



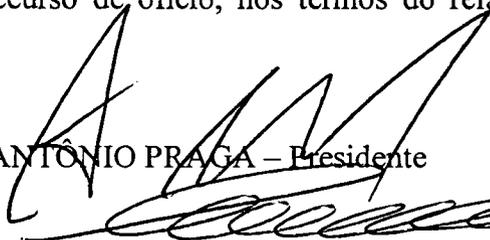
MINISTÉRIO DA FAZENDA
CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS
PRIMEIRA SEÇÃO DE JULGAMENTO

Processo n° 18471.000599/2004-32
Recurso n° 164.156 De Ofício
Acórdão n° 1101-00.175 – 1ª Câmara / 1ª Turma Ordinária
Sessão de 26 de agosto de 2009
Matéria IRPJ E OUTROS - Ex(s): 2000
Recorrente 3ª TURMA/DRJ-RIO DE JANEIRO/RJ
Interessado SERVENPLA SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

IRPJ – APURAÇÃO DE RECEITA TRIBUTÁVEL - Os valores referentes à comercialização de pontos de negócios em "shoppings" e similares ("res sperata") deverão ser reconhecidos como receita ao longo dos períodos dos respectivos contratos iniciais de locação, não sendo admitida a sua contabilização como ativo de qualquer natureza antes do período do seu registro em receita.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os membros do colegiado, por unanimidade de votos, NEGAR provimento ao recurso de ofício, nos termos do relatório e voto que integram o presente julgado.


ANTÔNIO PRAGA – Presidente


ALEXANDRE ANDRADE LIMA DA FONTE FILHO - Relator

Editado em: 05 OUT 2009

Participaram da Sessão d Julgamento os conselheiros: Antonio Praga (Presidente), Alexandre da Fonte Filho (Vice-Presidente), Aloysio Jose Percinio da Silva, Jose Ricardo da Silva, Nelson Losso Filho (Substituto Convocado), Edwal Casoni (Substituto Convocado).

Relatório

Cuida-se de Recurso de Ofício, interposto contra decisão da DRJ no Rio de Janeiro/ RJ I, de fls. 284/296, que julgou improcedentes os lançamentos de IRPJ, PIS, COFINS e CSLL de fls. 49/64, relativos ao ano-calendário 1999, dos quais o contribuinte tomou ciência em 24.06.2004.

O crédito tributário objeto do presente processo administrativo foi apurado no valor de R\$ 1.734.945,81, já inclusos juros e multa de ofício de 75%, e tem origem em omissão de receitas.

Segundo o Termo de Verificação e Constatação de fls. 46/48, a contribuinte foi objeto de cisão parcial de seu patrimônio e parcela dele foi transferida para a formação do capital inicial da empresa Servempla RDB S/A.

No balanço patrimonial da DIPJ apresentada pela contribuinte, em razão da cisão, consta receita de exercícios futuros, no valor de R\$ 1.961.000,00, sem o registro de qualquer custo correspondente. O referido valor passou a fazer parte do patrimônio da empresa oriunda da cisão, a Servempla RDB S/A., para futura tributação. No entanto, até a data da fiscalização, a receita não teria sido oferecida à tributação.

Em diligência, a contribuinte informou que os valores em questão se tratam de “*res sperata*” a receber de locatários de salões comerciais do Shopping Rio Design Barra, empreendimento em desenvolvimento e para cujo propósito específico foi constituída a empresa Sevenpla RDB S/A, com base em instrumentos particulares de locação não residencial.

A Fiscalização concluiu, no entanto, que a operação refere-se à venda de direito imaterial e o valor pago corresponde à remuneração da venda da garantia de reserva, havendo a desvinculação total da receita “*res sperata*” da receita do aluguel a ser cobrado quando da inauguração do shopping. Com isso, a contribuinte deixou de tributar receita recebida.

A contribuinte apresentou impugnação de fls. 72/117. Em suas razões, afirmou que a contribuinte foi cindida parcialmente e parte de seu patrimônio foi transferido para a formação do capital social da empresa Sevenpla RDB S/A, representado por créditos eventuais (notas promissórias) no valor de R\$ 1.961.000,00, correspondente a “*res sperata*” a receber dos locatários de salas comerciais de um Shopping, empreendimento que, à época, ainda não havia sido concluído.

A “*res sperata*” é o lucro, a vantagem que o usuário obtém da utilização do empreendimento. Os valores contratados a título de *res sperata* têm o mesmo tratamento contábil dispensado aos aluguéis recebidos antecipadamente, ou seja, são classificados como resultado de exercícios futuros e diferidos ao longo dos períodos dos contratos de locação. Caso não seja concluído o empreendimento, ou rescindida ou renegociada a locação, o valor correspondente à “*res sperata*” é reembolsado, cancelado ou renegociado, conforme o caso.

No caso, em 6 dos 7 contratos, a obrigação “*res sperata*” foi integralmente renegociada. A partir da inauguração do Shopping, a Servempla RDB S/A vem reconhecendo



como receita, declarando e oferecendo à tributação, segundo o regime de competência, todos os referidos valores, ao longo dos prazos dos contratos de locação.

A “*res sperata*” não foi paga pelos locatários à contribuinte na data da assinatura dos contratos de locação, mas e apenas em parte, à Servenpla RDB S/A.

Suscitou a nulidade do lançamento, sob o fundamento de que a fiscalização enquadrou como omissão de receitas o diferimento do reconhecimento da “*res sperata*”. Dita receita foi declarada e contabilizada, no ativo, como créditos a receber, e no passivo, como resultado de exercícios futuros. Assim, somente seria passível de cobrança a quantia decorrente da postergação do tributo, já que os valores correspondentes foram levados à tributação a partir da inauguração do shopping.

No mérito, afirmou que, pelo regime de competência, os valores recebidos antecipadamente não são tratados como receita do período. A “*res sperata*” é valor complementar ao aluguel, pago antecipadamente, conforme entendimento da própria CVM.

Por fim, defendeu a ilegalidade da taxa Selic.

A DRJ julgou improcedentes os lançamentos, às fls. 129/132. Em suas razões, afirmou que a *res sperata* é considerada rendimento do investimento e deverá ser reconhecida como receita ao longo dos contratos iniciais de locação, conforme determina a IN CVM nº 206/1994.

O pagamento da “*res sperata*” mantém pertinência com o prazo de duração do contrato de locação, pois tem como contraprestação a utilização, pelo prazo do contrato, da estrutura do Shopping Center em que localiza o estabelecimento comercial.

É o relatório.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a diagonal slash and a large 'A'.

Voto

Conselheiro ALEXANDRE ANDRADE LIMA DA FONTE FILHO.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, razão pela qual dele tomo conhecimento.

O presente lançamento tem origem na omissão de receitas, sob o fundamento de que “a parcela referente à receita futura de exercício futuro não foi submetida à tributação pela fiscalizada até o momento de sua cisão, constituindo, assim, omissão de receita”, conforme relatado às fls. 46 (Termo de Verificação e Constatação).

As receitas em questão, denominadas “*res sperata*”, correspondem à remuneração paga pelo locatário pela participação no empreendimento, pela utilização da infra-estrutura, sendo, pois, um contrato acessório ao contrato de locação, conforme documentos de fls. 29 e seguintes do Anexo I. A “*res sperata*” só é devida na primeira locação do espaço comercial, ou seja, no momento em que se transfere ao lojista o espaço no empreendimento, pela fruição de toda uma infra-estrutura e clientela em potencial.

Em decorrência, respeitando-se o regime de competência, os valores somente devem ser apropriados por ocasião do pagamento do primeiro aluguel. Sobre o tema, a Instrução Normativa CVM dispõe o seguinte:

Art. 3º - No balanço patrimonial, os ativos e passivos serão avaliados segundo os seguintes critérios: (...)

§ 6º Os valores referentes à comercialização de pontos de negócios em "shoppings" e similares ("res sperata") deverão ser reconhecidos como receita ao longo dos períodos dos respectivos contratos iniciais de locação, não sendo admitida a sua contabilização como ativo de qualquer natureza antes do período do seu registro em receita.

De acordo com a Certidão de fls. 123 do Anexo I, o “Habite-se” do empreendimento (Shopping Rio Design Barra) somente foi concedido em 18/09/2000. Somente a partir da referida data é que poderiam ser apropriados, pelo regime de competência, os valores correspondentes a “*res sperata*”. Desse modo, considerando que o lançamento refere-se ao ano-calendário 1999, data anterior, portanto, à conclusão do próprio empreendimento, deve ser cancelado o lançamento em questão.

Isto posto, VOTO no sentido de NEGAR PROVIMENTO ao recurso de ofício, mantendo-se a decisão recorrida em todos os termos.



ALEXANDRE ANDRADE LIMA DA FONTE FILHO - Relator