



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

Processo nº 18471.002347/2003-67
Recurso nº 252.782 Voluntário
Acórdão nº 3803-00.759 – 3ª Turma Especial
Sessão de 29 de setembro de 2010
Matéria PIS
Recorrente PATRIMÓVEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/A
Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP

Ano-calendário: 1999

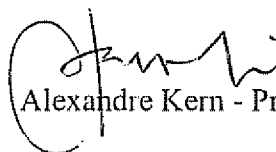
PIS - BASE DE CÁLCULO.

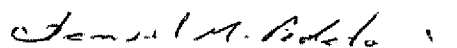
A receita auferida pelas empresas que tem como objeto a intermediação de compra/venda de imóveis, relativa à prestação dos serviços contratados pelas incorporadoras/construtoras, deve ser calculada aplicando o percentual total, não havendo previsão legal para exclusão dos valores repassados para a equipe de venda (corretores autônomos e gerentes).

Recurso Voluntário Negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, negar provimento ao recurso.


Alexandre Kern - Presidente


Daniel Maurício Fedato – Relator

EDITADO EM: 21/10/2010

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros Alexandre Kern (Presidente) Belchior Melo de Sousa, Daniel Maurício Fedato (Relator), Hécio Lafetá Reis, Carlos Henrique Martins de Lima e Rangel Perrucci Fiorin.

Relatório

Contra a empresa em epígrafe em 03.10.03 foi lavrado Auto de Infração (fls. 73/80), solicitando o recolhimento do PIS no montante de R\$ 33.303,81.

O Auto baseou-se nas considerações apresentadas no Termo de Verificação Fiscal (52/53), que em suma fez os seguintes apontamentos:

"Intimado através do Termo de Intimação Fiscal n° 002, de 18/06/2003 a apresentar relação dos empreendimentos com as respectivas unidades vendidas no ano-calendário de 1999, cujas comissões devidas aos corretores foram pagas diretamente pelos incorporadores/construtores, bem como as cópias dos contratos firmados com estes últimos, alegou que, "dada a rapidez com que os entendimentos são mantidos e a boa fé entre as partes (incorporadores e corretores), os ajustes, na maioria dos casos, não são escritos, e as condições básicas de atuação seguem as declarações de vontade, expressas pelas partes, sem se atentar pela adoção de qualquer forma especial. Tanto é que o novo Código Civil, em seus artigos 722 a 729, prevê a possibilidade de a comissão de corretagem vir a ser arbitrada, segundo a natureza do negócio e os usos locais, caso não tenha sido ajustada entre as partes . "

Em consequência, esta fiscalização procedeu à intimação de 18 (dezoito) incorporadores/construtores, visando esclarecer os percentuais de corretagem acordados entre estes e a Patrimóvel, bem como solicitando a apresentação de cópia dos contratos porventura firmados entre as partes. Todas as pessoas jurídicas intimadas responderam às intimações, juntando cópia do respectivo contrato, quando firmado. Destas, 8 (oito) informaram percentuais de corretagem divergentes daqueles utilizados nas notas fiscais emitidas pela Patrimóvel, conforme consta do quadro "DIVERGÊNCIAS APURADAS NO FATURAMENTO DE CORRETAGEM / Ano-calendário de 1999", anexo e parte integrante deste termo, onde conotam as seguintes diferenças mensais

<i>Jan = R\$ 69.632,21</i>	<i>Mai = R\$ 60.508,84</i>	<i>Set = R\$ 138.876,97</i>
<i>Fev = R\$ 99.673,31</i>	<i>Jun = R\$ 150.496,92</i>	<i>Out = R\$ 251.373,97</i>
<i>Mar = R\$ 100.320,01</i>	<i>Jul = R\$ 431.997,19</i>	<i>Nov = R\$ 274.280,63</i>
<i>Abr = R\$ 109.099,16</i>	<i>Ago = R\$ 92.543,26</i>	<i>Dez = R\$ 298.365,97</i>

Uma vez que a fiscalização utilizou como forma de tributação no ano-calendário de 1999, o lucro real anual, e tendo em vistas que os valores de receita acima omitidos também contabilizados como despesas, servirão eles de base de cálculo apenas para apuração da contribuição mensal para o PIS e para a COFINS."

Irresignada, em 31.10.03 a Interessada ingressou Impugnação (fls. 86/100) - síntese das alegações, conforme bem descrito pela Relatora da DRJ do Rio de Janeiro/RJ:



"1) Requer a nulidade do lançamento pois entende que foi indevido, abusivo e arbitrário, posto que considerou, sem base legal, como pertencente exclusivamente ao impugnante valores pagos por incorporadores/construtores a título de comissões, valores que, no entanto, são distribuídos entre as equipes de vendas (corretor e gerente) e a empresa de vendas (impugnante).

2) Alega que há o reconhecimento tácito pela fiscalização de que o total das comissões pago pelos incorporadores/construtores não pertencia ao impugnante, uma vez que no próprio auto de infração há a afirmação de que "tendo em vista que os valores de receita acima omitidos também seriam contabilizados como despesas, servirão eles de base de cálculo apenas para apuração da contribuição mensal para o PIS e para a COFINS", configurando flagrante existência de erro na identificação da matéria tributária, e também na determinação da própria exigência.

3) Afirma que houve inversão ônus da prova pelo fisco, transferindo-o ao sujeito passivo, embora sabendo que tal exação era de legitimidade no mínimo duvidosa.

4) Alega também o cerceamento de defesa, pela impropriedade técnica da exação, indo de encontro ao CTN, ao Decreto 70.235/72 e IN SRF nº 94/97.

5) Quanto ao mérito, traz os seguintes argumentos.

5.1) O lançamento de PIS foi baseado em mera presunção, posto que considerou, sem base legal, como pertencente exclusivamente ao impugnante valores pagos por incorporadores/construtores a título de comissões, valores que, no entanto, são distribuídos entre as equipes de vendas (corretor e gerente) e a empresa de vendas (impugnante).

5.2) Alega que há o reconhecimento tácito pela fiscalização de que o total das comissões pagas pelos incorporadores/construtores não pertenciam ao impugnante, uma vez que no próprio auto de infração há a afirmação de que "tendo em vista que os valores de receita acima omitidos também seriam contabilizados como despesas, servirão eles de base de cálculo apenas para apuração da contribuição mensal para o PIS e para a COFINS", configurando flagrante existência de erro na identificação da matéria tributária, e também na determinação da própria exigência.

5.3) De fato, a comissão usual pelo serviço de corretagem é equivalente a 3% (três por cento) do valor de cada operação de venda, que pode variar em função de campanhas específicas de premiação em cada empreendimento, ou relativo a cada incorporador/construtor. Pode ser subdividido entre as equipes de venda (corretor e gerente) e a impugnante, cabendo as primeiras 1,2% e 1,8% ao segundo, conforme comprovam as respostas recebidas pelo Fisco, quando intimou as incorporadoras construtoras

5.4) *As informações prestadas pelas incorporadoras/construtores demonstram uma nítida divisão do percentual de corretagem em todos os casos, mencionando que o percentual de corretagem é pago à contratante (impugnante) e a outros intermediários envolvidos no processo, que prestam serviços específicos no processo de venda, em parceria com a impugnante, cada um em trabalho específico. Cita os percentuais informados nas respostas das intimadas.*

5.5) *Traz a "Tabela Oficial de Comissões e Serviços", na qual figura a divisão da corretagem.*

5.6) *Deve ser repudiada a presente exação visto que é inteiramente desprovida de legalidade ao pretender impor uma presunção não prevista em lei, qual seja, a de que o valor integral da comissão pertence exclusivamente à empresa vendedora (impugnante).*

6) *A Interessada requer, com base no artigo 16, IV, do Decreto nº 70.235/72, alterado pela Lei nº 8.748/93, com vistas à formação do livre convencimento da autoridade julgadora, a realização de perícia/diligência."*

A DRJ considerou o lançamento procedente, pois entendeu que a receita auferida pela empresa tem como objeto, a intermediação de compra e venda de imóveis relativo à prestação dos serviços contratados pela incorporadoras/construtoras. Pois deveria o cálculo ser aplicado o percentual total. Não havendo previsão legal para exclusão dos valores repassados para a equipe de venda, que são os corretores autônomos e gerentes.

Apenso a esse entendimento, ao final do voto acrescentou concluindo que:

"... verifica-se que a base de cálculo do PIS não permite a exclusão de receitas que são repassadas aos terceiros. Na verdade, esses valores pagos à equipe de venda configuram como despesa, a ser contabilizada na apuração do lucro real. Dai a razão da fiscalização não considerar esses valores para apuração do imposto de renda a pagar, pois, mesmo sendo uma omissão de receita, não haveria efeito fiscal quando da contabilização dos mesmos valores como despesa. Na verdade, não há um reconhecimento tácito da fiscalização de que as receitas pertencem à equipe de venda, como afirma a interessada, e sim que elas fazem parte do seu faturamento, mas que também configuram como despesa."

Ementa da Decisão:

"NULIDADE - Inocorrência - O lançamento com base nos preceitos legais, bem como a observância do amplo direito de defesa afasta a hipótese de nulidade do lançamento

PIS PERÍCIA/DILIGÊNCIA DESNECESSIDADE Devem ser indeferidas, tanto a perícia quanto a diligência, posto serem desnecessárias, já que a documentação comprobatória constante nos autos, no entender desta autoridade julgadora (art 29 do Decreto nº 70.235/1972), já prova cabalmente as infrações descritas nas autuações.

J

PIS - BASE DE CÁLCULO - A receita auferida pelas empresas que tem como objeto a intermediação de compra/venda de imóveis, relativa à prestação dos serviços contratados pelas incorporadoras/construtoras, deve ser calculada aplicando o percentual total, não havendo previsão legal para exclusão dos valores repassados para a equipe de venda (corretores autônomos e gerentes)."

Inconformada com a decisão proferida, apresenta Recurso Voluntário (187/193) a este Conselho, aguardando o cancelamento do lançamento com a alegação da falta de tipicidade da exigência consubstanciada.

É o Relatório.

Voto

Conselheiro Daniel Maurício Fedato, Relator

O Recurso Voluntário é tempestivo e atende os demais requisitos para sua admissibilidade, portanto dele conheço.

Conforme Relatório demonstra, versa o presente processo sobre a exigência tributária consubstanciada no Auto de Infração (fls. 73/80).

A Delegacia da Receita Federal de Julgamento do Rio de Janeiro/RJ considerou o lançamento procedente, conforme Acórdão nº 12-12.465 de 29.11.06 (fls. 174/181).

A Autora aguardando reforma do referido Acórdão, estriba-se no art. 110 do CTN, *in verbis*:

"Art. 110. A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias."

Com este arrimo, alega que a decisão que manteve o lançamento da autuação fiscal é descabida, pois não houve a exclusão da base de cálculo do PIS das parcelas pagas pelos corretores autônomos, diretamente pelos Incorporadores e/ou Construtores.

Afirma a Recorrente, que nestas condições demonstradas e comprovadas à sociedade, a ilicitude do procedimento fiscal em apreço e diante das contundentes razões de fato e de direito expostas, notadamente da prova produzida, tem direito a requer o cancelamento do lançamento expedido, diante de sua absoluta falta de tipicidade, exonerando-o,

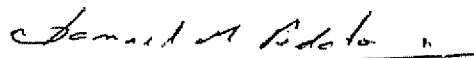
consequentemente, da totalidade da exigência nele consubstanciada, com conseqüente arquivamento do processo administrativo tributário respectivo.

A respeito desta matéria, verifica-se que as comissões devidas aos corretores foram pagas diretamente pelos incorporadores/construtores, bem como as cópias dos contratos firmados com estes últimos, conforme também afirmou a Auditora-Fiscal no Termo de Verificação Fiscal.

Com se sabe, conforme arrimo na legislação de regência já elencada no voto da Relatora da DRJ, a base de cálculo do PIS não permite a exclusão de receitas que são repassadas aos terceiros. Esses valores pagos à equipe de venda configuram como despesa, a ser contabilizada na apuração do lucro real. Dai procede a razão da fiscalização não considerar esses valores para apuração do imposto de renda a pagar, pois, mesmo sendo uma omissão de receita, não haveria efeito fiscal quando da contabilização dos mesmos valores como despesa. E não há um reconhecimento tácito da fiscalização de que as receitas pertencem à equipe de venda, como afirma a interessada, e sim que elas fazem parte do seu faturamento, mas que também configuram como despesa.

Ora, receita auferida pela empresa tendo como objeto a intermediação de compra e venda de imóveis relativo à prestação dos serviços contratados pela incorporadoras/construtoras, deveria o cálculo ser aplicado o percentual total, não havendo previsão legal para exclusão dos valores repassados para a equipe de venda, que são os corretores autônomos e gerentes.

Diante destas considerações julgo procedente o lançamento, negando provimento ao Recurso.



Daniel Maurício Fedato