



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



Processo nº 19515.720078/2017-29
Recurso Especial do Procurador
Acórdão nº **9303-015.076 – CSRF / 3ª Turma**
Sessão de 11 de abril de 2024
Recorrente FAZENDA NACIONAL
Interessado CONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL (COFINS)

Período de apuração: 01/01/2012 a 31/12/2013

LOCAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE ESTACIONAMENTO EM *SHOPPING CENTERS*. AUFERIMENTO DE RECEITA. BASE DE CÁLCULO. INCIDÊNCIA. POSSIBILIDADE.

A receita proveniente da locação e exploração comercial de vagas em estacionamento em *Shopping Centers*, mesmo que estejam estruturados na forma de condomínio, compõe a base de cálculo da COFINS, nos termos do art. 2º das Leis 9.718/1998 e 10.833/2003.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por voto de qualidade, em conhecer do Recurso Especial interposto pela Fazenda Nacional, vencidos os Conselheiros Semiramis de Oliveira Duro, Oswaldo Gonçalves de Castro Neto, Tatiana Josefovicz Belisário e Alexandre Freitas Costa, e, no mérito, por voto de qualidade, em dar-lhe provimento, vencidos os Conselheiros Semiramis de Oliveira Duro, Oswaldo Gonçalves de Castro Neto, Tatiana Josefovicz Belisário e Alexandre Freitas Costa. Processo julgado após a vigência da Lei 14.689/2023.

(documento assinado digitalmente)

Liziane Angelotti Meira – Presidente

(documento assinado digitalmente)

Rosaldo Trevisan - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Rosaldo Trevisan, Oswaldo Gonçalves de Castro Neto, Vinícius Guimarães, Tatiana Josefovicz Belisário, Gilson Macedo Rosenburg Filho, Alexandre Freitas Costa, Semíramis de Oliveira Duro, e Liziane Angelotti Meira (Presidente).

Relatório

Trata-se de Recurso Especial de divergência interposto pela **Fazenda Nacional** contra a decisão consubstanciada no **Acórdão n.º 3301-011.049**, de 20/09/2021 (fls. 415 a 430)¹, proferido pela 1ª Turma Ordinária da 3ª Câmara da Terceira Seção de Julgamento/CARF, que **deu provimento** ao Recurso Voluntário apresentado.

Breve síntese do processo

Trata o presente processo de **Autos de Infração** para a exigência de **COFINS**, no regime não cumulativo, acrescida de multa de ofício e juros de mora (fls. 125 a 158), abrangendo os períodos de janeiro de 2012 a dezembro de 2013, lavrados em razão da constatação pela Fiscalização da falta de recolhimento da referida contribuição sobre receitas de prestação de serviços a terceiros. Conforme relatado pela Fiscalização, as apurações e os lançamentos efetuados estão explicitados no Termo de Verificação Fiscal de fls. 100 a 122 e em outros documentos carreados aos autos às fls. 02/99 e 160/165, destacando, em síntese que: (a) o Condomínio **Shopping Center Iguatemi** foi constituído por meio de Contrato de Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos e de Incorporação de Condomínio, tendo a incorporação por objetivo estabelecer a todos os coparticipantes uma fração ideal indivisível de um todo indissolúvel **destinado exclusivamente à locação**, e não a venda, sendo o Condomínio classificado no *CNAE-FISCAL: 81.12-5-00 - Condomínios prediais*; e no *Código e Descrição da Natureza Jurídica: 308-5 - Condomínio Edifício*, composto por cotistas pessoas físicas (em média 22,22%) e pessoas jurídicas (77, 78%); (b) o *Shopping Center* possui 129.747 m² de área construída, e conta com 330 lojas, sendo 4 âncoras, 8 salas de cinema **e 1.824 vagas para estacionamento de veículos**. Os espaços destinados à locação normalmente são intermediados por corretores de imóveis, que exercem a exploração comercial de locação das lojas, quiosques e espaços que compõem o empreendimento; (c) na **prestação de serviços de estacionamento** os valores são cobrados por meio dos caixas instalados nas dependências do condomínio, sendo o valor dos aluguéis recebidos e as receitas de serviços de estacionamento contabilizados pelo condomínio mensalmente, e repassados para os condôminos cotistas na proporção da quantidade de cotas de sua propriedade; (d) a distribuição aos condôminos mensal é realizada com apuração do resultado líquido, e não pela receita bruta (na distribuição, a apuração do rateio mensal proporcional às cotas, “repasse do rendimento” do Condomínio *Shopping Center Iguatemi* é realizado pelo regime de caixa, sendo a escrituração contábil pelo regime de competência; (e) a Fiscalização apontou que o Condomínio *Shopping Center Iguatemi* é contribuinte de COFINS, por prestar serviço a terceiros, **auferindo as “receitas do estacionamento”**, considerando que, ao contrário das receitas de locação das lojas, as decorrentes da exploração de estacionamento não se enquadrariam na isenção prescrita no art. 14 da Medida Provisória n. 2.158-35/01,

¹ Todos os números de folhas indicados nesta decisão são baseados na numeração eletrônica da versão digital do processo (e-processos).

sustentando que a prestação de serviços não é atividade própria de condomínio, já que obter receita pela prestação de serviços para terceiros descaracterizaria a finalidade de sua criação; e (f) na ótica do Fisco, em relação às lojas, os condôminos se limitaram a locar e a auferir renda advinda da exploração do bem enquanto coproprietários, mas, quanto às vagas de estacionamento, não se limitaram a mera locação, pois teriam prestado serviço, até porque o Condomínio teria recolhido ISS ao Município de São Paulo, sendo cabível o lançamento, com fundamento nos art. 121 e 126 do CTN.

Na **Impugnação** (fls. 177 a 206), instruída com os documentos de fls. 207 a 335, alegou o Contribuinte, em breve resumo, que: (a) o Auto de Infração parte de premissa de fato equivocada, de que o *Shopping Center* Iguatemi estaria organizado como um Condomínio edilício, destinando áreas comuns à exploração de estacionamento, sem a devida tributação da atividade, quando, na realidade, o *Shopping Center* está construído sobre imóvel com matrícula única, constituindo erro grosseiro cogitar-se de “áreas condominiais comuns” na estrutura imobiliária do empreendimento, sabendo-se, por fim, que toda a receita da operação do estacionamento é oferecida à tributação de forma absolutamente perfeita pelos coproprietários da área objeto da atividade econômica; (b) cada condômino contabiliza as receitas brutas de alugueis e estacionamento, custos e despesas decorrentes da exploração do bem de acordo com sua fração ideal; (c) a Fiscalização confunde os dois institutos, eis que após ter se referido ao Contribuinte como um “Condomínio edilício” a seguir o qualifica como um “Condomínio voluntário”; (d) não existe distinção entre a natureza das receitas decorrentes da locação das lojas e da exploração do estacionamento, visto que ambas decorrem da exploração econômica do imóvel em regime de copropriedade pelos condôminos (que compreende as lojas, os quiosques, os espaços do *Shopping Center* e o estacionamento) e ambas têm natureza contraprestacional: a receita de locação das lojas, quiosques e espaços do *Shopping Center* são auferidas em decorrência da celebração de contratos de locação com os locatários (terceiros) desses espaços, e a receita do estacionamento decorre da prestação do serviço aos clientes do empreendimento (terceiros, igualmente); (e) o condomínio voluntário não possui personalidade jurídica (CC, art. 44) e nem é equiparado pela legislação do Imposto de Renda, não sendo contribuinte da COFINS; e (f) a Fiscalização utilizou o argumento de que a isenção contida no art.14, X, da MP n. 2.158-35/2001 se referiria apenas às receitas decorrentes das atividades próprias das entidades listadas no art. 13, entre as quais se incluíriam os condomínios, conforme inciso IX da MP.

O processo foi julgado pela DRJ/Curitiba/PR, no **Acórdão nº 06-61.891, de 12/03/2018** (fls. 348 a 366), que considerou **improcedente** a Impugnação, mantendo o crédito tributário lançado, sob o fundamento de que ao auferirem renda por atividade empresarial de prestação de serviços para terceiros, os Condôminos não agem como condôminos na propriedade de imóveis, mas como "condôminos" (sócios de fato, a rigor) na prestação de serviços, e o condomínio deve ser considerado Contribuinte da COFINS, não havendo que se falar em exercício de atividade própria de um condomínio *pro indiviso*.

No seu **Recurso Voluntário** (fls. 377 a 399), o Contribuinte reiterou as razões apresentadas na Impugnação, discorrendo, resumidamente, sobre a estrutura do Condomínio - *pro indiviso*, seus objetivos e formas de administração, e sua personalidade jurídica, com ausência da configuração de sociedade de fato.

Os autos, então, vieram ao CARF para julgamento do Recurso Voluntário, sendo submetidos à 1ª Turma Ordinária da 3ª Câmara da Terceira Seção de Julgamento/CARF, que exarou a decisão consubstanciada no **Acórdão nº 3301-011.049**, de 20/09/2021, proferida pela 1ª

Turma Ordinária da 3ª Câmara da Terceira Seção de julgamento/CARF, que deu provimento ao Recurso Voluntário, concluindo que: (a) o rendimento decorrente das atividades do Condomínio caberá a cada condômino, na proporção da parcela que lhe for atribuída, ficando tal rendimento, nessas operações, sujeito à incidência dos tributos em cada um dos cotistas; (b) a locação das lojas não difere da exploração do estacionamento, uma vez que todo o empreendimento é uno., pelo que o Condomínio não perde, nessas operações, a sua natureza; (c) não consta nos autos prova de que os integrantes do Condomínio operassem uma sociedade de fato, porque a exploração do estacionamento em nada difere do aluguel das lojas; (d) ambas as atividades têm previsão no documento constitutivo do Condomínio; e (e) a fiscalização não logrou êxito na comprovação de suas alegações, nos termos do art. 373, do CPC/2015.

Da matéria submetida à CSRF

A Fazenda Nacional apresentou **Recurso Especial** de fls. 432 a 451, apontando divergência jurisprudencial em relação à: “...tributabilidade das receitas decorrentes de prestação de serviços de estacionamento pelos Shopping Centers organizados socialmente na forma de condomínio”. Os Acórdãos indicados como paradigma são os de n. 9303-006.463 e 9303-007.553.

No **Acórdão recorrido**, o Colegiado cancelou os lançamentos da COFINS sobre as receitas de estacionamento, por entender que o condomínio, por não possuir personalidade jurídica, independentemente do desenvolvimento de atividades empresárias, não pode ser considerado contribuinte da COFINS, a teor da Lei Complementar n. 70/1991 e da Lei n. 9.718/1998; pois não teria capacidade tributária. De outro lado, nos **paradigmas** trazidos pela Recorrente, os Colegiados entenderam que o condomínio que, exercendo atividade comercial típica, auferir receita da prestação de serviços de estacionamento, equipara-se à pessoa jurídica relativamente a tais serviços, sujeitando-se à incidência tributária da COFINS.

Em sede de Análise de Admissibilidade de Recurso Especial, verificou-se que do cotejo dos arestos (recorrido e paradigmas), registra-se claramente o dissídio interpretativo da legislação tributária. Enquanto a decisão recorrida firmou o entendimento de que o condomínio não teria capacidade tributária, ambos os paradigmas entenderam que estava correta a identificação do condomínio que exerce atividade comercial com receitas decorrentes de estacionamento como sujeito passivo da obrigação tributária, independentemente de estar efetivamente constituído como pessoa jurídica.

Com tais considerações, o Presidente da 3ª Câmara da 3ª Seção de julgamento do CARF, com base no Despacho de Admissibilidade de Recurso Especial de 03/03/2022, às fls. 455 a 458, **deu seguimento** ao Recurso Especial interposto pela Fazenda Nacional.

Cientificado do Acórdão n.º 3301-011.049, de 20/09/2021, do Recurso Especial da Fazenda Nacional e do Despacho que lhe deu seguimento, o Contribuinte apresentou suas **contrarrazões** de fls. 468 a 483, requerendo que não seja conhecido o Recurso Especial manejado pela Fazenda Nacional, porque no caso presente a situação fática que firmou as premissas adotadas difere da presente nos Acórdãos paradigmas, requerendo, sucessivamente, caso seja conhecido o Recurso Especial, que lhe seja negado provimento, em função e o Acórdão atacado aplicar o melhor entendimento ao caso concreto.

O processo, então, foi distribuído, por sorteio, a este Conselheiro, em 17/11/2022, para dar seguimento à análise do Recurso Especial interposto pela Fazenda Nacional.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Rosaldo Trevisan, Relator.

Do Conhecimento

O Recurso Especial interposto pela **Fazenda Nacional** é tempestivo, conforme consta do Despacho de Admissibilidade de Recurso Especial exarado pelo Presidente da **3ª Câmara** da 3ª Seção de julgamento/CARF de 03/03/2022, às fls. 455 a 458. No entanto, o Contribuinte em suas contrarrrazões, requer que o Recurso Especial **não seja conhecido**, alegando que “(...) *há, na verdade, clara ausência de comprovação da divergência jurisprudencial*”.

A divergência jurisprudencial de interpretação da legislação tributária recai quanto à possibilidade ou não de a receita proveniente da locação de vagas em estacionamento *Shopping Centers*, mesmo que estes estejam estruturados na forma de condomínio, componha a base de cálculo da COFINS. Destaque-se a ementa do Acórdão recorrido: (na parte que interessa a questão):

“CONDOMÍNIO *PRO INDIVISO*. SOCIEDADE DE FATO. NÃO COMPROVAÇÃO. Deve ser cancelado o auto de infração para cobrança de COFINS sobre “receitas de estacionamento” lavrado contra condomínio *pro indiviso* regularmente constituído, por não restar comprovada a existência de sociedade de fato”.

Veja-se excerto do voto condutor do Acórdão:

“(…) Não consta nos autos **prova de que os integrantes do Condomínio operassem uma sociedade de fato**. Isso porque a exploração do estacionamento em nada difere do aluguel das lojas. Ambas as atividades têm previsão no documento constitutivo do Condomínio. **A fiscalização não logrou êxito na comprovação de suas alegações**, nos termos do art. 373, do CPC/2015.” (*grifo nosso*)

O primeiro paradigma colacionado para comprovar a divergência é o Acórdão 9303-006.463, de 13/03/2018:

“PIS/COFINS. LOCAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE ESTACIONAMENTO EM SHOPPING CENTER. INCIDÊNCIA. POSSIBILIDADE. A receita proveniente da locação de vagas em estacionamento shopping centers, mesmo que estes estejam estruturados na forma de condomínio, compõe a base de cálculo do PIS e da COFINS, nos termos do artigo 1º da Lei n. 10.637/2002. Precedentes STJ.”

Veja-se excerto do voto condutor do Acórdão:

“(…) Neste sentido, a 1ª Turma da CSRF, no julgamento do Recurso Especial, acórdão n. **9101-002.813**, decidiu que **condomínio que exerce atividade empresarial apresenta capacidade tributária passiva independentemente** de estar regularmente

constituído como pessoa jurídica (art. 125, III, do CTN), **sujeitando-se a renda decorrente dessa atividade**". (*grifo nosso*)

No mesmo sentido, o Acórdão paradigma n. 9303-007.553:

*"PIS/COFINS. LOCAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE ESTACIONAMENTO EM SHOPPING CENTER. INCIDÊNCIA - POSSIBILIDADE. A receita proveniente da locação de vagas em estacionamento de *shopping centers*, mesmo que estes estejam estruturados na forma de condomínio, compõe a base de cálculo da COFINS"*.

Como se vê, o Acórdão recorrido cancelou o lançamento de COFINS sobre as receitas auferidas de estacionamento por entender que o rendimento decorrente das atividades do Condomínio caberá a cada condômino, na proporção da parcela que lhe for atribuída, ficando tal rendimento, nessas operações, sujeito à incidência dos tributos em cada um dos cotistas; e que a locação das lojas não difere da exploração do estacionamento, uma vez que todo o empreendimento é uno, pois o Condomínio não perde, nessas operações, a sua natureza, e não constaria nos autos prova de que os integrantes do Condomínio operassem uma sociedade de fato.

Já nos **Acórdãos paradigmas**, a 3ª Turma da CSRF entendeu que o condomínio que, exercendo atividade comercial típica, auferir receita da prestação de serviços de estacionamento, equipara-se à pessoa jurídica relativamente a tais serviços, sujeitando-se à incidência tributária da COFINS, independentemente de estar constituído como pessoa jurídica. Não haveria, nesse cenário, que se falar em "prova" de exercício da sociedade, visto que a simples existência da atividade de prestação de serviços, no caso, já caracterizaria o elemento necessário à tributação do condomínio.

Portanto, resta claro que, em sentido diverso do Acórdão recorrido, a 3ª Turma da CSRF assentou que, independentemente de estar constituído como pessoa jurídica, o condomínio de *Shopping Center* está sujeito à exigência de COFINS sobre receitas decorrentes de estacionamento. Comprovada, portanto, a divergência jurisprudencial.

Pelo exposto, voto pelo **conhecimento** do Recurso Especial interposto pela Fazenda Nacional.

Do Mérito

No presente caso, resume-se a controvérsia *"...à possibilidade (ou não) de a receita proveniente da locação de vagas em estacionamento de Shopping Centers, mesmo que estes estejam estruturados na forma de condomínio, compor a base de cálculo da COFINS"*.

O Acórdão recorrido, embora aparentemente atribua o cancelamento do lançamento a pretensa carência probatória a cargo da Fiscalização, sustenta posicionamento de que o *"...desenvolvimento de atividades econômicas dos bens em Condomínio não implica em (sic) considerar o condomínio regularmente constituído como uma sociedade de fato para fins fiscais"*., e que *"...Claras são as disposições da Lei Complementar n.º 70/91, da Lei n.º 9.718/98 e da Lei 10.833/2003 de que são contribuintes de COFINS as pessoas jurídicas ou a ela equiparadas pela legislação do IRPJ"*. A premissa básica da decisão é a de que a *"...locação das lojas não difere da exploração do estacionamento, uma vez que todo o empreendimento é uno"*, e que, portanto, o *"...Condomínio não perde, nessas operações, a sua natureza"*. Não consigo

vislumbrar a prova desejada, que, de fato, não é exigida nos paradigmas, diante das mesmas circunstâncias jurídicas, ou, talvez, de circunstâncias até menos incisivas que as relatadas no presente processo, conforme se relata no acórdão recorrido (fl. 417):

“O próprio fiscalizado reconhece a natureza jurídica de serviço da exploração econômica do estacionamento, ao recolher o Imposto Sobre Serviços (ISS), da competência do Município, sobre os ingressos de taxa de estacionamento, que se encontram registradas no Livro de Registro de Serviços Prestados pelo Condomínio. A lei municipal elegeu o condomínio como contribuinte quando presta serviços “a terceiros”. Assim também, a legislação federal, pois serviços prestados “a terceiros” não são atividades “próprias” do condomínio.”

Os condomínios, quando no exercício de atividade empresarial, apresentam capacidade tributária, não sendo relevante estarem regularmente constituídos como pessoas jurídicas, conforme disposto pelo art. 126, III, do CTN, e, por consequência, podem ser sujeitos passivos de obrigações tributárias (municipais, federais...). As exceções a tal regra derivam de imunidades ou exclusões legais específicas.

Os condomínios pode, sim, ser contribuintes da COFINS, em relação às atividades que não lhe são próprias, pois a tributação não está condicionada ao tipo de sujeito que praticou o ato, mas sim, ao fato de que este ato jurídico, contábil ou operacional, encontra-se perfeitamente descrito, antevisto, na norma tributária. A incidência está condicionada a subsunção perfeita do fato à norma.

Dispõem o arts. 13 e 14 da Medida Provisória n. 2.158-35/2001:

“Art. 13. A contribuição para o PIS/PASEP será determinada com base na folha de salários, à alíquota de um por cento, pelas seguintes entidades:

(...) **IX - condomínios de proprietários de imóveis residenciais ou comerciais;**

(...) **Art. 14.** Em relação aos fatos geradores ocorridos a partir de 1º de fevereiro de 1999, **são isentas** da COFINS as receitas:

(...) **X - relativas às atividades próprias** das entidades a que se refere o art. 13. (*grifo nosso*)

Percebe-se que o benefício da isenção limita-se às receitas relativas a “atividades próprias” do condomínio, expressão que, para significar algo no texto legal, deve ter seu contraponto (atividades que não são próprias). Esse texto, por si, já aclara que não são todas as atividades dos condomínios que são isentas de COFINS.

Em outras palavras, o próprio texto do art. 14 evidencia a incorreção da informação de que pelo simples fato de ser um condomínio, sem personalidade jurídica, estaria a entidade à margem da tributação.

A fiscalização, no caso, apurou uma atividade “não própria” do condomínio (que resultou em receitas pela prestação de serviço de estacionamento), indicando que sobre tal atividade era recolhida a tributação municipal sobre serviços pelo condomínio, informação não rechaçada pela defesa. Em adição, indicou que não se trataria de mero “repasso” de valor aos condôminos, como se destaca no acórdão recorrido (fl. 428), em reprodução ao relatório fiscal.

Sobre a incidência da COFINS sobre o faturamento dispõem o art. 2º da Lei n. 9.718/1998 e o art. 1º da Lei n. 10.833/2003, esclarecendo que tal incidência independentemente da denominação ou classificação contábil das receitas auferidas, sendo a base de cálculo o total das receitas auferidas. Registre-se que o Código Tributário Nacional aclara ainda a pouca relevância de estar a pessoa regularmente constituída (art. 126, III).

Assim, na medida em que a recorrente auferir receita decorrente de atividade empresarial, consistente na exploração econômica e comercial de seu estacionamento, deve ser tributada pela COFINS, ainda que seja um condomínio. Em tais operações torna-se uma sociedade como outra qualquer, que **objetiva faturamento e lucro**.

Os condomínios, assim, também podem ser sujeitos passivos da COFINS, nas circunstâncias aqui indicadas. Diferentemente do que aduz o Contribuinte, o Condomínio auferir **“receita da prestação de serviço de locação de estacionamento”** registrada de tal forma nos seus Livros Fiscais e contábeis, conforme Relatório da Fiscalização de fls. 106 a 108:

“(…) Cada cliente ao pagar seu estacionamento, recebe um documento chamado RPS, que pode ser informado ou não seu número de CPF. No dia seguinte, o estacionamento envia para a prefeitura via web, os lotes de RPS acumulados no dia anterior. Na sequência o sistema eletrônico da prefeitura converte cada RPS em uma nota fiscal eletrônica, independente desta nota ter ou não o CPF do cliente. Também são encaminhados lotes de RPS do sistema de cancelas eletrônicas do SEM PARAR e CONECTCAR para conversão em notas eletrônicas. Na escrituração contábil, as contas do grupo “Receitas” estão classificadas em:

i) Condomínio Comercial, (...);

ii) **Estacionamento - 3101050001- Receitas de Estacionamento.** Valores da guarda e estacionamento dos veículos da operação do Estacionamento durante o período em que o cliente permanece no shopping (...);

(...) v) Condomínio 3201020009 - **Distribuição Estacionamento para Condomínio Repasse ao condomínio do resultado do estacionamento.** (...)

“(…) O valor dos aluguéis recebidos e as receitas de serviços de estacionamento contabilizados pelo condomínio mensalmente, são repassados para os condôminos cotistas na proporção da quantidade de cotas de sua propriedade. A distribuição aos condôminos mensal é realizada, com apuração do resultado líquido, e não pela receita bruta. Na distribuição considera-se a disponibilidade de caixa principalmente em relação aos aluguéis em atraso e aluguéis recebidos em atraso, assim a apuração do rateio mensal proporcional às cotas, “repasse do rendimento” do Condomínio Shopping Center Iguatemi é realizado pelo regime de caixa. Vale lembrar que a escrituração da contabilidade obedece ao regime de competência. (grifo nosso)

A exploração comercial da área do estacionamento do condomínio é, assim, patente, e caracteriza prestação de serviços a terceiros, não constituindo “atividade própria” do condomínio. Recorde-se, como registrado anteriormente, que o próprio fiscalizado (fl. 112) *“...reconhece a natureza jurídica de serviço da exploração econômica do estacionamento, ao recolher o Imposto Sobre Serviços (ISS), da competência do Município, sobre os ingressos de taxa de estacionamento, que se encontram registradas no Livro de Registro de Serviços Prestados pelo Condomínio”*. E a Fiscalização confirmou tais registros.

Portanto, é clara a natureza comercial das receitas auferidas pelos serviços prestados. Essa prestação do serviço, no entanto, não transforma, em sua totalidade, o

condomínio em uma empresa (o que parece ser o caminho para o qual desejaria prova o acórdão recorrido), mas apenas impõe que o **tratamento tributário** equivalente ao das demais pessoas jurídicas, no que tange a tais atividades, que não são próprias do Condomínio.

Nesse passo, a receita oriunda da exploração econômica do estacionamento constitui “faturamento”, para fins de incidência da COFINS, na forma definida pela Lei n. 9.718/1998. E, configurado o fato gerador, revela-se legítima a cobrança da contribuição.

Nesse mesmo sentido decidiu de forma unânime esta Câmara Superior, na Terceira Turma (para COFINS) e na Primeira Turma (para CSLL):

“PIS/COFINS. LOCAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE ESTACIONAMENTO EM SHOPPING CENTER. INCIDÊNCIA. POSSIBILIDADE. **A receita proveniente da locação de vagas em estacionamento shopping centers, mesmo que estes estejam estruturados na forma de condomínio, compõe a base de cálculo do PIS e da COFINS**, nos termos do artigo 1º da Lei nº 10.637/2002. **Precedentes STJ.**” (grifo nosso) (Acórdão 9303-006.463, Rel. Cons. Demes Brito, unânime, sessão de 13.mar 2018) (Presentes ainda os Cons. Andrada Márcio Canuto Natal, Tatiana Midori Migiyama, Charles Mayer de Castro Souza, Luiz Eduardo de Oliveira Santos, Érika Costa Camargos Autran, Vanessa Marini Cecconello e Rodrigo da Costa Pôssas)

* Registre-se que as Cons. Tatiana Midori Migiyama, Érika Costa Camargos Autran e Vanessa Marini Cecconello mudaram de entendimento em Acórdão posteriormente julgado - 9303-007.553, entendendo que o condomínio não pode ser tributado pela COFINS.

“CONDOMÍNIO. EXERCÍCIO DE ATIVIDADE EMPRESARIAL. INCIDÊNCIA. **Condomínio que exerce atividade empresarial apresenta capacidade tributária passiva independentemente de estar regularmente constituído como pessoa jurídica** (art. 126, III, do CTN), sujeitando-se a renda decorrente dessa atividade à incidência de IRPJ. LANÇAMENTOS REFLEXOS OU DECORRENTES. Pela íntima relação de causa e efeito, aplica-se o decidido ao lançamento principal ou matriz de IRPJ também ao lançamento reflexo ou decorrente de CSLL.” (Acórdão 9101-002.813, Rel. Cons. Adriana Gomes Rêgo, unânime, sessão de 09.mai 2017) (Presentes ainda os Cons. Cristiane Silva Costa, André Mendes de Moura, Luís Flávio Neto, Rafael Vidal de Araújo, José Eduardo Dornelas Souza, Gerson Macedo Guerra e Carlos Alberto Freitas Barreto. Ausentes, justificadamente, os Conselheiros Marcos Aurélio Pereira Valadão e Daniele Souto Rodrigues Amadio)

* Registre-se que esse entendimento, que era unânime na Primeira Turma, acabou, em 2021, sendo revertido em função de alterações no colegiado e nos critérios de desempate - Lei n. 13.988/2020)

Essa é ainda a linha que vem seguindo o STJ, igualmente de forma unânime:

“TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. COFINS. BASE DE CÁLCULO. LC N. 70/1991. LOCAÇÃO DE VAGAS EM ESTACIONAMENTO EM CENTRO COMERCIAL - SHOPPING CENTER. RECEITA SOBRE A QUAL INCIDE A COFINS.

1. **A receita proveniente da locação de vagas em estacionamento em centros comerciais - shopping centers, mesmo que estes estejam estruturados na forma de condomínio, compõe a base de cálculo da COFINS, por força do art. 2º da LC n. 70/1991, porquanto referidos centros comerciais são unidades econômicas autônomas para fins de tributação, nos termos do art. 126, inciso III, do CTN.**

2. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.301.956/RJ, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, unânime, julgado em 10/2/2015, DJe de 20/2/2015.)
(*Votaram com o relator os Min. Sérgio Kukina, Regina Helena Costa, Marga Tessler - Juíza Federal convocada do TRF 4ª Região- e Napoleão Nunes Maia Filho*) (grifo nosso)

Portanto, assiste razão à pretensão recursal, no sentido de restabelecimento do lançamento.

Conclusão

Pelo exposto, voto por conhecer do Recurso Especial interposto pela Fazenda Nacional, para, no mérito, **dar-lhe provimento**.

(documento assinado digitalmente)

Rosaldo Trevisan