



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

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Processo nº</b> | 19515.720792/2013-93   |
| <b>Recurso nº</b>  | Voluntário   |
| <b>Acórdão nº</b>  | <b>1402-002.392 – 4<sup>a</sup> Câmara / 2<sup>a</sup> Turma Ordinária</b> |
| <b>Sessão de</b>   | 14 de fevereiro de 2017  |
| <b>Matéria</b>     | CUSTOS NÃO COMPROVADOS   |
| <b>Recorrente</b>  | JAÚ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.                                      |
| <b>Recorrida</b>   | FAZENDA NACIONAL   |

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ**

Ano-calendário: 2008

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. CUSTO DE AQUISIÇÃO. COMPROVAÇÃO.

Na apuração do resultado na alienação de imóvel integrante do ativo circulante, a composição do custo de aquisição pode ser exigida respeitado o prazo quinquenal. Além desse período, o valor total do custo informado na DIPJ deve ser tido como fidedigno se corroborado nos balanços da pessoa jurídica. A aplicação do art. 37, da Lei nº 9.430/96 deve ser direcionada a situações nas quais o impacto do fato em períodos posteriores seja inevitável por decorrência legal.

**ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO - CSLL**

Ano-calendário: 2008

CSLL. LANÇAMENTO REFLEXO.

Por se tratar de lançamento reflexo, aplica-se à CSLL o resultado do julgamento referente à exigência tida como principal.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento ao recurso voluntário, nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

Leonardo de Andrade Couto - Presidente e Relator.

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Fernando Brasil de Oliveira Pinto, Leonardo Luis Pagano Gonçalves, Paulo Mateus Ciccone, Caio Cesar Nader Quintella, Luiz Augusto de Souza Gonçalves, Lucas Bevilacqua Cabianca Vieira, Demetrius Nichele Macei e Leonardo de Andrade Couto.

## Relatório

Trata-se de autos de infração para cobrança do IRPJ e da CSLL referentes ao ano-calendário de 2008 no montante de R\$ 15.637.625,48 e R\$ 5.634.992,03; respectivamente.

De acordo com o relatório fiscal às fls. 2.5672.588, face à ausência de documentação idônea, a autoridade lançadora decidiu glosar os valores relacionados aos custos de aquisição e produção do centro comercial “Goiabeiras Shopping Center”, localizado na cidade de Cuiabá/MT, acarretando assim alteração no lucro apurado na venda do imóvel ocorrida em 31 de outubro de 2008.

Ainda segundo referido relatório, o histórico da operação de venda é o que se segue: a) financiamento para construção de um centro comercial em Cuiabá/MT, por meio de um contrato de mútuo firmado em 29/12/1989 pela Jaú Construtora e Incorporadora LTDA e pela Caixa Econômica Federal, conforme escrituras às fls. 2.224/2.279; b) cessão do crédito por parte da credora à empresa pública federal EMGEA Empresa Gestora de Ativos, às fls. 2.280/2.281; c) penhora do empreendimento imobiliário em ação de execução de títulos extrajudiciais movida pela credora contra a devedora; d) subrogação do crédito de R\$ 8.100.000,00 (mais honorários advocatícios) por Guarida Holding Participações Ltda; e d) acordo entre a nova credora e a devedora, por meio de um instrumento particular de compromisso de compra e venda, às fls. 639/649.

Intimada em 22/02/2013 a demonstrar a composição do custo do produto vendido, cf. Termo de Intimação às fls. 2.2.092.210, a impugnante respondeu que não dispunha de registros que pudessem balizar os cálculos requeridos, tendo em vista que o imóvel tinha sido levantado na década de 80 do século passado. Pretendendo suprir a lacuna, a construtora juntou cópia do balancete de verificação encerrado em 31/12/2006, às fl. 2.215/2.223.

Em face da ausência de documentação idônea a comprovar a escrituração da interessada, a Fiscalização não reconheceu o valor atribuído à baixa do “Goiabeira Shopping Center” – R\$ 27.289.799,21 – e recalcoulou os montantes do IRPJ e da CSLL, acrescidos de multa agravada pela metade, de acordo com o estipulado pelo art. 44, I e §2º, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e juros de mora calculados até abril de 2013.

Inconformado, o sujeito passivo apresentou impugnação alegando, em síntese, ser ilegal e de impossível atendimento a exigência de documentação fiscal e contábil relativos a fatos ocorridos há 24 anos. Afirma que o lançamento contábil relativo ao custo do imóvel foi reconhecido por perícia contábil e decisão judicial proferida nos autos do processo de concordata e defende que possui contabilidade regular com registro do ativo no balanço patrimonial que não pode ser considerado inidôneo por meio de presunção arbitrária.

Sustenta que a glosa quase integral do custo incorrido deveria gerar arbitramento do lucro e não nova apuração do lucro real. Reclama ter havido erro na imputação da multa, pois o relatório fiscal menciona a inexistência de circunstâncias agravantes e, apesar disso, foi aplicada multa de 112,50%. Alega ainda dedução incorreta na base de cálculo do adicional pois o Fisco considerou qua a apuração seria trimestral quando na verdade foi anual.

A Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Curitiba – PR prolatou o Acórdão 06-43.394 acolhendo parcialmente a impugnação, no que se refere à alegação de erro na apuração do adicional.

Devidamente científica, a interessada apresentou recurso voluntário ao CARF, ratificando em essência as razões expedidas na peça impugnatória.

É o Relatório.

## Voto

Conselheiro Leonardo de Andrade Couto

O recurso é tempestivo e foi interposto por signatário devidamente legitimado, motivo pelo qual dele conheço.

A questão principal sob exame consiste na ausência de documentos que demonstrassem o custo de aquisição do empreendimento Shopping Goiabeiras alienado no ano-calendário de 2008, operação essa objeto do procedimento fiscal. Com isso, o valor correspondente foi integralmente excluído pelo Fisco da apuração do resultado no período.

O custo do imóvel correspondeu exatamente ao valor contábil do bem registrado no ativo. Intimado a demonstrar esse montante, a interessada alegou não mais dispor dos documentos referentes à construção do empreendimento.

Não há dúvidas quanto à necessidade de comprovação documental dos valores que integram a escrituração. Sob essa ótica, a princípio, o agente fiscal teria agido dentro dos preceitos normativos.

Entretanto, algumas circunstâncias devem ser consideradas.

A interessada apresentou os balanços de 1995 a 2008, alguns deles publicados em jornais da época, que não foram considerados pela Fiscalização. Não há qualquer indicativo de que esses documentos tenham sido elaborados posteriormente.

De acordo com o balanço referente ao ano-calendário de 1995, em 31/12/1995 o valor do imóvel era de R\$ 25.613.277,00. A partir dessa data e até a operação de venda em 2008 o valor do bem sofreu acréscimo de menos de 10% (dez por cento), finalizando no montante de R\$ 27.298.799,21 correspondente ao custo glosado. Aquele acréscimo ocorreu entre os anos de 1996 e 2002, permanecendo quase constante a partir daí.

Assim, a formação do custo ocorreu em seu valor mais relevante até o ano-calendário de 1995, parecendo corresponder ao período de construção do empreendimento. Isso significa que a intimação do Fisco dirigiu-se na quase totalidade a documentos referentes no mínimo há 13 (treze) anos atrás.

Pelo fato do custo ter sido levado a resultado quando da venda do bem em 2008, a Fiscalização não teceu qualquer juízo de valor em relação às considerações acima e entendeu que caberia a apresentação da documentação pertinente.

Quanto a essa questão, a decisão recorrida embasou a concordância com o procedimento fiscal no art. 37, da Lei nº 9.430/96:

*Art. 37. Os comprovantes da escrituração da pessoa jurídica, relativos a fatos que repercutam em lançamentos contábeis de exercícios futuros, serão conservados até que se opere a*

*decadência do direito de a Fazenda Pública constituir os créditos tributários relativos a esses exercícios.*

O alcance do dispositivo supra transcrito é matéria polêmica nesta Corte. A meu ver, a aplicação dirigir-se-ia a situações em relação as quais o impacto tributário nos períodos posteriores fosse inevitável, como por exemplo realização do lucro inflacionário e compensação de saldo de prejuízos fiscais ou base de cálculo negativa da CSLL; nesse dois últimos casos pela aplicação da trava legal de 30% (trinta por cento).

Não consigo ver razoabilidade na aplicação ao presente caso de forma a embasar a exigência de documentos para comprovar fatos ocorridos há mais de 13 (treze) anos.

Do exposto, voto por dar provimento ao recurso e cancelar o lançamento, ficando prejudicadas as demais razões de defesa, decisão essa aplicável também à cobrança da CSLL.

É como voto.

Leonardo de Andrade Couto - Relator