



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

**Processo n°** 19515.721464/2014-95  
**Recurso n°** De Ofício  
**Acórdão n°** 2402-005.855 – 4ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 07 de junho de 2017  
**Matéria** IMPOSTO SOBRE A RENDA RETIDO NA FONTE - IRRF  
**Recorrente** FAZENDA NACIONAL  
**Interessado** ARCONTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA RETIDO NA FONTE - IRRF**

Ano-calendário: 2010

PAGAMENTO SEM CAUSA.

Não pode ser considerado pagamento sem causa a aquisição de imóveis por preço inferior ao avaliado por engenheiros especializados constante de laudo elaborado à época, mormente se demonstrado pela interessada o cenário desfavorável que justificou a mencionada operação.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos em conhecer do recurso de ofício e negar-lhe provimento.

(assinado digitalmente)

Kleber Ferreira de Araújo - Presidente

(assinado digitalmente)

Bianca Felícia Rothschild - Relatora

Participaram do presente julgamento os conselheiros: Kleber Ferreira de Araújo, Ronnie Soares Anderson, Joao Victor Ribeiro Aldinucci, Bianca Felicia Rothschild, Jamed Abdul Nasser Feitoza, Theodoro Vicente Agostinho, Mario Pereira de Pinho Filho e Waltir de Carvalho.

## Relatório

Conforme relatório da decisão recorrida, trata o presente processo de auto de infração lavrado contra a contribuinte em referência por meio do qual se exige Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF no valor total de R\$ 24.339.876,49, incluídos a multa de ofício de 75% e os juros de mora consolidados em 15/12/2014.

Os fatos que motivaram as autuações foram contextualizados no Termo de Verificação Fiscal (TVF) de fls. 339/350, cujo teor é relatado a seguir.

Relata o Auditor-Fiscal que, ao examinar o balanço patrimonial da contribuinte, constatou os seguintes saldos, os quais não constavam na DIPJ 2011 original:

Ativo	31/12/2009	31/12/2010
Caixa e Bancos	659	23.671
Estoques	0	47.666.825
Conta Corrente Pessoa Ligada	3	1
<b>Total</b>	<b>662</b>	<b>47.690.497</b>

Passivo	31/12/2009	31/12/2010
Empréstimo Bancário	0	3.483.475
Fornecedores	159	0
Outras Obrigações	0	17.000
Empréstimo Bancário	0	16.666.667
Capital Social	1.000	1.000
Lucro / Prejuízo	-2.199	-19.858
Aporte p/ aumento capital	1.703	27.542.213
<b>Total</b>	<b>663</b>	<b>47.690.497</b>

Em 30/05/2014, foi entregue DIPJ retificadora, na qual se informou a situação patrimonial supra sem que, contudo, fosse declarada qualquer receita operacional, adequando, assim, a referida declaração aos registros contábeis.

A ausência de declaração de receitas operacionais permaneceu nas DIPJ 2012, 2013 e 2014.

Não obstante não possuir recursos próprios para tanto, a contribuinte adquiriu, da empresa Golf Village Empreendimentos Imobiliários S/A, dois imóveis no valor de R\$ 46.000.000,00:

Matricula	Data	Vendedor	Área	Valor	Endereço
176790	15/09/2010	Golf Village	25.880,00	26.813.000,00	Av. Marg. Do Rio Pinh.
176791	15/09/2010	Golf Village	18.516,75	19.187.000,00	Av. Marg. Do Rio Pinh.
			<b>TOTAL</b>	<b>46.000.000,00</b>	<b>Av. Marg. Do Rio Pinh.</b>

Parte do valor foi quitado em virtude de crédito pré existente entre as empresas (R\$ 10.372.012,35), o valor remanescente foi pago em parcelas com vencimento em setembro a dezembro de 2010.

Instada a justificar os valores depositados em suas contas correntes, a contribuinte informou que eles decorreram de aporte de capital (R\$ 17.833.500,00) e de empréstimo bancário (R\$ 19.635.056,63).

Informa, ainda, o Auditor-Fiscal que a fiscalizada, intimada a apresentar laudo de avaliação dos terrenos, respondeu:

*- Nenhum laudo de avaliação foi produzido, por inexistir norma que os demande;*

Os dados constantes dos IPTU dos referidos imóveis, fornecidos pela fiscalizada, são apresentados na tabela abaixo:

Matric.	Nº Cadastro	Exerc.	Área	Base cálculo	Endereço	Compl.
176791	301.020.0332-4	2010	18.517	8.295.616,00	Av Maj Sylvio de M Padilha	Área B2
176791	301.020.0332-4	2011	18.517	8.749.283,00	Av Maj Sylvio de M Padilha	Área B2

  

Matric.	Nº Cadastro	Exerc.	Área	Base cálculo	Endereço	Compl.
176790	301.020.0331-6	2010	25.881	10.370.289,00	Av Maj Sylvio de M Padilha	Área A2
176790	301.020.0331-6	2011	25.881	10.937.415,00	Av Maj Sylvio de M Padilha	Área A2

Ademais, no endereço eletrônico da Prefeitura da Cidade de São Paulo, constam os valores venais de referência para o período de 01/01/2011 a 31/12/2011: R\$ 13.796.188,00 e 11.036.132,00, respectivamente.

Sobre os mencionados valores venais de referência, destaca a Autoridade Fiscal que considerou os valores dos imóveis referentes a 01/01/2011 “(que é o mesmo até o final do ano)”, uma vez que o contrato de compra e venda foi celebrado em setembro de 2010 e as parcelas correspondentes foram pagas ao final do mesmo ano, “ao passo que o ‘Valor Venal de Referência’ em set. a dez/2010 seria o mesmo de 01/01/2010”.

No que toca à vendedora, comunica a Fiscalização que ela declarou a receita decorrente da venda, tributada pelo regime do lucro presumido.

Pondera a Autoridade Fiscal:

*21) Verifica-se que, por serem empresas ligadas, pertencentes a um mesmo grupo econômico (conforme demonstrado nos itens abaixo), os referidos imóveis poderiam ser utilizados diretamente na integralização do capital da “ARCONTE”, sem manipulação de recursos financeiros, por meio de um simples acerto de contas; entretanto, pela sistemática utilizada pelo grupo econômico a empresa “GOLF” ficou com os recursos envolvidos na venda à sua disposição, submetendo estes à tributação a uma alíquota favorecida (lucro presumido para venda de imóveis) e ainda com a possibilidade de distribuição dos lucros aos sócios (rendimento isento), nos termos do artigo 39, XXVII do RIR/99 (Decreto nº 3.000 de 26/03/99): (...)*

E conclui que a Fiscalização:

*- contratou no ano de 2010 um empréstimo bancário e assumiu encargos financeiros decorrentes, unicamente para fins de aquisição dos referidos imóveis;*

*- contabilizou e declarou os imóveis adquiridos na conta “Estoque” do “Ativo Circulante”;*

- não auferiu nenhuma, receita operacional, decorrente dos imóveis adquiridos (no mínimo até DEZ/2013);
- não dispunha de recursos próprios para quitar as parcelas decorrentes do referido empréstimo bancário (no mínimo até DEZ/2013);
- ficou totalmente na dependência dos sócios, para suprir suas necessidades financeiras, até mesmo para quitar o citado empréstimo bancário;
- adquiriu os referidos imóveis de uma empresa ligada, considerando que vendedor e comprador pertencem a um mesmo grupo econômico;
- adquiriu os referidos imóveis sem laudo de avaliação, por valor superior ao de mercado, por mera liberalidade dos sócios;
- assumiu uma despesa e/ou custo acima da necessidade operacional da empresa.

Discorre acerca dos conceitos de “despesas necessárias” (artigos 299 e 300 do RIR/99), “pagamento sem causa” (artigo 304 do RIR/99), “pessoa ligada e valor de mercado” (artigo 465 do RIR/99) e “distribuição disfarçada de lucros” (artigos 464 e 466 do RIR/99).

Invoca jurisprudência administrativa e judicial sobre a definição de “grupo econômico” e transcreve dispositivos legais que tratam da matéria (CLT, Lei do Consumidor, Lei de Custeio da Previdência Social, Lei de Defesa da Concorrência, Lei das Sociedades Anônimas e Lei nº 5.889/73).

Descreve a composição societárias das empresas envolvidas:

25.1 - (compradora) - Arconte Desenvolvimento Imobiliário S/A (CNPJ 10.460.896/0001-45), sediada na Av. Dr. Cardoso de Mello, 1340 - CJ 21:

Quadro Societário em 31/12/2009		
Razão Social	CNPJ	Participação
BNI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A	08.113.807/0001-42	99,00%
EN CONSTRUÇOES LTDA	08.808.196/0001-57	1,00%

Quadro Societário em 31/12/2010		
Razão Social	CNPJ	Participação
BNI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A	08.113.807/0001-42	99,00%
EN CONSTRUÇOES LTDA	08.808.196/0001-57	1,00%

25.2 - (vendedora) - Golf Village Empreendimentos Imobiliários S/A (CNPJ 05.730.704/0001-33), sediada na Av. Dr. Cardoso de Mello, 1340 - 2º Andar - CJ 21:

Quadro Societário em 31/12/2009		
Nome / Razão Social	CPF / CNPJ	Participação
BUENO NETTO EMPR IMOBILIARIOS LTDA	02.584.269/0001-98	30,00%
ADALBERTO BUENO NETTO	523.442.318-20	25,00%
ANTONIO MARINO BORALLI	347.465.448-91	25,00%
HARTE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	00.287.541/0001-42	20,00%

Quadro Societário em 31/12/2010		
Nome / Razão Social	CPF / CNPJ	Participação
BUENO NETTO EMPR IMOBILIARIOS LTDA	02.584.269/0001-98	29,57%
ADALBERTO BUENO NETTO	523.442.318-20	25,66%
ANTONIO MARINO BORALLI	347.465.448-91	24,24%
HARTE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	00.287.541/0001-42	20,53%

25.3 - (sócia da compradora) - BNI Empreendimentos Imobiliários S/A (CNPJ 08.113.807/0001-42), sediada na Av. Dr. Cardoso de Mello, 1340 - 2º Andar - CJ 21:

Quadro Societário em 31/12/2009		
Nome	CPF	Participação
ADALBERTO BUENO NETTO	703.650.678-49	100,00%

Quadro Societário em 31/12/2010		
Nome	CPF / CNPJ	Participação
BUENO NETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	02.584.269/0001-98	99,99%
ADALBERTO BUENO NETTO	703.650.678-49	1,00%

25.4 - (sócia da vendedora) - Bueno Netto Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 02.584.269/0001-98), sediada na Av. Dr. Cardoso de Mello, 1340 - CJ 21:

Quadro Societário em 31/12/2009		
Nome	CPF	Participação
ADALBERTO BUENO NETTO	703.650.678-49	99,90%
SUZANA VAN NIELANDER BUENO NETTO	216.861.028-28	10,00%

Quadro Societário em 31/12/2010		
Nome	CPF / CNPJ	Participação
ADALBERTO BUENO NETTO	703.650.678-49	99,90%
SUZANA VAN NIELANDER BUENO NETTO	216.861.028-28	10,00%

Destaca também que as quatro empresas citadas estão sediadas no mesmo endereço, o qual é também domicílio fiscal de Adalberto Bueno Netto (CPF 703.650.578-49).

Conclui a Fiscalização:

- A empresa "ARCONTE" adquiriu os referidos imóveis da empresa "GOLF", por "valor notoriamente superior ao valor de mercado", haja vista a comparação entre o "Valor da Contratual" e o "Valor Venal de Referência" (fixado pela PM-SP);

- O referido "valor notoriamente superior ao valor de mercado", apurado por esta fiscalização, é de R\$ 21.167.680,00 e corresponde a diferença entre o "Valor da Contratual" (R\$ 46.000.000,00) e o "Valor Venal de Referência" fixado pela PM-SP (R\$ 24.832.320,00);

- O referido "valor notoriamente superior ao valor de mercado", apurado por esta fiscalização, por ter sido pago a empresa ligada (pertencente ao mesmo grupo econômico), corresponde a

*um “PAGAMENTO SEM CAUSA” efetuado pela “ARCONTE” em favor da empresa “GOLF”;*

*- O referido “PAGAMENTO SEM CAUSA”, nos termos da legislação vigente está sujeita à tributação na fonte nos termos do artigo N° 674 do RIR/99, ou seja, a alíquota de 35% incidente sobre a base de cálculo reajustada;*

A matéria tributável foi assim calculada:

*- O montante do “Pagamento Sem Causa” a pessoa ligada, apurado à época por esta fiscalização foi de R\$ 21.167.680,00;*

*- A alíquota do IR na fonte, incidente sobre pagamento pagamentos sem causa, nos termos da legislação vigentes, é de 35% sobre a base de calcula reajustada, considerando que o pagamento efetuado presume-se líquido ao beneficiário;*

*21.167.680,00 dividido por 65% (100% - 35%);*

*- Para fins de tributação foram utilizados os seguintes desembolsos:*

*R\$ 9.937.673,89 em 15/09/2010*

*R\$ 2.406.996,91 em 15/10/2010*

*R\$ 2.406.996,91 em /11/2010*

*R\$ 4.813.993,83 em 15/12/2010*

*R\$ 13.000.000,00 em 15/12/2010*

*R\$ 32.565.661,54*

### **Impugnação**

Cientificada da autuação por via postal em 18/12/2014 (fls. 359), a contribuinte ofereceu sua impugnação em 19/01/2015 (segunda-feira), a qual foi juntada a fls. 362/377.

Depois de sintetizar os fundamentos da exação fiscal, a impugnante explica a relação que possui com a empresa Golf Village, sociedade anônima de capital fechado, “constituída especificamente para incorporação de empreendimentos imobiliários no terreno composto pelas glebas” mencionadas no seu estatuto social adquiridas da Eletropaulo em 2003 ao custo de R\$ 80.000.000,00.

Descreve o quadro societário da Golf Village em 2010 para enfatizar que ela era controlada em conjunto por três famílias, Bueno Netto (55,23%), Boralli (24,24%) e Schonburg (20,53%), ao passo que a impugnante é controlada por Adalberto Bueno Netto, que, através da participação em outras sociedades, detém mais de 99% das quotas sociais da Impugnante.

Acrescenta que a família Bueno Netto não possuía poderes para, sozinha, aprovar “as deliberações mais importantes da companhia, listadas no parágrafo 7º do artigo

*10 do Estatuto Social da 'Golf Village'. Para aprovação destas matérias, exige-se o quórum mínimo de 80% do capital social."*

Registra, neste sentido, que *"a própria autorização para venda do terreno à Impugnante foi previamente submetida à aprovação dos acionistas da 'Golf Village', nos termos da anexa ata de assembléia geral extraordinária realizada em 14/09/2010"*.

Na seqüência, descreve o histórico da aquisição dos terrenos bem como da dificuldade de pagá-los e dos entraves legais que impediram a construção do empreendimento, o que levou os acionistas da Golf Village a celebrarem um acordo com a Tecnisa S/A, que ingressou na sociedade mediante aporte da capital.

Todavia, como o projeto não foi implementado, a mencionada empresa retirou-se da sociedade. Seu investimento foi recuperado com a aquisição de um terreno pela empresa Lille Investimentos Imobiliários Ltda., controlada pela Tecnisa.

Faz referência, também, ao Termo de Ajustamento de Conduta (Tac), formalizado em 12/11/2008, no qual a 'Golf Village' teve de assumir diversas obrigações adicionais (além das já previstas para remediação e recuperação dos danos ambientais), bem como a indenizar a sociedade pela contaminação das águas subterrâneas na quantia de R\$ 5.000.000,00.

Prossegue:

*Comprometendo de vez o projeto original da "Golf Village", em 2010 a sua administração tomou conhecimento de que parte relevante de seu terreno seria objeto de desapropriação por parte do Metrô (vide Ata da AGE de 14/09/2010 da "Golf Village", do Doc. 3), para implantação da Linha 17 - Ouro do Metrô (que interligará o aeroporto de Congonhas ao Estádio do Morumbi). Assim, em 13/05/2013 foi constituída uma servidão de passagem no imóvel registrado sob a Matrícula nº 199.610, ocupando uma área de 9.822,46m<sup>2</sup>, que atravessa o terreno na longitudinal.*

*A necessidade de elaboração de um novo projeto para os terrenos remanescentes da "Golf Village" acentuou ainda mais a dissidência entre os seus acionistas (instalada desde a época em que a sociedade precisou captar recursos no mercado para quitar a dívida com a Eletropaulo), que divergiam, dentre outras questões, sobre o formato e o volume de investimentos necessários para os novos Projetos.*

*Ante o impasse na definição dos novos Projetos, a solução mais viável encontrada pela "Golf Village" foi alienar outra parte dos terrenos para o grupo empresarial de Adalberto Bueno Netto, que se propôs a adquirir o terreno objeto desta impugnação (áreas objeto das Matrículas 176.790 e 176.791, unificadas na Matrícula 220.869) para implementar, com seus próprios recursos, um novo projeto de empreendimento residencial.*

*Para viabilizar o financiamento de parte do preço do terreno, em setembro de 2010 a BNI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. - sociedade do grupo empresarial de Adalberto Bueno Netto - contratou uma assessoria especializada para avaliação dos imóveis a serem adquiridos. **O laudo de***

*avaliação então produzido (Doc. 8) - firmado por engenheiros devidamente registrados no CREA e baseado em sólida fundamentação técnica - demonstrou que o valor de mercado dos imóveis, em setembro de 2010, era de, no mínimo, R\$ 59.000.000.00 (cinquenta e nove milhões de reais).*

Foi, então, constituída sociedade para a aquisição dos terrenos por preço inferior ao de mercado, em virtude da dificuldade de aprovação de novos empreendimentos, conforme relatado.

Com a venda dos terrenos, a Golf Village pôde pagar suas dívidas com a Eletropaulo e dar seguimento ao projeto, sem distribuir dividendos aos acionistas nos anos de 2010 e 2011.

Com a venda dos terrenos, houve um aditamento ao Tac, para que a impugnante assumisse parte das responsabilidades da Golf Village.

O empreendimento foi lançado em 2013, mas as vendas das unidades imobiliárias foi impedida em virtude de decisão judicial que, a pedido do Ministério Público, determinou a suspensão das obras.

Por considerar provada a operação bem como a sua causa e por entender afastada a possibilidade de que os imóveis tenham transmitidos entre sociedades integrantes do mesmo grupo econômico por preço inferior ao de mercado, requer o cancelamento da autuação.

A decisão da autoridade de primeira instância julgou em 27 de abril de 2016 procedente a impugnação da Recorrente, cuja acórdão encontra-se as fls. 801 e segs. e ementa encontra-se abaixo transcrita:

*ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA RETIDO NA FONTE  
- IRRF*

*Ano-calendário: 2010*

*PAGAMENTO SEM CAUSA. Não pode ser considerado pagamento sem causa a aquisição de imóveis por preço inferior ao avaliado por engenheiros especializados constante de laudo elaborado à época, mormente se demonstrado pela interessada o cenário desfavorável que justificou a mencionada operação.*

*Impugnação Procedente*

Crédito Tributário Exonerado

O acórdão formalizou, em razão da exoneração correspondente a R\$ 24.339.876,49 e em conformidade com o disposto no art. 34, I, do Decreto n.º 70.235/1972, Recurso de Ofício.

O contribuinte foi cientificado da decisão de primeira instância em 29/06/2016, por decurso de prazo de 15 dias a contar da disponibilização dos documentos através de caixa postal, conforme despacho à fl. 815, no entanto, não apresentou recurso voluntário.

Ademais, conforme comunicado à fl. 819, "*O Contribuinte acessou o teor dos documentos relacionados abaixo na data 05/07/2016 16:40h, pela abertura dos arquivos digitais correspondentes no link Processo Digital, no Centro Virtual de Atendimento ao Contribuinte (Portal e-CAC), através da opção Consulta Comunicados/Intimações ou Consulta Processos, os quais já se encontravam disponibilizados desde 14/06/2016 na Caixa Postal.*"

Sem contrarrazões.

É o relatório.

## Voto

Conselheira Bianca Felícia Rothschild - Relatora

### Recurso de Ofício

Compulsando os autos, verifica-se que o recurso de ofício foi interposto visto que a decisão recorrida exonerou o sujeito passivo de crédito tributário, entre principal e multas, superior a R\$ 2.500.000,00, limite estabelecido pela Portaria MF nº 63/17, com amparo no inciso I do art. 34 do Decreto nº 70.235/72.

Desta forma, entendo que deve ser **CONHECIDO** o recurso de ofício.

O lançamento teve por fundamento fático principal, a compra, pelo contribuinte, de dois terrenos por preço superior ao de mercado, os quais eram, alegadamente, de propriedade de uma empresa integrante do mesmo grupo econômico.

A contribuinte, a seu passo, defendeu que as empresas não integram o mesmo grupo econômico e que a operação em questão somente poderia ter sido realizada com a aprovação de sócios que representem, no mínimo, 80% do capital. Ademais, os imóveis foram adquiridos por preço inferior ao de mercado, consoante laudo juntado aos autos a fls. 696/711.

Em análise aos argumentos do contribuinte e em face dos documentos apresentados, a autoridade julgadora de primeira instância entendeu que o valor de aquisição dos terrenos estaria justificado.

Deveras o laudo juntado pelo contribuinte foi elaborado por empresa especializada na avaliação de imóveis - Contacto Consultores Associados Ltda., em 30 de setembro de 2010, e assinado pelos engenheiros Eduardo Rottmann e Guilherme D. Schvartzaid.

Este laudo, depois de apresentar as premissas de análise do caso e descrever a metodologia, os cálculos e dados utilizados na avaliação dos terrenos, conclui que os valores praticados estão dentro de uma margem razoável de mercado, pois apesar de terem sido vendidos por preço inferior ao que efetivamente valem, possuem passivos ambientais que justifica o montante efetivamente pago.

Comenta, neste sentido, a decisão de primeira instância que se o laudo tivesse sido apresentado quando da fase de fiscalização não teria sido lavrado o auto de infração: *"Diante disso, não posso deixar de comentar que, caso a contribuinte tivesse atendido à solicitação fiscal à época, a autuação em julgamento não teria sido lavrada e o presente processo administrativo não teria sido instaurado, o que pouparia valiosos recursos públicos."*

Ademais, não pode ser esquecida a situação da empresa Golf Village, a qual, segundo ata de fls. 483/485, viu-se impelida a vender o imóvel a um dos sócios para não correr o risco de ver rescindido o contrato celebrado com a Eletropaulo.

Considero, então, devidamente comprovado que os imóveis matriculados sob os n<sup>os</sup> 176790 e 176791 foram adquiridos pela impugnante por preço que não configura “pagamento sem causa”, previsto no artigo 674 do RIR/99:

Pelo exposto, voto por **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE OFÍCIO**, mantendo a exoneração do crédito tributário.

(assinado digitalmente)

Bianca Felícia Rothschild.