



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais

PROCESSO	10166.720251/2017-21
RESOLUÇÃO	1402-001.986 – 1ª SEÇÃO/4ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	28 de agosto de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	DARD CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA.
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Conversão do Julgamento em Diligência

RESOLUÇÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

RESOLVEM os membros do colegiado, por unanimidade de votos, converter o julgamento em diligência, nos termos do voto do Relator.

Assinado Digitalmente

Alexandre Iabrudi Catunda – Relator e Presidente substituto

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Alexandre Iabrudi Catunda (Presidente substituto), Mauritânia Elvira de Sousa Mendonça, Rafael Zedral, Ricardo Piza Di Giovanni.

Ausentes a Conselheira Marília Matos Saraiva e o Conselheiro Sandro de Vargas Serpa.

RELATÓRIO

Trata-se de quatro Autos de Infração, decorrentes de obrigações principais, referentes ao Imposto sobre a renda da pessoa jurídica IRPJ e às contribuições sociais (PIS/PASEP, CSLL e COFINS) e devidos pela empresa sobre os valores da receita bruta da venda de imóveis (ou intermediação imobiliária) omitidos das Declarações de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica, referente aos anos-calendário 2012 e 2013.

Por bem retratar os fatos copio o Relatório do Acórdão nº 15-44.671, prolatado pela 7ª Turma da DRJ/SDR, que será acrescido com os fatos que se sucederam:

Das autuações fiscais.

Trata-se de quatro Autos de Infração (AI), decorrentes de obrigações principais (AIOP), referentes às contribuições sociais (PIS/PASEP, CSLL e COFINS) e Imposto sobre a renda da pessoa jurídica devidos pela empresa sobre os valores da receita bruta da venda de imóveis (ou intermediação imobiliária) omitidos das Declarações de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica, exercícios 2013 e 2014 dos anos-calendário 2012 e 2013 (DIPJ 2013/2012 e 2014/2013).

TIPO	VALOR	DESCRIÇÃO
PIS/PASEP	122.847,22	Contribuição para o Programa de Interesse Social
CSLL	544.308,26	Contribuição sobre o Lucro Líquido
COFINS	566.987,17	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
IRPJ	1.407.128,94	Imposto sobre a renda da pessoa jurídica

No Relatório Fiscal, parte integrante e indissociável dos referidos Autos de Infração, a Autoridade Tributária registrou os fatos apurados, bem como as irregularidades encontradas no exercício de sua competência legal, conferida pelo disposto na alínea “a” do inciso I do art. 6º da Lei 10.593/2002. Eis o que transcrevo, em síntese, do Relatório Fiscal.

A Auditoria Fiscal realizada na empresa teve como objetivo verificar a regularidade das contribuições incidentes sobre a remuneração dos segurados contribuintes individuais a seu serviço. Porém, no transcorrer da ação fiscal, a auditoria constatou que a então empresa PRONTO AÇÃO DALL'OCA CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A (atual DARD CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA) deixou de lançar nas Declarações de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ 2012/2013), a integralidade da Receita Bruta (RB) auferida na venda de imóveis, logo, não recolheu a totalidade do IRPJ e reflexos resultantes da aplicação das respectivas alíquotas sobre a real base de cálculo originada das intermediações imobiliárias realizadas, qual seja: [valor da receita imobiliária lançada nas DIMOB 2012 e 2013 e na conta contábil 311000 (50%) + valor da comissão paga aos corretores de imóveis pessoas físicas e não declarada ao Fisco (50%)] = 100% RB.

Constata-se por meio das DIPJ 2012/2013 que a fiscalizada adotou como forma de tributação o Lucro Presumido com regime de apuração Trimestral. Contudo, o PIS e a COFINS foram tributados no regime cumulativo apurados mensal/trimestralmente. Destaca-se ainda que para apuração da base de cálculo do IRPJ e Reflexos (Lucro Presumido Trimestral 2012 e 2013) foi aplicada a alíquota de 32% sobre o valor da receita bruta da venda de imóveis omitida. Vale ressaltar que no caso concreto o valor da receita bruta considerado é equivalente ao valor da comissão de intermediação paga aos corretores de imóveis pessoas físicas pelos proprietários/vendedores e que era de responsabilidade da imobiliária Pronto Ação.

A fiscalização federal entende que no caso concreto a espinha dorsal dos fatos está no enquadramento dos segurados corretores pessoas físicas como

contribuintes individuais pelos serviços de intermediação imobiliária prestados à atual imobiliária DARD, antes denominada PRONTO AÇÃO DALL'OCA CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A.

Na busca de elementos de prova tornou-se imprescindível a realização de diligências fiscais em compradores de imóveis (prontos/usados). Para o cumprimento das diligências em 11 pessoas físicas (compradores de imóveis) foram emitidos termos de intimação (TIPF Diligência) para fins específicos de prestarem informações e esclarecimentos de interesse do Fisco, como forma de subsídio à ação fiscal desenvolvida na atual empresa DARD (TDPF vinculados).

Ressalte-se que após análises dos documentos obtidos por meio dos procedimentos fiscais supracitados - especialmente os arquivos digitais da folha de pagamento e da contabilidade entregues pela DARD - e também das informações e dos esclarecimentos prestados pelos compradores de imóveis diligenciados, em conjunto com os dados constantes na GFIP e na Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica – DIPJ extraídas dos sistemas informatizados do Fisco (RFB), a fiscalização constatou que o contribuinte não declarou em tais documentos os pagamentos efetuados a título de comissão aos profissionais pessoas físicas (corretor, supervisor/coordenador, diretor...) que lhes prestaram serviços de intermediação imobiliária. Sendo assim, sobre essas receitas brutas da venda de imóveis omitidas da DIPJ - equivalentes aos valores pagos a título de comissão aos corretores pessoas físicas de forma indevida pelos proprietários/vendedores -, a fiscalizada deixou de recolher o IRPJ e reflexos devidos nas operações imobiliárias realizadas no período de 1/2012 a 12/2012.

Por conseguinte, a auditoria fiscal constituiu os créditos fazendários mediante a emissão dos Autos de Infração (AI) do IRPJ e Reflexos (CSLL, PIS e COFINS) pelo fato da empresa ter deixado de recolher os respectivos tributos com base nas receitas brutas omitidas da DIPJ 2012/2013 (Lucro Presumido), cujos valores equivalem aos valores pagos a título de comissão aos profissionais pessoas físicas que lhe prestaram serviços de intermediação imobiliária no período.

Em face do sujeito passivo ter deixado de preencher as colunas M, N e O das planilhas DIMOB 2012 e 2013, de não entregar a maior parte dos documentos básicos utilizados no processo de intermediação imobiliária e de prestar esclarecimentos deficientes e insatisfatórios quanto ao pagamento da comissão aos profissionais responsáveis pela comercialização de imóveis pertencentes a carteira de negócios da própria autuada, a autoridade administrativa, com fulcro no art. 148 do CTN (Lei 5172/66), arbitrou as remunerações (bases de cálculo) pagas, devidas ou creditadas aos corretores autônomos e demais pessoas físicas integrantes das equipes de venda da DARD como contrapartida pelos serviços prestados nas transações imobiliárias objeto deste procedimento fiscal. Também, por infringir o disposto no art 149, incisos V e VII e no art 150, §4º do CTN, ao deixar de apurar, arrecadar e recolher em tempo hábil os tributos devidos - a

fiscalização, mediante o lançamento de ofício, constituiu os créditos objeto dos AI supracitados no período de 1/2012 a 12/2013.

Para o lançamento de ofício dos créditos fazendários integrantes do presente processo, a autoridade lançadora informa que as bases de cálculo consideradas neste lançamento foram extraídas das DIMOB 2012 e 2013 (cujos valores também foram confirmados pela empresa que constam na contabilidade 2012 e 2013, conta 311000), conforme dados presentes nas planilhas consolidadas pela fiscalização e relacionadas em anexos adiante no tópico DOCUMENTOS DE PROVA EXAMINADOS - ANEXO IV_PLANILHAS DIVERSAS_PLAN I a IV_122 páginas - especialmente na Planilha III que discrimina os valores totais das remunerações mensais pagas aos corretores pessoas físicas que prestaram serviços de intermediação à imobiliária Pronto Ação, as quais foram consideradas como receitas brutas omitidas da DIPJ 2013/2012 e que deram origem as bases de cálculo para lançamento do IRPJ e Reflexos.

Devido o comportamento da empresa em não colaborar com a fiscalização ao deixar de apresentar a documentação comprobatória do valor efetivamente pago a título de comissão de venda aos corretores pessoas físicas (apesar das solicitações feitas pelo Fisco), a auditoria fiscal se viu obrigada a utilizar o procedimento da Aferição Indireta das remunerações pagas ou creditadas aos profissionais responsáveis pelos serviços de intermediação prestados à imobiliária Pronto Ação Dall'Oca, tendo como parâmetro os valores de comissão de corretagem recebidos pela fiscalizada e informados por ela nas Declarações de Informação sobre Atividades Imobiliárias (DIMOB anos calendário 2012 e 2013). Porém, no caso concreto, os valores aferidos como remunerações pagas às citadas pessoas físicas ficaram restritos aos valores de comissões pagos à imobiliária em comento pelos serviços de intermediação imobiliária prestados aos diversos vendedores de imóveis já construídos.

Fica evidenciado que o procedimento da aferição indireta se justifica e se sustenta nos princípios da legalidade, da razoabilidade, da proporcionalidade e da capacidade contributiva, com fundamento no art. 33, §§ 3º e 6º da Lei 8.212/91; no art 3º, § único e no art. 20, inciso III da Lei 6.530/78 e nos art. 1º o ao 3º, § único, do Decreto 81.871/78 combinados com o previsto na Tabela de Honorários extraída do site do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 8ª a Região (CRECI/DF), que a homologou após ser aprovada na Assembleia Geral Extraordinária do Sindimóveis/DF, em 22/11/96.

Dentre os diversos direitos e deveres enunciados na Tabela de Honorários está prevista a divisão de comissão entre corretores e/ou empresa imobiliária em 50% para cada parte; e também constitui infração grave ao código de ética instituído pela Lei 6.530/78 (que regulamenta a profissão de Corretor), a cobrança de honorários inferiores aos previstos nesta Tabela pelos profissionais corretores/consultores de imóveis. Então, no caso sob análise, foi considerado como remuneração paga aos corretores e demais pessoas físicas o mesmo valor

da comissão recebida pela empresa Pronto Ação e registrado na DIMOB 2012 e 2013, logo, a remuneração aferida aos corretores é igual à receita sobre intermediação de venda recebida pela imobiliária.

Relativamente ao fato gerador prestação de serviços remunerados de intermediação imobiliária pelos corretores pessoas físicas à empresa Pronto Ação e a equivalente omissão da receita bruta, a autoridade fiscal está convicta da admissibilidade do lançamento dos créditos fazendários após minuciosa análise conjunta dos documentos entregues e dos esclarecimentos prestados principalmente pelos compradores de imóveis, em contraponto com as informações contidas nos sistemas informatizados da Receita Federal do Brasil (RFB) e com estrita observância à legislação que disciplina o assunto em tela.

Todo o processo de intermediação, apesar de certas afirmativas contrárias da empresa, é executado sob a sua orientação, coordenação, controle, supervisão e direção, se responsabilizando com o fornecimento dos materiais e de toda a estrutura de apoio aos profissionais pessoas físicas para que estes prestassem um bom serviço de atendimento aos clientes vendedores ou compradores dos imóveis da sua carteira de negócios.

Todavia, perante a legislação tributária, tal atitude caracteriza ato ilícito que tem por finalidade imediata o não pagamento dos tributos devidos, no caso deste processo ter deixado de apurar e recolher o IRPJ e Reflexos resultantes da omissão da Receita Bruta na DIPJ auferida pela empresa em função dos serviços de intermediação imobiliária prestados a diversos proprietários/vendedores no período de 1/2012 a 12/2012.

Salienta-se que essa prática de intermediação imobiliária adotada pela empresa também não encontra respaldo no Código Civil (Lei 10.406/02), especificamente nos artigos 722 a 729 que tratam dos preceitos sobre corretagem, e que em síntese demonstram que o contrato de corretagem é um contrato de resultado, bilateral, consensual e oneroso por natureza, pelo qual o corretor é instruído pelo comitente (Pronto Ação), em favor de quem atua, para a realização de determinado negócio e uma vez concretizado lhe é devido o pagamento de comissão. No caso em evidência, não resta dúvida de que a imobiliária Pronto Ação (corretora Pessoa Jurídica - PJ) foi contratada, formal ou informalmente, para realizar a intermediação de imóveis de diferentes proprietários/vendedores e para o cumprimento dessa obrigação é necessária a contratação dos profissionais habilitados para o exercício de tal atividade (os corretores de imóveis pessoas físicas – PF), seja na condição de segurado empregado ou contribuinte individual. E como resultado final do trabalho desses profissionais (PF) junto aos clientes vendedores e/ou compradores foram realizadas expressivas vendas de imóveis como representantes da empresa, logo, nada mais natural, justo e legal que esta imobiliária remunerasse esses profissionais corretores autônomos mediante o pagamento da comissão de venda.

A atual imobiliária DARD e os sócios responsáveis solidários continuam infringindo a legislação tributária e demais leis que versam sobre essa matéria, com a finalidade precípua em deixar de recolher as contribuições previdenciárias a cargo da empresa e dos segurados contribuintes individuais, pois tais fatos também ocorreram em ação fiscal já realizada em empresas integrantes do grupo econômico Lopes S/A.

De acordo com a Lei 6.530, de 1978, e o respectivo regulamento (Decreto 81.871/78) o atendimento ao público interessado na compra, venda, permuta ou locação de imóvel, cuja transação esteja sendo patrocinada por pessoa jurídica, somente poderá ser feito por Corretor de Imóveis inscrito no Conselho Regional da jurisdição; e, ainda, somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver contrato escrito de mediação ou autorização escrita para alienação do imóvel anunciado. Nesse contexto, e em função da empresa deixar de apresentar grande parte dos diversos contratos requeridos nas intimações, presume-se que a imobiliária Pronto Ação vem atuando na comercialização de imóveis à revelia da legislação vigente, pois conforme se observa nas declarações prestadas por ela à autoridade fiscal, não havia um envolvimento maior do corretor independente com a fiscalizada - apesar da assinatura de um típico contrato de adesão com cláusulas unilaterais (intitulado Contrato de Parceria entre Corretores) e de uma declaração abusiva chamada Declaração de Atividades de Autônomos - e a empresa provavelmente se relacionava com o(s) vendedor(es) de forma verbal ou mediante assinatura do documento Autorização de Venda anexado, contrariando certos documentos e esclarecimentos prestados pelos compradores de imóveis diligenciados.

O contribuinte Pronto Ação Dall'Oca (atual DARD) se utilizando do procedimento ilícito e abusivo da transferência para os proprietários/vendedores de imóveis da responsabilidade pelo pagamento da comissão de venda aos corretores autônomos, não efetuou a apuração e o recolhimento do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS com base na receita bruta omitida da DIPJ ac 2012 e 2013 e equivalente aos valores pagos a título de comissão aos profissionais autônomos prestadores de serviços de intermediação imobiliária à atuada, conforme dados presentes nas planilhas consolidadas pela fiscalização e relacionadas em anexos adiante no tópico DOCUMENTOS DE PROVA EXAMINADOS - ANEXO IV_PLANILHAS DIVERSAS - especialmente na Planilha III, (págs. 115 a 118).

É relevante destacar que a fiscalização requisitou, especificamente no item 6 do TIF 1 e do TIF 2, à empresa, que apresentasse a documentação comprobatória e prestasse o devido esclarecimento se houve a apuração e o recolhimento do IRPJ e Reflexos sobre a receita bruta de intermediação imobiliária omitida da DIPJ ac 2012 e 2013, cujo valor considerado equivale ao valor da comissão pago indevidamente pelos vendedores aos profissionais pessoas físicas que prestaram serviços de intermediação imobiliária à contratada Pronto Ação, empresa legalmente responsável pelo pagamento da comissão aos corretores PF após o recebimento integral do valor da comissão imobiliária dos contratantes

proprietários/vendedores. Em síntese a empresa apresentou uma resposta-padrão insuficiente, insatisfatória e sem qualquer elemento de prova convincente.

Restou constatado que o contribuinte deixou de arrecadar as contribuições a seu cargo e também deixou de arrecadar, mediante desconto das remunerações, as contribuições devidas pelos segurados contribuintes individuais que lhe prestaram serviços de intermediação imobiliária no período de janeiro/2012 a dezembro/2013 e recolheu-as aos cofres públicos, infringindo, assim, o disposto no art. 30, inc. I e §4º da Lei 8.212/91 e no art. 4º, “caput”, da Lei 10.666, de 8/5/2003.

Portanto, com suporte nas diversas informações já prestadas acima sobre os atos ilícitos e abusivos praticados pela imobiliária DARD, salienta-se que uma das consequências imediata da transferência para o vendedor (ou comprador) do imóvel da responsabilidade pelo pagamento da comissão de intermediação imobiliária aos corretores autônomos que lhe prestaram serviços é a omissão dessa receita bruta tanto na contabilidade da empresa quanto na declaração específica DIPJ, além da não apuração e recolhimento aos cofres públicos dos tributos devidos.

Dessa forma e com suporte nos dados discriminados nas referidas planilhas, a auditoria fiscal efetuou o lançamento de ofício do IRPJ, da CSLL, do PIS e da COFINS nos anos-calendário de 2012 e 2023 (Lucro Presumido), os quais se encontram nos dispositivos legais constantes nos documentos DESCRIÇÃO DOS FATOS E ENQUADRAMENTO LEGAL e DEMONSTRATIVO DE MULTA E JUROS DE MORA anexos aos Autos de Infração (AI).

Em face do que foi relatado antes para a infração - DA OMISSÃO DA RECEITA BRUTA NA DIPJ ORIUNDA DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA – fica evidenciado que em relação aos tributos apurados (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) foi aplicada a multa de 75% conforme dados constantes nas planilhas em comento, pelo fato do contribuinte ter deixado de apurar e recolher o IRPJ e Reflexos sobre a receita bruta da intermediação imobiliária omitida.

Da responsabilidade dos sócios gerentes/administradores.

Tarik Faraj Vieira, CPF 696.934.551-34, Corretor de Imóveis, sócio-administrador no exercício do cargo de Diretor Presidente da Pronto Ação desde o início de sua atividade, exerceu o papel de Responsável Técnico pelas atividades imobiliárias desenvolvidas pela empresa e de Responsável Técnico da empresa junto ao CRECI, com poderes para praticar todos os atos necessários ao bom e regular funcionamento da empresa autuada, de forma isolada ou em conjunto com os demais administradores, pelo menos durante o período sob ação fiscal (1/1/2012 a 31/12/2012). Neste mesmo período o sócio-administrador Daniel Augusto Rocha Dall'Oca, CPF 635.749.261-20, Corretor de Imóveis, exerceu o cargo de Diretor Comercial e atualmente é o único administrador da empresa transformada DARD Ltda.

Sendo assim, os sócios-administradores Tarik Faraj Vieira e Daniel Augusto Rocha Dall'Oca, por participarem de forma isolada e/ou em conjunto, na ilegalidade e abusividade em transferir para o proprietário/vendedor do imóvel a responsabilidade pelo pagamento da comissão aos corretores autônomos que prestaram serviços de intermediação imobiliária à empresa Pronto Ação Dall'Oca, com o objetivo maior de não recolher aos cofres públicos as contribuições previdenciárias devidas, foram arrolados como responsáveis solidários dos créditos tributários lançados no contribuinte ora fiscalizado.

A auditoria fiscal - com base nos documentos apresentados e nos esclarecimentos prestados ao Fisco tanto pelo contribuinte quanto pelos compradores de imóveis, assim como nas informações constantes nos bancos de dados da Receita Federal do Brasil - apurou a ocorrência dos fatos motivadores da emissão dos Autos de Infração, que em linhas gerais foram:

- a prática ilícita e abusiva adotada pela imobiliária Pronto Ação em conjunto com os seus Administradores acima mencionados ao transferir a responsabilidade para o proprietário/vendedor (ou para o comprador) do imóvel pelo pagamento da comissão de venda ao corretor pessoa física, contrariando a legislação tributária, cláusulas contratuais e os esclarecimentos prestados pelos compradores, haja vista na prática esses corretores pessoas físicas terem prestado serviço de intermediação imobiliária à empresa fiscalizada e para quem o proprietário/vendedor deu autorização de venda do seu imóvel. Tal atitude parece que ainda continua existindo no setor, pois, no caso concreto, não houve qualquer acréscimo para o empresa quanto na declaração específica DIPJ, além da não apuração e recolhimento aos cofres públicos dos tributos devidos.

Dessa forma e com suporte nos dados discriminados nas referidas planilhas, a auditoria fiscal efetuou o lançamento de ofício do IRPJ, da CSLL, do PIS e da COFINS nos anos-calendário de 2012 e 2023 (Lucro Presumido), os quais se encontram nos dispositivos legais constantes nos documentos DESCRIÇÃO DOS FATOS E ENQUADRAMENTO LEGAL e DEMONSTRATIVO DE MULTA E JUROS DE MORA anexos aos Autos de Infração (AI).

Em face do que foi relatado antes para a infração - DA OMISSÃO DA RECEITA BRUTA NA DIPJ ORIUNDA DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA – fica evidenciado que em relação aos tributos apurados (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) foi aplicada a multa de 75% conforme dados constantes nas planilhas em comento, pelo fato do contribuinte ter deixado de apurar e recolher o IRPJ e Reflexos sobre a receita bruta da intermediação imobiliária omitida.

Da responsabilidade dos sócios gerentes/administradores.

Tarik Faraj Vieira, CPF 696.934.551-34, Corretor de Imóveis, sócio-administrador no exercício do cargo de Diretor Presidente da Pronto Ação desde o início de sua atividade, exerceu o papel de Responsável Técnico pelas atividades imobiliárias desenvolvidas pela empresa e de Responsável Técnico da empresa junto ao CRECI, com poderes para praticar todos os atos necessários ao bom e regular

funcionamento da empresa atuada, de forma isolada ou em conjunto com os demais administradores, pelo menos durante o período sob ação fiscal (1/1/2012 a 31/12/2012). Neste mesmo período o sócio-administrador Daniel Augusto Rocha Dall'Oca, CPF 635.749.261-20, Corretor de Imóveis, exerceu o cargo de Diretor Comercial e atualmente é o único administrador da empresa transformada DARD Ltda.

Sendo assim, os sócios-administradores Tarik Faraj Vieira e Daniel Augusto Rocha Dall'Oca, por participarem de forma isolada e/ou em conjunto, na ilegalidade e abusividade em transferir para o proprietário/vendedor do imóvel a responsabilidade pelo pagamento da comissão aos corretores autônomos que prestaram serviços de intermediação imobiliária à empresa Pronto Ação Dall'Oca, com o objetivo maior de não recolher aos cofres públicos as contribuições previdenciárias devidas, foram arrolados como responsáveis solidários dos créditos tributários lançados no contribuinte ora fiscalizado.

A auditoria fiscal - com base nos documentos apresentados e nos esclarecimentos prestados ao Fisco tanto pelo contribuinte quanto pelos compradores de imóveis, assim como nas informações constantes nos bancos de dados da Receita Federal do Brasil - apurou a ocorrência dos fatos motivadores da emissão dos Autos de Infração, que em linhas gerais foram:

- a prática ilícita e abusiva adotada pela imobiliária Pronto Ação em conjunto com os seus Administradores acima mencionados ao transferir a responsabilidade para o proprietário/vendedor (ou para o comprador) do imóvel pelo pagamento da comissão de venda ao corretor pessoa física, contrariando a legislação tributária, cláusulas contratuais e os esclarecimentos prestados pelos compradores, haja vista na prática esses corretores pessoas físicas terem prestado serviço de intermediação imobiliária à empresa fiscalizada e para quem o proprietário/vendedor deu autorização de venda do seu imóvel. Tal atitude parece que ainda continua existindo no setor, pois, no caso concreto, não houve qualquer acréscimo para o vendedor (ou comprador) no valor total da comissão de venda a ser pago aos corretores e acordado a priori entre as partes (vendedor ou comprador X imobiliária ou corretor pessoa física); mas o procedimento correto e legal seria o vendedor (ou comprador) ter pago integralmente a comissão de venda à imobiliária e esta por sua vez ter pago ao corretor pessoa física a parte da comissão que lhe cabia, conforme acordado entre o corretor pessoa jurídica e o corretor pessoa física ou dividida em partes iguais segundo o previsto no art. 728 do Código Civil. Ou em último caso a empresa ter apresentado a documentação comprobatória de que o corretor pessoa física foi contratado pelo vendedor ou pelo comprador, o que infelizmente não ocorreu por motivos alheios à fiscalização;

- apesar da empresa ter afirmado que a prática comum no mercado de intermediação imobiliária é o contrato de associação/parceria entre corretores, isso não ficou comprovado haja vista ter apresentado poucos contratos de

parceria entre corretores, algumas declarações de atividades de autônomo e ínfimas autorizações de vendas emitidas por certos vendedores para que a imobiliária efetuasse a venda do seu imóvel e sequer apresentou qualquer contrato firmado entre vendedores e/ou compradores x corretores PF ou PJ. Entretanto, conforme relatado em itens anteriores, a fiscalização vê nesses documentos cláusulas unilaterais, abusivas e descumprindo obrigações assumidas ao transferir para o proprietário/vendedor a incumbência de pagar a comissão de venda também para o corretor pessoa física. Para a fiscalização ainda ficou patente o pouco interesse ou talvez má vontade da empresa em apresentar toda a documentação utilizada no processo de intermediação imobiliária e com isso ter provado que os corretores pessoas físicas são parceiros e não prestadores de serviço como contribuintes individuais (autônomos ou independentes - na visão da imobiliária);

- com a adoção desses procedimentos (aparentemente inocentes tanto aos olhos do vendedor quanto do comprador) a contratada Pronto Ação atingiu um dos seus objetivos que é deixar de recolher os tributos devidos nas intermediações imobiliárias. Todavia, mesmo se tratando da comercialização de imóveis já construídos (novos ou usados, que o representante denomina de mercado secundário), a empresa apesar de consciente da necessidade da assinatura de contratos de natureza diversa entre os vários agentes que participam do processo de intermediação imobiliária, no sentido de dar transparência e segurança as partes, principalmente ao comprador e ao vendedor, deixou de apresentar a quase totalidade dessa documentação e outras inerentes ao fluxo da venda de imóveis, mesmo diante de vários pedidos feitos pela fiscalização. Tudo isso demonstra uma clara tentativa da empresa de fugir de suas responsabilidades tributárias, pois é sabedora da obrigatoriedade legal da assinatura de contratos de prestação de serviços entre os interessados de uma forma geral. No caso em particular isso se torna mais relevante, pois os negócios imobiliários normalmente envolvem elevados valores e riscos, portanto uma maior segurança jurídica via contrato é determinante nesse tipo de atividade;

- igualmente caracteriza infração à lei, o procedimento adotado pelos administradores da Pronto Ação Dall'Oca em não incluir (ou fazer incluir) nas folhas de pagamento, em GFIP, na DIRF/DIPJ e na contabilidade os fatos geradores dos tributos relativos às remunerações pagas aos corretores pessoas físicas que seguramente lhe prestaram serviços de intermediação imobiliária no período de 1/2012 a 12/2013, os quais contribuíram de forma intensa para que a imobiliária auferisse a relevante receita lançada (50% a menor) na conta contábil 311000 – Intermediação de Vendas, além de omitir outra parte da receita bruta (50%) equivalente ao valor total da remuneração paga aos corretores diretamente pelos vendedor (ou comprador) no valor total da comissão de venda a ser pago aos corretores e acordado a priori entre as partes (vendedor ou comprador X imobiliária ou corretor pessoa física); mas o procedimento correto e legal seria o vendedor (ou comprador) ter pago integralmente a comissão de venda à

imobiliária e esta por sua vez ter pago ao corretor pessoa física a parte da comissão que lhe cabia, conforme acordado entre o corretor pessoa jurídica e o corretor pessoa física ou dividida em partes iguais segundo o previsto no art. 728 do Código Civil. Ou em último caso a empresa ter apresentado a documentação comprobatória de que o corretor pessoa física foi contratado pelo vendedor ou pelo comprador, o que infelizmente não ocorreu por motivos alheios à fiscalização;

- apesar da empresa ter afirmado que a prática comum no mercado de intermediação imobiliária é o contrato de associação/parceria entre corretores, isso não ficou comprovado haja vista ter apresentado poucos contratos de parceria entre corretores, algumas declarações de atividades de autônomo e ínfimas autorizações de vendas emitidas por certos vendedores para que a imobiliária efetuasse a venda do seu imóvel e sequer apresentou qualquer contrato firmado entre vendedores e/ou compradores x corretores PF ou PJ. Entretanto, conforme relatado em itens anteriores, a fiscalização vê nesses documentos cláusulas unilaterais, abusivas e descumprindo obrigações assumidas ao transferir para o proprietário/vendedor a incumbência de pagar a comissão de venda também para o corretor pessoa física. Para a fiscalização ainda ficou patente o pouco interesse ou talvez má vontade da empresa em apresentar toda a documentação utilizada no processo de intermediação imobiliária e com isso ter provado que os corretores pessoas físicas são parceiros e não prestadores de serviço como contribuintes individuais (autônomos ou independentes - na visão da imobiliária);

- com a adoção desses procedimentos (aparentemente inocentes tanto aos olhos do vendedor quanto do comprador) a contratada Pronto Ação atingiu um dos seus objetivos que é deixar de recolher os tributos devidos nas intermediações imobiliárias. Todavia, mesmo se tratando da comercialização de imóveis já construídos (novos ou usados, que o representante denomina de mercado secundário), a empresa apesar de consciente da necessidade da assinatura de contratos de natureza diversa entre os vários agentes que participam do processo de intermediação imobiliária, no sentido de dar transparência e segurança as partes, principalmente ao comprador e ao vendedor, deixou de apresentar a quase totalidade dessa documentação e outras inerentes ao fluxo da venda de imóveis, mesmo diante de vários pedidos feitos pela fiscalização. Tudo isso demonstra uma clara tentativa da empresa de fugir de suas responsabilidades tributárias, pois é sabedora da obrigatoriedade legal da assinatura de contratos de prestação de serviços entre os interessados de uma forma geral. No caso em particular isso se torna mais relevante, pois os negócios imobiliários normalmente envolvem elevados valores e riscos, portanto uma maior segurança jurídica via contrato é determinante nesse tipo de atividade;

- igualmente caracteriza infração à lei, o procedimento adotado pelos administradores da Pronto Ação Dall'Oca em não incluir (ou fazer incluir) nas folhas de pagamento, em GFIP, na DIRF/DIPJ e na contabilidade os fatos geradores dos tributos relativos às remunerações pagas aos corretores pessoas

físicas que seguramente lhe prestaram serviços de intermediação imobiliária no período de 1/2012 a 12/2013, os quais contribuíram de forma intensa para que a imobiliária auferisse a relevante receita lançada (50% a menor) na conta contábil 311000 – Intermediação de Vendas, além de omitir outra parte da receita bruta (50%) equivalente ao valor total da remuneração paga aos corretores diretamente pelos

vendedores, apesar de essa responsabilidade seria do intermediador pessoa jurídica contratado, no caso a imobiliária sob ação fiscal;

- também significa procedimento contrário à lei o fato da empresa ter deixado de apurar e recolher o IRPJ e Reflexos sobre a receita bruta auferida pela empresa e omitida da DIPJ e da contabilidade de 2012 e 2013. Destaca-se que o valor da receita bruta omitida equivale ao valor das comissões pagas indevidamente pelos proprietários/vendedores de imóveis aos profissionais pessoas físicas por exigência da imobiliária Pronto Ação, numa clara demonstração da transferência (no mínimo tentativa) da sujeição passiva tributária, o que é vedado pelo art. 123 do CTN (Lei 5.172/66); e

- para a fiscalização o argumento da empresa sobre o fluxo do processo de intermediação imobiliária, a priori, é inconsistente na medida em que sua participação se dava aparentemente de forma tímida somente após a apresentação da proposta pelo comprador ao corretor, que de tão independente - como quer fazer crer a imobiliária – praticamente conduzia por conta própria a transação imobiliária; e também se hesitou ao afirmar que o pagamento da comissão de venda podia ser feito pelo comprador ou pelo vendedor, contrariando as obrigações assumidas nas poucas Autorizações de venda entregues e nos documentos/esclarecimentos dos compradores diligenciados, os quais demonstram que essa responsabilidade era dos proprietários/vendedores e que a empresa contratada para prestar o serviço de intermediação foi a Pronto Ação. Na prática resta demonstrado que os profissionais corretores pessoas físicas são representantes de uma imobiliária ou incorporadora (normalmente renomada e com credibilidade no mercado), e justamente por prestarem serviços de intermediação imobiliária a empresas reconhecidas publicamente é que resulta num grande facilitador do contato do corretor pessoa física com o promitente comprador, que certamente se sente mais seguro, confiante e acessível para a conclusão do negócio, que envolve bens com valores elevados e muitos riscos, mesmo no caso do mercado de imóveis prontos/usados.

Respalda nos fatos precedentes e na legislação própria em vigor, ficou caracterizada a sujeição passiva solidária dos sócios-administradores e responsáveis técnicos pelas atividades imobiliárias desenvolvidas pela empresa Pronto Ação Dall'Oca no período de 1/2012 a 12/2013.

DAS IMPUGNAÇÕES.

Regularmente cientificado da autuação fiscal em 25/1/2017 (fl. 1.359), o contribuinte e responsáveis solidários apresentaram impugnações em 24/2/2017 às folhas 853/1353, articulando os argumentos a seguir sintetizados.

Em razão da prevalência da verdade material sobre a verdade formal verificada nas relações existentes entre Administração Pública e seus Administrados, não poderia o Auditor deixar de verificar, no caso concreto, a real natureza das relações jurídicas havidas entre a Impugnante e aqueles que ele imputou como sendo contribuintes individuais.

A propósito, merece destaque trecho do Acórdão nº 2403-002.285, proferido nos autos do Procedimento Administrativo 10166.720923/2011-11, cujo objeto se assemelha à presente demanda, onde foram considerados como base de cálculo da contribuição previdenciária, valores pagos a título de comissão de vendas a corretores autônomos em decorrência de atuação na comercialização de imóveis. Assim, o procedimento realizado contraria a legislação tributária que rege o Processo Administrativo Fiscal, assim como a própria Constituição Republicana, evidenciando-se sua nulidade de pleno direito, posto que desprovido de requisito essencial para sua validade.

Não é exagero afirmar que o arbitramento promovido pela Fiscalização acabou por onerar injustificadamente a Impugnante, pois, como demonstrado, ignorou operações em que não houve atuação conjunta da Empresa com corretores associados, bem como majorou significativamente o valor da corretagem percebida por esses corretores.

Conclui-se que o Fisco promoveu um arbitramento falho e manifestamente confiscatório, razão pela qual o débito não pode ser exigido. Evidencia-se, assim, a manifesta e errônea aplicação da lei para a lavratura do auto de infração, pois a Fiscalização utilizou-se de margem de liberdade incabível para os atos vinculados, agindo com conveniência e oportunidade, não tendo demonstrado, mediante provas contundentes o que alega.

O IRRF, assim como o IRPJ e Reflexos (PIS, COFINS e CSLL), bem como as contribuições previdenciárias e as respectivas multas aplicadas em razão do não recolhimento, somente foram consideradas como devidos em virtude da injusta e descabida desconsideração da natureza jurídica do contrato de corretagem.

Contrariamente ao que pretende o fisco, a Impugnante não é tomadora dos serviços eventualmente prestados pelos corretores, em razão do seu conhecimento especializado. Na verdade, entre corretores de imóveis e imobiliárias são celebrados contratos de associação para corretagem. As duas figuras encontram-se na mesma ponta, são procuradas por interessados em adquirir ou vender imóveis, a quem, sim, prestam serviços, mas não entre si. Corretores e imobiliárias não prestam serviços entre si, mas sim se associam para prestar serviços a terceiros (adquirentes e alienantes proprietários de imóveis).

Noutras palavras, não há qualquer tipo de vedação a forma de remuneração aplicada aos corretores, não havendo óbice a que a corretagem seja paga pelo comprador e de forma separada entre os diversos agentes que fizeram parte do negócio.

Ademais, importante frisar que, em se tratando a corretagem de um conceito típico de direito privado e, ainda, considerando o princípio da tipicidade cerrada que norteia o Direito Tributário nacional, a Fiscalização jamais poderia desvirtuar o conceito de prestação de serviços para identificar sua presença na relação de corretagem, sob pena de incorrer em violação aos arts. 109 e 110 do Código Tributário Nacional.

Destarte, ainda que o contrato de corretagem seja descaracterizado, transmudando-se em uma prestação de serviços, o que se admite tão somente para fins de argumentação, a presente exigência tributária não pode subsistir em face da Impugnante, já que ainda assim, a relação de prestação de serviços não ocorre entre Impugnante (tomador) e o corretor autônomo (prestador), mas sim entre o adquirente do imóvel (tomador) e o corretor autônomo (prestador).

Flagrante, portanto, a presença da natureza confiscatória na multa sob questão, prática inclusive vedada pela Constituição Federal, em seu artigo 150, INCISO IV.

O Auto de Infração ora impugnado, fundado na norma supracitada, instituiu penalidade em patamar superior ao recomendado pelo princípio da razoabilidade e, com isto, violou o princípio do não-confisco, razão pela qual há de ser declarada a sua ilegitimidade a fim de prestigiar o Texto Constitucional.

A Impugnante requer a realização de diligência fiscal, sob pena de cerceamento de defesa, pois a prova técnica realizada por expert em contabilidade comprovará que a autuação tem de ser cancelada ou, ao menos, a improcedência do arbitramento realizado.

DA ILEGITIMIDADE PASSIVA TRIBUTÁRIA DAS PESSOAS RESPONSABILIZADAS SOLIDARIAMENTE.

O Relatório Fiscal mencionou que o inciso II, do art. 124 do Código Tributário Nacional, indica que serão solidariamente responsáveis "as pessoas expressamente designadas por lei" e, na sequência, se valeu do inciso III do art. 135 para justificar a sujeição passiva solidária dos 2º e 3º Impugnantes, sendo que esta regra determina que "são pessoalmente responsáveis pelos créditos correspondentes às obrigações tributárias resultantes de atos praticados com excesso de poderes ou infração de lei, contrato social ou estatutos os diretores, gerentes ou representantes das pessoas jurídicas de direito privado".

Ora, quais seriam os atos de excesso de poderes, infração à lei ou ao contrato social? Como visto, a transferência do pagamento das comissões de corretagem aos adquirentes ou alienantes de imóveis, como decidido pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso representativo da controvérsia (REsp 1.599.511/SP), não representa qualquer fraude, excesso ou ilegalidade.

Sendo assim, torna-se necessária a prova de que o administrador da pessoa jurídica tenha se beneficiado pessoalmente com a inadimplência ou tenha dissolvido irregularmente a sociedade, para haver eventual caracterização de sua responsabilidade tributária, fatores estes que de longe podem ser verificados no caso ora impugnado.

A 7ª Turma da DRJ/SDR julgou improcedente as impugnações apresentadas pelos sujeitos passivos, prolatando as seguintes ementas:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ

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

AFERIÇÃO INDIRETA. PREVISÃO LEGAL.

Ao deixar de apresentar a documentação comprobatória do valor efetivamente pago a título de comissão de venda aos corretores pessoas físicas, a auditoria fiscal se viu obrigada a utilizar o procedimento da Aferição Indireta das remunerações pagas ou creditadas aos profissionais responsáveis pelos serviços de intermediação prestados à imobiliária.

TRIBUTAÇÃO REFLEXA. CSLL. COFINS. PIS/PASEP.

Aplica-se às contribuições sociais - Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, COFINS, PIS/PASEP, no que couber, o que foi decidido para a obrigação matriz, imposto de renda, dada a íntima relação de causa e efeito que as une.

MULTA. ARGUIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE. ESFERA ADMINISTRATIVA. COMPETÊNCIA.

Incabível a arguição de inconstitucionalidade na esfera administrativa visando afastar obrigação tributária regularmente constituída, por transbordar os limites de sua competência o exame da matéria do ponto de vista constitucional.

DIRETORES DA EMPRESA. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. CONFIGURAÇÃO. SUJEIÇÃO PASSIVA.

Constatada uma das situações de fato previstas no art. 135, do Código Tributário Nacional, impõe-se à responsabilização dos diretores da empresa pelos créditos tributários constituídos.

PEDIDO DE PERÍCIA. INDEFERIMENTO.

Indefere-se pedido de prova pericial ou diligência quando se mostram desnecessários e protelatórios. Estando presentes nos autos os elementos para a formação da convicção do julgador, tais pretensões não podem ser acatadas.

Cientificados da decisão, os sujeitos passivos apresentaram recurso voluntário alegando em síntese:

A autuada e o responsável solidário Daniel Augusto Rocha Dallorca

a) impossibilidade de aplicação do arbitramento praticado pelo Fisco. O arbitramento teria ocorrido em virtude da Contribuinte não ter apresentado a documentação comprobatória e não ter declarado corretamente as informações, contudo, o arbitramento não é um procedimento discricionário, uma vez que é garantido ao interessado o direito ao contraditório, também com fundamento na verdade material. Houve resposta por parte da Requerente, na qual informou que não dispõe de controle formalizado ou sistemático das atividades realizadas por conta própria pelos corretores independentes. Por isto anexou a documentação apresentada aos Autos. Requereu ainda a realização de perícia, o que não foi aceito pela DRJ. Juntou ainda levantamento completo de todas as comissões pagas no período do lançamento (fls. 1.365-1.594). Os documentos consistem em notas fiscais de serviços prestados pelos corretores de imóveis, bem como planilha com a descrição detalhada dos corretores que trabalharam em cada operação. Portanto, deve ser lançamento anulado, da forma como foi feito.

b) flagrantes equívocos verificados no arbitramento da base de cálculo. Caso admitido o arbitramento realizado, houve equívoco no seu cálculo, pois se fundou em premissa de que todas as operações informadas na DIMOB teriam a atuação conjunta da DARD com um corretor autônomo associado, bem como que a divisão da corretagem seria sempre de 50%. Com base nestas premissas, o Fisco acabou por dobrar a receita da Recorrente, o que está equivocado. A própria tabela de honorários do CRECI prevê uma participação de 30%. O arbitramento não guardou fidelidade aos fatos, pois há documentos, citados pela fiscalização, que comprovam a divisão de corretagem em parcelas diferentes entre a empresa e o corretor. A fiscalização, para apurar a base de cálculo do IRRF, entendeu que o valor seria “rendimento líquido”, o que faria ter um acréscimo indevido de 35% na base de cálculo do tributo. Isto não se sustenta, pois a premissa é que haveria a divisão de corretagem na proporção de 50% entre corretora e corretores, então o valor bruto indicado na DIMOB corresponderia ao valor bruto da corretagem recebida pelo corretor, sem necessidade de reajustar a base de cálculo do IRRF. Deve ser aplicado o art. 112 do CTN, devendo-se aplicar interpretação mais favorável ao sujeito passivo; Mérito.

c) a natureza dos contratos, celebrados entre imobiliária e corretores autônomos, é de parceria. Os tributos foram cobrados como se os contratos fossem de prestação de serviço, o que está equivocado. A fiscalização não levou em conta as alterações na legislação aplicável ao caso, na qual o art. 6º da Lei 6.530/78 prevê a legalidade dos contratos de parceria entre imobiliárias e corretores. Cita jurisprudência administrativa e judicial. Pelo fato de haver contrato de parceria padrão não afasta a natureza do contrato, nem sua legalidade. É, inclusive, evidente que uma imobiliária que trabalha no mercado há 30 anos teria um contrato padrão. Não há como subsistir as obrigações sobre receita de corretagem oriunda de valores percebidos pelos corretores;

d) inexistência de obrigação de retenção de IRRF e reflexos dos corretores pessoas físicas. Trata-se de mercado secundário de imóveis, no qual o comprador não procura a imobiliária, mas o próprio corretor. Diferente do mercado primário, o comprador não se destina a um stand de vendas e normalmente os contatos são feitos por telefone, sendo que o corretor faz

toda a apresentação do imóvel e “une as pontas da relação”. O Código Civil considera como um contrato típico, no qual determinada pessoa se obriga a “buscar a obtenção de um ou mais negócios”, independente de mandato, prestação de serviços ou outra relação de dependência. A inexistência de relação de prestação de serviços ou relação de subordinação, é pressuposto de validade no contrato de corretagem. A fiscalização não logrou êxito em descaracterizar a atividade de corretagem. A autonomia para contratar é um dos requisitos da validade do negócio jurídico. Segundo o art. 724 do CC, não há óbice à estipulação de livre negociação e que a corretagem seja paga pelo comprador de forma separada entre os diversos agentes que fizeram parte do negócio. É prática comum no mercado. O modelo foi referendado pelo STJ, no RE nº 1.599.511. Cita decisões do CARF sobre o assunto em seu favor. Reitera as alterações introduzidas no art. 6º, §§ 2º ao 4º da Lei 6.530/78. Tais alterações vieram para sanar interpretações equivocadas sobre a corretagem, devendo ser aplicados a fatos pretéritos, por força do art. 106, I do CTN.

e) ausência de responsabilidade solidária dos diretores. Tanto a legislação, quanto a jurisprudência administrativa e judicial legitimam a realização de contrato de corretagem, assim não há nenhuma responsabilidade a ser imputada, inclusive, porque não há qualquer das hipóteses prevista no art. 135 do CTN. Não houve descumprimento à lei. Houve resposta a todas as intimações fiscalizatórias, sendo apresentadas todas as informações que detinha, não sendo possível fazer prova negativa. Cita jurisprudência. Também não se aplica o art. 124 do CTN, pois é necessário que se apresente os fatos geradores que ensejariam a responsabilidade tributária. Cita jurisprudência e a súmula 430 do STJ

f) multa atenta ao princípio do não confisco e da razoabilidade. Ao final, requer o acolhimento do Recurso para que seja reformada a decisão de primeira instância, de forma que a seja considerado irregular o arbitramento realizado pela Autoridade, com a consequente anulação dos lançamentos e da responsabilidade. Subsidiariamente que o julgamento seja convertido em diligência. Por fim, caso indeferido os outros pedidos, seja a multa reduzida ao patamar máximo de 20%.

Responsável solidário Tarik Faraj Vieira

a) ilegalidade da base de cálculo utilizada. A DRJ ignorou por completo os comprovantes apresentados pela DARD, às fls. 1.363-1.708, que se demonstra as comissões pagas pelos adquirentes/vendedores. Isto se confirma ao verificar que algumas comissões foram faturadas integralmente pela Empresa, outras em conjunto com outras imobiliárias. Também não se sustenta a premissa de que em todos os negócios haveria uma divisão nos valores de 50% entre corretora e corretores, isto porque o art. 728 e o art. 6º, § 3º da Lei 6.530/78 prevê que a divisão da corretagem pode ser objeto de acordo entre as partes. Houve violação por parte da Autoridade fiscal ao art. 142 do CTN; Mérito.

b) ausência de caracterização de sujeição passiva. Não houve comprovação de que houve infração à lei nem dolo, nos termos do art. 135, III do CTN. A atribuição de responsabilidade solidária decorre da mera discordância em relação aos atos praticados pela DARD. A

responsabilidade por definir o tipo de relação com os corretores era da Pronto Participação Ltda, sócia majoritária. O responsável não tinha autonomia para alterar a relação entre a DARD e os corretores independentes. Para que haja a responsabilização é necessário que haja o desvirtuamento direto por parte do sócio. Necessário ainda que seja demonstrada a culpa subjetiva ou dolo do agente, o que não ocorreu. A DARD agiu de acordo com a lei. Discorre sobre a fraude, prevista no art. 72 da Lei 4.502/64. O Recorrente não infringiu o contrato social ou lei, uma vez que o modelo de negócios está em consonância com ambos. Não há qualquer vínculo de prestação de serviços entre a imobiliária e os corretores. Cita decisões do CARF. A afirmativa que fundamenta a responsabilização é genérica. O STJ reconheceu a validade do tipo de negócio desenvolvido.

c) ausência de requisitos necessários para a caracterização de prestação de serviços entre DARD e corretores independentes. Não há onerosidade no contrato entre a imobiliária e os corretores, pois estes prestam serviços a seus próprios clientes. Não há ainda obrigação de fazer dos corretores em favor à DARD, nem subordinação. A empresa não mantém relação com incorporadoras, nem participa de stands ou plantões de vendas. A existência de reuniões com corretores parceiros e cartões de visita não denota a existência de prestação de serviços. O contrato de associação não era de exclusividade, sendo que os corretores respondem pessoalmente por sua conduta. Cita o art. 722 do CC. Não há comprovação de que a DARD remunerou os corretores por meio de valores fixos ou constantes. Os comprovantes de pagamento demonstram que a remuneração não era paga pela DARD, mas diretamente pelos adquirentes. Cita decisão do CARF.

d) o modelo de negócio desenvolvido pela DARD é regular. Fundamenta a afirmação com base no art. 3º da Lei 6.530/78 e no art. 728 do CC. A atividade de intermediação não é exclusiva da empresa. Não há previsão legislativa de que haveria relação de emprego ou de prestação de serviços quando desenvolvido este modelo de negócio. Destaca ainda o art. 6º, §§ 2º, 3º e 4º da Lei 6.530/78. A atividade de corretor independente corresponde à de intermediação. Cita o art. 722 do CC. Não se caracteriza como prestação de serviços, as atividades desenvolvidas pelos corretores. Como se verifica, as despesas incorridas pelos corretores não eram reembolsadas pela DARD, nem havia qualquer outra relação de prestação de serviços. Os corretores eram livres para apresentar imóveis de outras corretoras a seus clientes. Cita o art. 724 do CC, que prevê que a comissão pode ser livremente negociada. Cita decisão do STJ. Ao final, requer o acolhimento do Recurso para que sejam cancelados os Autos de Infração. Subsidiariamente seja o responsável excluído do polo passivo da obrigação.

Em sessão realizada no dia 20 de junho de 202 esta Turma converteu o julgamento em diligência.

Os resultados da diligência realizada foram apresentados em informação fiscal de fls 1.960/1.963.

Cientificada a autuada apresentou sua manifestação às fls 2.004/2.008.

VOTO

Conselheiro **Alexandre Iabrudi Catunda**, Relator

1 Da tempestividade e admissibilidade

A tempestividade já foi atestada pela Resolução 1402-001.745 que converteu o julgamento em diligência.

Com relação a sua admissibilidade duas questões foram identificadas. A primeira é que consta do recurso voluntário matéria estranha ao presente processo. Também foi levantada questões constitucionais, ambas devem ser afastadas e não devem ser apreciadas. Abaixo é colacionado trecho do voto com essas constatações e que serão utilizadas como minhas as razões de decidir pelo afastamento destas matérias, por possuir o mesmo entendimento:

21. Um dos argumentos levantados no Recurso da DARD questiona a base de cálculo do IRRF. Em que pese haver processo que trate de imposto retido na fonte, o de nº 166-720.252/2017-76, relativamente aos fatos tratados, os presentes Autos tratam apenas de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, como se observa do TVF (fls. 74-75).

I – INTRODUÇÃO

1. Este relatório é parte integrante dos Autos de Infração (AI) emitidos em nome do atual contribuinte **DARD CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA** - anterior Pronto Ação Dall'Oca Consultoria de Imóveis S/A - (doravante denominada empresa ou fiscalizada ou DARD ou Pronto Ação), CNPJ 13.591.977/0001-72 e dos **Responsáveis Solidários** acima citados, como resultado do procedimento de verificação do cumprimento das obrigações tributárias em evidência. Nos termos do art. 926 do Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 (Regulamento do Imposto de Renda, RIR/1999), a fiscalização efetuou o **Lançamento de Ofício** do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e Reflexos (CSLL, PIS e COFINS) mediante a lavratura dos referidos AI integrantes do Processo Comprot nº 10166-720.251/2017-21, e tendo como bases de cálculo

os valores da receita bruta da venda de imóveis (ou intermediação imobiliária) omitidos da Declaração de Informações Econômica-Fiscais da Pessoa Jurídica dos exercícios 2013 e 2014/anos-calendário 2012 e 2013 (DIPJ 2013/2012 e 2014/2013), conforme infrações e dispositivos legais a seguir mencionados.

22. Pelo fato do presente Processo não ter como objeto o IRRF, então não devem ser as alegações referentes a tal matéria conhecidas.

23. A Contribuinte utiliza ainda como argumento questão de base constitucional, intentando fazer com que seja reconhecido o caráter confiscatório da multa aplicada, bem como a ausência de razoabilidade da punição. Uma vez que a análise de tal defesa demandaria a abordagem do controle de constitucionalidade das leis, pois a multa foi aplicada em conformidade com dispositivo legal, não há como se conhecer de tal argumento, já que o exame em questão não se insere na competência do CARF, como dispõem o art. 26-A do Dec. 70.235/72 e a Súmula nº 2 do CARF.

24. Quanto às demais matérias estas são conhecidas para fins de admissibilidade.

2 Do mérito

O lançamento decorreu em razão de a fiscalização entender que a recorrente não logrou êxito em comprovar os pagamentos de aos profissionais responsáveis pela comercialização de imóveis pertencentes a sua própria carteira de negócios.

Relata a a autoridade fiscal que *“após análises dos documentos obtidos por meio dos procedimentos fiscais supracitados - especialmente os arquivos digitais da folha de pagamento e da contabilidade entregues pela DARD - e também das informações e dos esclarecimentos prestados pelos compradores de imóveis diligenciados, em conjunto com os dados constantes na GFIP e na Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica – DIPJ extraídas dos sistemas informatizados do Fisco (RFB), a fiscalização constatou que o contribuinte não declarou em tais documentos os pagamentos efetuados a título de comissão aos profissionais pessoas físicas (corretor, supervisor/coordenador, diretor...) que lhe prestaram serviços de intermediação imobiliária”*

Desta forma, entendeu que a recorrente teria omitido receitas referentes à venda de imóveis *“equivalentes aos valores pagos a título de comissão aos corretores pessoas físicas de forma indevida pelos proprietários/vendedores”*. Assim, procedeu o lançamento do crédito tributário de IRPJ e seus reflexos.

Explica, ainda, que em razão do estabelecido no art 148 do CTN arbitrou as bases de cálculo em razão de a recorrente *“ter deixado de preencher as colunas M,N e O das planilhas DIMOB 2012 e 2013, de não entregar a maior parte dos documentos básicos utilizados no processo de intermediação imobiliária e de prestar esclarecimentos deficientes e insatisfatórios quanto ao pagamento da comissão aos profissionais responsáveis pela comercialização de imóveis pertencentes a carteira de negócios”*.

Conforme relatado esta Turma inicialmente converteu o julgamento em diligência para que a unidade de origem executasse dois procedimentos, conforme copiado abaixo:

- a. Seja a Requerente intimada para que substitua as tabelas de fls. 1.693 a 1.697, uma vez que tais documentos estão ilegíveis, tendo em vista o tamanho da letra. Seja também intimada para que, querendo, apresente quaisquer outros documentos que entenda importantes para o caso. Dá-se o prazo de 30 (trinta) dias para todas as apresentações deste tópico;
- b. Independente da manifestação da Contribuinte, deve a Autoridade fiscal, depois da análise da documentação, elaborar Relatório de diligência circunstanciado e conclusivo, informando se os documentos trazidos aos Autos correspondem às obrigações objeto dos Autos, bem como se eles infirmam, confirmam ou de alguma forma influenciam nos lançamentos efetuados. Se as provas alterarem de alguma forma a base de cálculo e/ou o resultado do

lançamento, deve a Autoridade fazer constar em seu Relatório o cômputo correto e o novo resultado.

Assim, a diligência teve dois objetivos. O primeiro a substituição de documentos que estavam ilegíveis. O segundo objetivo visava a análise documental acostada aos autos e ainda não apreciados, nem pela fiscalização, uma vez que foram entregues após a autuação, nem no julgamento de primeira instância, apesar de terem sido carreadas aos autos antes do julgamento das impugnações apresentadas.

O Relator da Resolução nº 1402-001.745, justificou, conforme colacionado abaixo, a necessidade de conversão do julgamento em diligência:

V. Lucro arbitrado e base de cálculo

25. A principal discussão tratada nos Autos se dá sobre eventual prestação de serviços de corretores de imóveis à imobiliária DARD. De acordo com a fiscalização, os corretores prestavam serviços por meio de contrato de tal espécie. Por outro lado, os sujeitos passivos afirmam que se constituía de relação de parceria, regida pelos arts. 722 e seguintes do Código Civil. O Auto de Infração trata da suposta diferença entre os valores pagos diretamente aos corretores pelos compradores/vendedores de imóveis.

26. Percebe-se que, ao efetuar o lançamento, a Autoridade fiscal recorreu à modalidade prevista no art. 148 do CTN, utilizando, portanto, o arbitramento para delimitar a base de cálculo e o consequente cálculo do tributo, em tese, devido. Sem entrar no mérito do ato administrativo, se adequado ou não, certo é que a parte final do citado artigo dispõe que é possível haver contestação a tal modalidade. Ou seja, se houver apresentação de provas, devem elas ser levadas em consideração para a definição da base de cálculo.

27. Mesmo sendo feito após a entrega das impugnações, a Contribuinte se manifestou em petição às fls. 1.363-1.366, por meio da qual apresentou diversos documentos, os identificando da seguinte forma (fl. 1.364):

04. Assim sendo, vem a Peticionária, por meio da presente, apresentar (i) as notas fiscais de serviços prestados pelos corretores de imóveis, com a descrição dos montantes pagos a título de prestação de serviço de “consultoria imobiliária” e “intermediação de vendas” (doc. 01); bem como (ii) planilha com a descrição detalhada dos corretores que trabalharam em cada operação, dos compradores e vendedores dos imóveis, dos endereços dos bens comercializados, dos valor das vendas e dos montantes pagos a título de comissão de corretagem por conta do serviço de intermediação que foram efetivamente prestados (doc. 02).

28. Os documentos foram juntados às fls. 1.367-1.708.

29. Em exame ao Acórdão da DRJ, verifica-se que os julgadores entenderam ser desnecessário a realização de diligência ou perícia, uma vez que afirmaram que “A realização de diligência, ou perícia, pressupõe que a prova não pode, ou não cabe, ser produzida por uma das partes, ou que o fato a ser provado necessite de conhecimento técnico especializado, fora do campo de atuação do julgador, o que

não é o caso dos presentes autos.” (fl. 1.743). Fora algumas outras afirmações, não se vislumbra na decisão menção ou análise aos documentos indicados.

30. Entende-se que verificação de tais documentos é importante, não só para prestigiar o contraditório e ampla defesa, previsto também no art. 148 do CTN, mas porque tais registros podem trazer elementos que contribuam para que as decisões sejam precisas em relação aos fatos ocorridos. Cita-se, por exemplo, a situação em que os Recorrentes alegam que o arbitramento estaria incorreto, uma vez que não caberia divisão igual entre o percentual de comissão. Além disto ser possível, com base na tabela de honorários do COFECI (fl. 823), a documentação poderia especificar os valores das comissões.

31. Entende-se ainda que se prestigiaria o Princípio da Verdade Material, bem como pelo fato de que esta Turma tem se manifestado pelo exame da documentação, mesmo sendo ela apresentada posteriormente. Desta forma, entende-se que, com base no art. 29 do Dec. 70.235/72 e no referido Princípio, deve ser o julgamento convertido em diligência para o exame da documentação trazida pela Recorrente.

Como se pode observar o I. Relator entendeu que, pelo princípio da verdade material, os documentos trazidos antes do julgamento das impugnações, mas posteriores ao prazo legal para contestação do auto de infração, poderiam trazer elementos que contribuam para que as decisões sejam precisas em relação aos fatos ocorridos.

Em razão da diligência determinada por este colegiado a autoridade fiscal intimou a recorrente para substituir os documentos ilegíveis e apresentar outros, conforme trecho do TERMO DE INTIMAÇÃO FISCAL- DILIGÊNCIA (TIF-D) abaixo colacionado.

6. Nesse sentido e para que sejam cumpridas as determinações da Resolução do CARF, a fiscalização solicita que a empresa faça a substituição das tabelas de sua autoria (Doc. 2) e preencha as três últimas colunas das duas planilhas integrantes da “PLANILHA I” do Anexo IV com base nos dados das comissões apuradas nessas tabelas, segundo informações prestadas pela própria empresa na peça impugnatória. Para tanto, a autoridade fiscal anexará ao mencionado processo digital as duas planilhas no formato excel como arquivos não pagináveis para serem preenchidas, sendo que essas informações sobre os valores pagos a cada corretor pessoa física são determinantes no intuito de dar uma resposta conclusiva ao CARF, mediante a entrega dos documentos probatórios, se ainda não foram anexados ao e-processo.

7. Caso contrário, restará prejudicado o objeto central dessa diligência fiscal na busca definitiva de dirimir quaisquer dúvidas sobre a prestação de serviços de intermediação imobiliária pelos corretores de imóveis pessoas físicas à empresa fiscalizada, ou no mínimo, ficará impossibilitada ou extremamente dificultada a apuração da base de cálculo devida segundo a empresa e com isso permanecerá válido o valor da remuneração arbitrado pela fiscalização, com fundamento já

detalhado no Relatório Fiscal integrante do processo administrativo fiscal (PAF) nº 10166.720251/2017-21.

Em razão do silêncio da recorrente em responder à intimação recebida, a fiscalização registrou os resultados da diligência na Informação Fiscal de fls. 1.960/1.963, abaixo transcrito na íntegra:

I – INTRODUÇÃO

1. Trata-se de diligência fiscal aberta em 07/08/2023 para cumprimento da Resolução nº 1402-001.745 – 1ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 2ª Seção Ordinária do CARF (Conselho Administrativo de Recursos Fiscais) em sede de Recurso Voluntário ao Auto de Infração integrante do processo digital nº 10166.720251/2017-21, relativo ao Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e Reflexos no período de 01/2012 a 12/2013, devido aos questionamentos feitos pela empresa por meio da impugnação e dos recursos expostos, inicialmente às folhas 856 a 887 do referido e-processo.

2. Frisa-se que, em síntese, na mencionada Resolução do CARF consta que os membros do colegiado, por unanimidade de votos, resolveram converter o julgamento em diligência para que sejam tomadas algumas medidas, entre elas: a) “Seja a Requerente (DARD) intimada para que substitua as tabelas de fls 1.693 a 1.697, uma vez que tais documentos estão ilegíveis, tendo em vista o tamanho da letra. Seja também intimada para que, querendo, apresente quaisquer outros documentos que entenda importantes para o caso” e b) “a Autoridade fiscal, depois da análise da documentação, elabore Relatório de diligência circunstanciado e conclusivo ...”.

II – DOS FATOS

3. Diante do exposto, na data de 14/08/2023 a fiscalização emitiu o Termo de Intimação Fiscal – Diligência (TIF-D), onde nos itens 2 a 7 foram solicitados o cumprimento integral das exigências feitas pelo CARF acompanhado do preenchimento das três últimas colunas das duas planilhas integrantes da “PLANILHA I” do Anexo IV, reanexadas ao mencionado processo digital como Arquivos Não Pagináveis(ANP); bem como foram prestados esclarecimentos por parte da autoridade tributária, inclusive deixando claro da fundamental importância em atender a essa intimação no prazo de 30 dias a contar da data de ciência, sob pena de não o fazendo, permanecerá válido o valor da remuneração arbitrado pela fiscalização, com fundamento já detalhado no Relatório Fiscal integrante do processo administrativo fiscal (PAF) nº 10166.720251/2017-21.

4. Tal termo de intimação foi encaminhado, via postal, para o endereço atual da empresa constante nos sistemas da Receita Federal do Brasil (RFB), o qual a princípio foi entregue ao destinatário em 18/08/23, mas infelizmente consta que foi devolvido ao remetente (RFB) em 23/08/23. Entretanto, devido os Correios ter devolvido o Aviso de Recebimento (AR) sem data e motivo da devolução e ter entregado o envelope da intimação com dados pouco legíveis, o Fisco fez contato

por e-mail institucional com representantes legais dos correios sobre o assunto e como reposta dada somente no dia 24/10/23 que o motivo da devolução do envelope em 23/08/23 foi de destinatário “Desconhecido”, conforme consta na documentação anexa (pág 20 do arquivo TIF-D_AI IRPJ...).

5. Frente as tentativas infrutíferas de entrega via postal e/ou de contato telefônico, tanto da própria DARD, (61) 3314-9000, quanto dos Contadores, (61) 99986-6707, constantes no cadastro junto ao Fisco, além de contato com uma empresa congênere “Dallica Imóveis”, (61) 3245-9200 e 98534- 0007, não restou outra alternativa senão dar ciência eletrônica, por intermédio do citado e-processo, do TIF-D acompanhado do arquivo demonstrativo da devolução do envelope com a intimação ao remetente, cuja cientificação ao seu procurador ocorreu na data de 08/09/23, segundo dados constantes no arquivo anexo (TIF-D_AI IRPJ_..._ pág 25).

6. Constata-se que os 30 dias de prazo estabelecido no termo após o primeiro dia útil seguinte ao de sua ciência venceu na data de 10/10/23 e até o momento atual não houve qualquer manifestação por parte da empresa ou de seu representante legal sobre o termo de intimação-diligência.

7. Tal atitude, em tese, demonstra pouco interesse da empresa em atender ao Fisco, mesmo que isso signifique a priori desistir de apresentar documentos e prestar esclarecimentos em sua própria defesa após uma decisão favorável em parte proferida pelo colegiado do CARF.

III – CONCLUSÃO

8. Com fundamento no exposto antes, a fiscalização conclui que a empresa DARD não atendeu a qualquer um dos itens constantes do TIF-D, portanto deixou de cumprir as exigências discriminadas na Resolução nº 1402-001.745 – 1ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 2ª Seção Ordinária do CARF e com isso a autoridade tributária ficou impossibilitada de atender ao determinado pelo colegiado do CARF, conforme já previsto no corpo da intimação.

9. Assim, após a cientificação eletrônica da empresa ou de seu representante legal do teor dessa Informação Fiscal (IF), proponho o retorno do e-processo nº 10166.720251/2017-21 ao referido setor do CARF para continuidade do julgamento do recurso voluntário com base na documentação já acostada aos autos pela fiscalização.

De acordo com a Informação Fiscal acima copiada em sua integralidade o fato de a recorrente não ter prestado informações e documentações solicitadas na TIF-D, foi motivo suficiente para não analisar qualquer documentação presentes nos autos.

Ocorre, porém, que a Resolução determinou a análise da documentação presentes aos autos. É claro que a ausência de resposta por parte da recorrente dificulta a análise de documentação comprobatória.

No entanto, faz-se necessário que haja uma especificação dos motivos que levaram a fiscalização a entender que os documentos constantes nos autos em conjunto a ausência de esclarecimentos, não são suficientes para cancelar total ou parcialmente o auto de infração.

Destaca-se que a análise documental ainda não apreciada foi o principal motivo da conversão em diligência.

Tal fato não passou despercebido pela recorrente, que assim se manifestou sobre diligência, em sua conclusão:

Diante do exposto, requer-se o chamamento do feito à ordem para que, em estrita atenção à Resolução nº 1402-001.745, seja novamente o feito convertido em diligência, de forma que seja cumprida a determinação para que: “a Autoridade fiscal, depois da análise da documentação, elaborar Relatório de diligência circunstanciado e conclusivo, informando se os documentos trazidos aos Autos correspondem às obrigações objeto dos Autos, bem como se eles infirmam, confirmam ou de alguma forma influenciam nos lançamentos efetuados. Se as provas alterarem de alguma forma a base de cálculo e/ou o resultado do lançamento, deve a Autoridade fazer constar em seu Relatório o cômputo correto e o novo resultado”.

Possui razão à recorrente neste aspecto, de acordo com a Resolução que converteu o julgamento em diligência, é imprescindível a análise documental, sobretudo aquelas acostadas aos autos às fls 1.367/1.708 para o esclarecimento dos fatos.

Desta forma, entendo que o julgamento deve ser novamente convertido em diligência que a anterior sem complementada com novo relatório.

3 Conclusão

Sendo assim, por tudo o que consta no processo voto por converter o julgamento em diligência para que a unidade de origem o a que for regimentalmente competente:

- Elabore Relatório de diligência circunstanciado e conclusivo, informando se os documentos trazidos aos Autos correspondem às obrigações objeto dos Autos, bem como se eles infirmam, confirmam ou de alguma forma influenciam nos lançamentos efetuados. Se as provas alterarem de alguma forma a base de cálculo e/ou o resultado do lançamento, deve a Autoridade fazer constar em seu Relatório o cômputo correto e o novo resultado.
- Se a documentação apresentada em conjunto com os esclarecimentos prestados pela recorrente não alterarem o auto de infração, ainda assim a autoridade fiscal que realizar a diligência deverá justificar sua conclusão.

- A recorrente deverá ser cientificada do Relatório de Diligência sendo-lhe concedido o prazo de trinta dias para, se for de seu interesse, apresentar manifestação.

Assinado Digitalmente

Alexandre Iabrudi Catunda