

# Doc. 2



São Paulo, 28 de setembro de 2020

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**  
Av. Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia  
São Paulo/SP – 04551-065

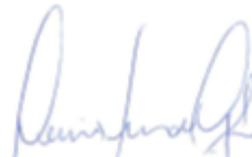
**At.: Sras. Eveline Carabeli e Vanessa Faleiros**

Prezadas:

Conforme solicitado, segue relatório de constatação acerca do Termo de Verificação Fiscal n. 08.1.66.00-2019-00208-8 e dos Autos de Infração que acarretaram os processos de n. 16327-720.191/2020-39 (IRPJ e CSLL) e n. 16327-720.192/2020-83 (PIS e COFINS).

Atenciosamente,

  
Ana Luiza Lourenço

  
Denis Gamba



## Breve relato do Auto de Infração

A empresa Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (“Rio Bravo DTVM”), na qualidade de Administradora, foi notificada quanto ao Termo de Verificação de Procedimento Fiscal que tratou do procedimento de fiscalização ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping – FII Grand Plaza em que foram lavrados os Autos de Infração que culminaram nos processos de n. 16327-720.191/2020-39 (IRPJ e CSLL), n. 16327-720.192/2020-83 (PIS e COFINS) e n. 16327-720.193/2020-28 (Outras Multas Administradas pela Receita Federal do Brasil – RFB) decorrentes, nas alegações da Autoridade Fiscal, da apuração de falta de recolhimentos de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS e de falta de entrega das declarações ECD e ECF para os anos-calendários de 01/2016 a 12/2018.

Conforme descrição dos fatos, o procedimento de fiscalização do FII – Grand Plaza tem origem em ofício enviado à RFB pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) relatando a possível violação ao caput do artigo 2º da Lei ordinária n. 9.779/99, baseado no fato da Cyrela Commercial Properties S.A. (CCP) deter 61,41% das cotas do Fundo.

Baseado no entendimento apresentado no parágrafo anterior, a Autoridade lavrou os Auto de Infração, decorrentes das apurações dos tributos IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, referentes aos períodos compreendidos de 01/2016 a 12/2018, com base nas demonstrações financeiras publicadas e balancetes apresentados pela Rio Bravo DTVM durante a fiscalização. Para fins de cálculo foram considerados as seguintes premissas:

### (i) IRPJ e CSLL

As apurações dos valores devidos de IRPJ e CSLL foram realizadas com base no Regime de Apuração pelo Lucro Real apurado trimestralmente, considerado pela Autoridade Fiscal a forma de tributação mais benéfica para o FII Grand Plaza, se enquadrado como Pessoa Jurídica, em conformidade com o contido no artigo 112 do Código Tributário Nacional e no artigo 1º da Lei nº 9.430/96.



Baseado nos critérios determinados pela Autoridade Fiscal, demonstramos a seguir os valores apurados de IRPJ e CSLL apresentados no Auto de Infração n. 16327-720.191/2020-39:

## IRPJ

Período de Apuração	Vencimento	Imposto	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
03/2016	29/04/2016	2.988.913,76	75,00	2.241.685,32	32,15	960.935,77	6.191.534,85
06/2016	29/07/2016	2.901.727,70	75,00	2.176.295,77	28,77	834.827,05	5.912.850,52
09/2016	31/10/2016	3.016.242,90	75,00	2.262.182,17	25,39	765.824,07	6.044.249,14
12/2016	31/01/2017	3.899.511,05	75,00	2.924.633,28	22,14	863.351,74	7.687.496,07
03/2017	28/04/2017	3.159.003,35	75,00	2.369.252,51	19,43	613.794,35	6.142.050,21
06/2017	31/07/2017	3.395.479,08	75,00	2.546.609,31	16,89	573.496,41	6.515.584,80
09/2017	31/10/2017	3.348.857,72	75,00	2.511.643,29	14,81	495.965,82	6.356.466,83
12/2017	31/01/2018	4.177.646,40	75,00	3.133.234,80	13,12	548.107,20	7.858.988,40
03/2018	30/04/2018	3.389.355,55	75,00	2.542.016,66	11,60	393.165,24	6.324.537,45
06/2018	31/07/2018	3.301.149,62	75,00	2.475.862,21	10,02	330.775,19	6.107.787,02
09/2018	31/10/2018	3.594.272,63	75,00	2.695.704,47	8,44	303.356,60	6.593.333,70
12/2018	31/01/2019	4.186.882,60	75,00	3.140.161,95	6,92	289.732,27	7.616.776,82
<b>Total</b>		<b>41.359.042,36</b>		<b>31.019.281,74</b>		<b>6.973.331,71</b>	<b>79.351.655,81</b>

## CSLL

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
03/2016	29/04/2016	1.078.168,95	75,00	808.626,71	32,15	346.631,31	2.233.426,97
06/2016	29/07/2016	1.046.781,97	75,00	785.086,47	28,77	301.159,17	2.133.027,61
09/2016	31/10/2016	1.088.007,44	75,00	816.005,58	25,39	276.245,08	2.180.258,10
12/2016	31/01/2017	1.405.983,98	75,00	1.054.487,98	22,14	311.284,85	2.771.756,81
03/2017	28/04/2017	1.139.401,21	75,00	854.550,90	19,43	221.385,65	2.215.337,76
06/2017	31/07/2017	1.224.532,47	75,00	918.399,35	16,89	206.823,53	2.349.755,35
09/2017	31/10/2017	1.207.748,78	75,00	905.811,58	14,81	178.867,59	2.292.427,95
12/2017	31/01/2018	1.506.112,70	75,00	1.129.584,52	13,12	197.601,98	2.833.299,20
03/2018	30/04/2018	1.222.327,99	75,00	916.745,99	11,60	141.790,04	2.280.864,02
06/2018	31/07/2018	1.190.573,86	75,00	892.930,39	10,02	119.295,50	2.202.799,75
09/2018	31/10/2018	1.296.098,15	75,00	972.073,61	8,44	109.390,68	2.377.562,44
12/2018	31/01/2019	1.509.437,74	75,00	1.132.078,30	6,92	104.453,09	2.745.969,13
<b>Total</b>		<b>14.915.175,24</b>		<b>11.186.381,38</b>		<b>2.514.928,47</b>	<b>28.616.485,09</b>

Os valores de IRPJ e CSLL devidos, apurados nos termos do processo de fiscalização, totalizam R\$ 105.968.140,90.

## (ii) PIS e COFINS

As apurações das bases de cálculos do PIS e da COFINS foram realizadas nos termos das Leis n.



10.637/02 e 10.833/03, considerando, assim, o Regime Não Cumulativo, por se tratar do regime geral de tributação dessas Contribuições aplicado às pessoas jurídicas.

Em que pese a aplicação do Regime Não Cumulativo para apuração de PIS e COFINS, não foram calculados quaisquer valores correspondentes a possíveis créditos de PIS e COFINS sobre despesas realizadas pelo FII Grand Plaza que poderiam ser reduzir os valores devidos dessas Contribuições.

Baseados nos critérios determinados pela Autoridade Fiscal, demonstramos a seguir os valores apurados de PIS e COFINS apresentados no Auto de Infração n. 16327-720.192/2020-83:

## PIS

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
01/2016	25/02/2016	84.802,11	75,00	63.601,58	34,37	29.146,48	177.550,17
02/2016	24/03/2016	81.621,13	75,00	61.215,84	33,21	27.106,37	169.943,34
03/2016	25/04/2016	85.940,47	75,00	64.455,35	32,15	27.629,86	178.025,68
04/2016	25/05/2016	79.187,53	75,00	59.390,64	31,04	24.579,80	163.157,97
05/2016	24/06/2016	89.814,59	75,00	67.360,94	29,88	26.836,59	184.012,12
06/2016	25/07/2016	83.174,94	75,00	62.381,20	28,77	23.929,43	169.485,57
07/2016	25/08/2016	90.743,11	75,00	68.057,33	27,55	24.999,72	183.800,16
08/2016	23/09/2016	89.044,32	75,00	66.783,24	26,44	23.543,31	179.370,87
09/2016	25/10/2016	87.249,37	75,00	65.437,02	25,39	22.152,61	174.839,00
10/2016	25/11/2016	92.591,36	75,00	69.443,52	24,35	22.545,99	184.580,87
11/2016	23/12/2016	94.193,71	75,00	70.645,28	23,23	21.881,19	186.720,18
12/2016	25/01/2017	153.952,67	75,00	115.464,50	22,14	34.085,12	303.502,29
01/2017	24/02/2017	93.998,34	75,00	70.498,75	21,27	19.993,44	184.490,53
02/2017	24/03/2017	85.955,01	75,00	64.466,25	20,22	17.380,10	167.801,36
03/2017	25/04/2017	95.623,58	75,00	71.717,68	19,43	18.579,66	185.920,92
04/2017	25/05/2017	96.582,19	75,00	72.436,64	18,50	17.867,70	186.886,53
05/2017	23/06/2017	97.032,91	75,00	72.774,68	17,69	17.165,12	186.972,71
<b>Total</b>		1.581.507,34		1.186.130,44		399.422,49	3.167.060,27



Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
06/2017	25/07/2017	96.584,13	75,00	72.438,09	16,89	16.313,05	185.335,27
07/2017	25/08/2017	100.238,84	75,00	75.179,13	16,09	16.128,42	191.546,39
08/2017	25/09/2017	92.905,01	75,00	69.678,75	15,45	14.353,82	176.937,58
09/2017	25/10/2017	93.717,93	75,00	70.288,44	14,81	13.879,62	177.885,99
10/2017	24/11/2017	95.647,27	75,00	71.735,45	14,24	13.620,17	181.002,89
11/2017	22/12/2017	99.267,75	75,00	74.450,81	13,70	13.599,68	187.318,24
12/2017	25/01/2018	155.723,95	75,00	116.792,96	13,12	20.430,98	292.947,89
01/2018	23/02/2018	96.933,34	75,00	72.700,00	12,65	12.262,06	181.895,40
02/2018	23/03/2018	94.212,96	75,00	70.659,72	12,12	11.418,61	176.291,29
03/2018	25/04/2018	91.008,79	75,00	68.256,59	11,60	10.557,01	169.822,39
04/2018	25/05/2018	101.826,94	75,00	76.370,20	11,08	11.282,42	189.479,56
05/2018	25/06/2018	92.536,03	75,00	69.402,02	10,56	9.771,80	171.709,85
06/2018	25/07/2018	96.590,61	75,00	72.442,95	10,02	9.678,37	178.711,93
07/2018	24/08/2018	102.083,89	75,00	76.562,91	9,45	9.646,92	188.293,72
08/2018	25/09/2018	106.697,14	75,00	80.022,85	8,98	9.581,40	196.301,39
09/2018	25/10/2018	99.388,14	75,00	74.541,10	8,44	8.388,35	182.317,59
10/2018	23/11/2018	72.683,72	75,00	54.512,79	7,95	5.778,35	132.974,86
11/2018	21/12/2018	113.214,95	75,00	84.911,21	7,46	8.445,83	206.571,99
<b>Total</b>		<b>3.382.768,73</b>		<b>2.537.076,41</b>		<b>614.559,35</b>	<b>6.534.404,49</b>

## COFINS

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
01/2016	25/02/2016	391.183,19	75,00	293.387,39	34,37	134.449,66	819.020,24
02/2016	24/03/2016	376.381,36	75,00	282.286,02	33,21	124.996,24	783.663,62
03/2016	25/04/2016	396.385,76	75,00	297.289,32	32,15	127.438,02	821.113,10
04/2016	25/05/2016	365.340,92	75,00	274.005,69	31,04	113.401,82	752.748,43
05/2016	24/06/2016	414.428,25	75,00	310.821,18	29,88	123.831,16	849.080,59
06/2016	25/07/2016	383.819,46	75,00	287.864,59	28,77	110.424,85	782.108,90
07/2016	25/08/2016	418.751,28	75,00	314.063,46	27,55	115.365,97	848.180,71
08/2016	23/09/2016	411.110,63	75,00	308.332,97	26,44	108.697,65	828.141,25
09/2016	25/10/2016	402.699,01	75,00	302.024,25	25,39	102.245,27	806.968,53
10/2016	25/11/2016	426.992,94	75,00	320.244,70	24,35	103.972,78	851.210,42
11/2016	23/12/2016	434.449,11	75,00	325.836,83	23,23	100.922,52	861.208,46
12/2016	25/01/2017	709.751,68	75,00	532.313,76	22,14	157.139,02	1.399.204,46
01/2017	24/02/2017	433.716,74	75,00	325.287,55	21,27	92.251,55	851.255,84
02/2017	24/03/2017	396.496,96	75,00	297.372,72	20,22	80.171,68	774.041,36
03/2017	25/04/2017	441.235,13	75,00	330.926,34	19,43	85.731,98	857.893,45
04/2017	25/05/2017	445.353,92	75,00	334.015,44	18,50	82.390,47	861.759,83
05/2017	23/06/2017	447.563,79	75,00	335.672,84	17,69	79.174,03	862.410,66
<b>Total</b>		<b>7.295.660,13</b>		<b>5.471.745,05</b>		<b>1.842.604,67</b>	<b>14.610.009,85</b>



Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
06/2017	25/07/2017	445.465,32	75,00	334.098,99	16,89	75.239,09	854.803,40
07/2017	25/08/2017	462.058,09	75,00	346.543,56	16,09	74.345,14	882.946,79
08/2017	25/09/2017	428.208,25	75,00	321.156,18	15,45	66.158,17	815.522,60
09/2017	25/10/2017	431.903,98	75,00	323.927,98	14,81	63.964,97	819.796,93
10/2017	24/11/2017	440.806,73	75,00	330.605,04	14,24	62.770,87	834.182,64
11/2017	22/12/2017	457.479,45	75,00	343.109,58	13,70	62.674,68	863.263,71
12/2017	25/01/2018	717.496,95	75,00	538.122,71	13,12	94.135,59	1.349.755,25
01/2018	23/02/2018	446.863,61	75,00	335.147,70	12,65	56.528,24	838.539,55
02/2018	23/03/2018	434.219,36	75,00	325.664,52	12,12	52.627,38	812.511,26
03/2018	25/04/2018	419.558,75	75,00	314.669,06	11,60	48.668,81	782.896,62
04/2018	25/05/2018	469.378,59	75,00	352.033,94	11,08	52.007,14	873.419,67
05/2018	25/06/2018	426.551,49	75,00	319.913,61	10,56	45.043,83	791.508,93
06/2018	25/07/2018	445.237,40	75,00	333.928,05	10,02	44.612,78	823.778,23
07/2018	24/08/2018	470.542,37	75,00	352.906,77	9,45	44.466,25	867.915,39
08/2018	25/09/2018	492.133,33	75,00	369.099,99	8,98	44.193,57	905.426,89
09/2018	25/10/2018	458.097,35	75,00	343.573,01	8,44	38.663,41	840.333,77
10/2018	23/11/2018	335.135,58	75,00	251.351,68	7,95	26.643,27	613.130,53
11/2018	21/12/2018	521.828,51	75,00	391.371,38	7,46	38.928,40	952.128,29
<b>Total</b>		15.598.625,24		11.698.968,80		2.834.276,26	30.131.870,30

Além dos Autos de Infração correspondentes a IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, foi também lavrado o Auto de infração correspondente à ausência de entrega da Escrituração Contábil Digital – ECD e a Escrituração Contábil Fiscal – ECF para os anos-calendários de 2016, 2017 e 2018, o que gerou os débitos seguintes:

### ECD e ECF – 2016

Data de Referência	Multa Devida
31/05/2017	19.500,00
31/07/2017	5.000.000,00
<b>Total</b>	<b>5.019.500,00</b>

### ECD e ECF – 2017

Data de Referência	Multa Devida
31/05/2018	727.136,89
31/07/2018	3.948.188,04
<b>Total</b>	<b>4.675.324,93</b>


**ECD e ECF – 2018**

<b>Data de Referência</b>	<b>Multa Devida</b>
31/05/2019	747.702,30
31/07/2019	2.109.880,08
<b>Total</b>	<b>2.857.582,38</b>

Ocorre que a Administração do FII Grand Plaza entende que, além da estrutura operacional/societária do Fundo não estar enquadrada nos termos do Art. 2º da Lei n. 9.779/99, os Autos de Infração lavrados não atendem ao disposto no Art. 112 do Código Tributário Nacional – CTN, que dispõe o seguinte:

*“Art. 112. A lei tributária que define infrações, ou lhe comina penalidades, interpreta-se da maneira mais favorável ao acusado, em caso de dúvida quanto:*

*I - à capitulação legal do fato;*

*II - à natureza ou às circunstâncias materiais do fato, ou à natureza ou extensão dos seus efeitos;*

*III - à autoria, imputabilidade ou punibilidade;*

*IV - à natureza da penalidade aplicável, ou à sua graduação.”*

Diante desse cenário fático, fomos solicitados a avaliar os Autos de Infração lavrados a fim de verificar se todos os benefícios aplicados às Pessoas Jurídicas, caso o FII Grand Plaza efetivamente seja enquadrado no disposto do Art. 2º da Lei n. 9.779/99, foram considerados nos cálculos realizados pela Autoridade Fiscal, conforme será demonstrado.

**Nossos Comentários**

Conforme relatado anteriormente, denota-se que a insurgência da fiscalização decorre do entendimento pela Autoridade Fiscal pelo enquadramento do FII Grand Plaza no que dispõe o Art. 2º da Lei n. 9.779/99:



*“Art. 2o Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei no 8.668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo.*

*Parágrafo único. Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:*

*I - pessoa física:*

*a) os seus parentes até o segundo grau;*

*b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau;*

*II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1o e 2o do art. 243 da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976.”*

Considerando o exposto acima, o FII, caso enquadrado nos termos desse dispositivo legal, estaria sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas nos anos-calendários de 2016, 2017 e 2018.

Nessas condições, a Autoridade Fiscal realizou os cálculos para IRPJ e CSLL considerando o Método de apuração pelo Lucro Real trimestral e para PIS e COFINS considerando o Regime Não Cumulativo de apuração.

Nos termos do Art. 112 do CTN, caberia, porém, à Autoridade Fiscal considerar para cálculo dos possíveis créditos tributários aplicáveis ao FII Grand Plaza, o cálculo desses tributos pelo método de apuração mais benéfico ao contribuinte, como demonstraremos nos tópicos seguintes.

## **1. Comentários às apurações de IRPJ e CSLL**

### **1.1. Opção pelo Método de Apuração – Lucro/Resultado Presumido**

As pessoas jurídicas sujeitas à apuração de IRPJ e CSLL, nos termos dos Art. 27 e Art. 28 da Instrução Normativa (IN) n. 1.700/17, a base de cálculo do IRPJ é o lucro real, lucro presumido ou lucro arbitrado, correspondente ao período de apuração e a base cálculo da CSLL é o resultado ajustado, resultado presumido ou resultado arbitrado, correspondente ao período de apuração.



As apurações pelo Lucro e Resultado Arbitrados, nos termos do Art. 226 da IN n. 1.700/17, serão exigidos quando:

*“Art. 226. O IRPJ devido será exigido a cada trimestre, no decorrer do ano-calendário, com base nos critérios do lucro arbitrado, quando:*

*I - o contribuinte, obrigado à tributação com base no lucro real, não mantiver escrituração na forma das leis comerciais e fiscais ou deixar de elaborar as demonstrações financeiras exigidas pela legislação fiscal;*

*II - a escrituração a que estiver obrigado o contribuinte revelar evidentes indícios de fraude ou contiver vícios, erros ou deficiências que a tornem imprestável para:*

*a) identificar a efetiva movimentação financeira, inclusive a bancária; ou*

*b) determinar o lucro real;*

*III - o contribuinte deixar de apresentar à autoridade tributária os livros e documentos da escrituração comercial e fiscal, ou o livro Caixa, na hipótese prevista no parágrafo único do art. 225;*

*IV - o contribuinte optar indevidamente pela tributação com base no lucro presumido;*

*V - o comissário ou representante da pessoa jurídica estrangeira deixar de cumprir o disposto no § 1º do art. 201;*

*VI - o contribuinte não mantiver, em boa ordem e segundo as normas contábeis recomendadas, livro Razão ou fichas utilizadas para resumir e totalizar, por conta ou subconta, os lançamentos efetuados no Diário;*

*VII - o contribuinte não escriturar ou deixar de apresentar à autoridade tributária as informações necessárias para gerar o FCONT por meio do Programa Validador e Assinador da Entrada de Dados para o FCONT de que trata a Instrução Normativa RFB nº 967, de 15 de outubro de 2009, no caso de pessoas jurídicas sujeitas ao RTT e tributadas com base no lucro real; ou*

*VIII - o contribuinte não escriturar ou deixar de apresentar à autoridade tributária a ECF.*

*Parágrafo único. A pessoa jurídica que pagar o IRPJ com base no lucro arbitrado determinará a base de cálculo da CSLL com base no resultado arbitrado.”*

Conforme disposto no inciso I do Art. 226, descrito acima, a apuração pelo Lucro Arbitrado/Resultado Arbitrado se aplica às pessoas jurídicas obrigadas à tributação com base no Lucro Real que não mantiver escrituração contábil na forma das leis comerciais e fiscais, além de outras hipóteses como a falta de escrituração ou apresentação da ECF às autoridades fiscais.

Dessa forma, a apuração pelo Lucro/Resultado Arbitrado seria uma das possibilidades de método a ser aplicado ao FII Grand Plaza, caso seja mais benéfico ao contribuinte, conforme determinado pelo CTN.



Contudo, antes é preciso avaliar a possível aplicação do Método de apuração pelo Lucro/resultado Presumido pela entidade, de acordo com o disposto no Art. 214 da IN n. 1.700/17:

*“Art. 214. As pessoas jurídicas não enquadradas nas disposições contidas no art. 59, cuja receita total no ano-calendário anterior tenha sido igual ou inferior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou a R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) multiplicado pelo número de meses de atividade no ano-calendário anterior, quando for inferior a 12 (doze) meses, poderão optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido.”*

Conforme o parágrafo 1º do Art. 59 da IN n. 1.700/17, considera-se receita total o somatório:

*“I - da receita bruta mensal;  
II - dos ganhos líquidos obtidos em operações realizadas em bolsa de valores, de mercadorias e futuros e em mercado de balcão organizado;  
III - dos rendimentos produzidos por aplicações financeiras de renda fixa e de renda variável;  
IV - das demais receitas e ganhos de capital;  
V - das parcelas de receitas auferidas nas exportações às pessoas vinculadas ou aos países com tributação favorecida que excederem o valor já apropriado na escrituração da empresa, na forma prevista na Instrução Normativa RFB nº 1.312, de 28 de dezembro de 2012; e  
VI - dos juros sobre o capital próprio que não tenham sido contabilizados como receita, conforme disposto no parágrafo único do art. 76.”*

Ao aplicarmos a regra para determinação do limite anual que FII Grand Plaza deveria manter para enquadramento na opção de apuração de IRPJ e CSLL com base no Lucro/Resultado Presumido, identificamos os seguintes valores anuais:

Receitas	2015	2016	2017	2018
	R\$/a.a.			
Receita de alugueis	54.915.538	57.792.108	61.771.184	63.290.484
Receita de alugueis - Outros	17.769	-	-	-
Receita de alugueis - estacionamento	6.689.099	7.143.652	9.211.189	12.419.812
( - ) Alugueis cancelados	(96.012)	-	-	-
Direitos de uso/res-sperata	658.765	694.386	1.014.627	915.862
Direitos de uso/res-sperata - Expansão	2.141.790	2.141.790	1.520.952	-
Juros / Multas recebidos	1.308	310.594	191.599	228.143
Multas contratuais	239.012	597.605	95.353	290.707
Outras rendas OP Diversas	19	-	-	-
Receita de aplicação financeira	309.169	761.518	530.750	440.840
Variações monetárias ativas	18.943	23.904	7.874	-
<b>Receita Total</b>	<b>64.895.401</b>	<b>69.465.557</b>	<b>74.343.528</b>	<b>77.585.848</b>



Desta forma, um vez que o limite anual estabelecido pelo norma, para adoção dos cálculos de IRPJ e CSLL com base no Lucro/Resultado Presumido, é a receita total de R\$ 78.000.000,00, no máximo, entendemos que o FII Grand Plaza poderia efetuar eventuais pagamentos de IRPJ e CSLL com base de nos critérios aplicados a esse método de apuração.

Baseados nesse entendimento, efetuamos os cálculos pelo Método de apuração pelo Lucro/Resultado Presumido aplicáveis ao FII Grand Plaza e identificamos os seguintes valores de IRPJ e CSLL:

### IRPJ

Período de Apuração	Vencimento	IRPJ	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
março-16	29/06/2016	1.297.485	75%	973.114	32,15%	312.856,17	2.583.455,60
junho-16	29/07/2016	1.339.941	75%	1.004.956	28,77%	289.125,80	2.634.022,82
setembro-16	31/10/2016	1.394.858	75%	1.046.144	25,39%	265.615,92	2.706.618,21
dezembro-16	31/01/2017	1.788.875	75%	1.341.656	22,14%	297.042,70	3.427.574,05
março-17	28/04/2107	1.413.001	75%	1.059.750	19,43%	205.909,52	2.678.660,65
junho-17	31/07/2017	1.467.837	75%	1.100.878	16,89%	185.938,23	2.754.652,70
setembro-17	31/10/2017	1.428.745	75%	1.071.558	14,81%	158.697,81	2.659.000,87
dezembro-17	31/01/2018	1.754.248	75%	1.315.686	13,12%	172.618,00	3.242.551,96
março-18	30/04/2018	1.427.546	75%	1.070.660	11,60%	124.196,52	2.622.402,45
junho-18	31/07/2018	1.495.504	75%	1.121.628	10,02%	112.387,16	2.729.519,90
setembro-18	31/10/2018	1.521.222	75%	1.140.916	8,44%	96.293,34	2.758.431,35
dezembro-18	31/01/2019	1.911.097	75%	1.433.323	6,92%	99.185,95	3.443.606,09
							<b>34.240.496,65</b>

### CSLL

Período de Apuração	Vencimento	IRPJ	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
março-16	29/06/2016	469.255	75%	351.941	32,15%	113.149,05	934.344,85
junho-16	29/07/2016	484.539	75%	363.404	28,77%	104.551,36	952.494,29
setembro-16	31/10/2016	504.309	75%	378.232	25,39%	96.033,05	978.573,87
dezembro-16	31/01/2017	646.155	75%	484.616	22,14%	107.294,04	1.238.065,32
março-17	28/04/2107	510.840	75%	383.130	19,43%	74.442,19	968.412,60
junho-17	31/07/2017	530.581	75%	397.936	16,89%	67.211,38	995.728,59
setembro-17	31/10/2017	516.508	75%	387.381	14,81%	57.371,13	961.260,23
dezembro-17	31/01/2018	633.689	75%	475.267	13,12%	62.355,02	1.171.311,25
março-18	30/04/2018	516.077	75%	387.057	11,60%	44.898,67	948.032,80
junho-18	31/07/2018	540.542	75%	405.406	10,02%	40.621,70	986.569,49
setembro-18	31/10/2018	549.800	75%	412.350	8,44%	34.802,33	996.952,02
dezembro-18	31/01/2019	690.155	75%	517.616	6,92%	35.819,04	1.243.590,30
							<b>12.375.335,61</b>



## 1.2. Deduções nas bases de IRPJ e CSLL – Opção pelo Lucro Real/Resultado Ajustado

Conforme disposto acima, os valores de receita total apurados pela entidade anos de 2015 a 2017, períodos anteriores aos períodos de apuração calculados, foram suficientes para manter a entidade dentro do limite legalmente estabelecido para adotar a opção pelos cálculos de IRPJ e CSLL com base nos métodos de apuração do Lucro/Resultado Presumido durante os anos-calendários de 2016 a 2018.

Contudo, fomos solicitados a verificar se, ainda que fosse optado pela entidade a apurar as bases de cálculos de IRPJ e CSLL pelo Método de Lucro Real/Resultado Ajustado, foram consideradas todas as deduções possíveis para determinar os valores dos tributos devidos pela Autoridade Fiscal, o que passamos a demonstrar.

### 1.2.1. Depreciação dos Imóveis

Nos termos do Pronunciamento Técnico CPC n. 28 que trata da classificação contábil das propriedades para investimento, “ *propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário como ativo de direito de uso) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas e, não, para: (a) uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou (b) venda no curso ordinário do negócio.*”

Como disposto no referido Pronunciamento, as propriedades para investimento são aquelas mantidas para obter rendas, para valorização do capital ou para ambas e, por isso, devem ser classificadas no subgrupo Investimentos, dentro do Ativo Não Circulante.

Essa determinação decorre do fato da propriedade para investimento gerar fluxos de caixa independentes dos demais ativos da entidade. É essa independência que determina a classificação de um ativo como propriedade para investimento e não como propriedade ocupada pelos proprietários, tratada, por sua vez, no Pronunciamento Técnico CPC 27.



A propriedade, ocupada pelos proprietários, classificada como Ativo Imobilizado (Pronunciamento Técnico CP 27) é relacionada à produção ou ao fornecimento de bens ou serviços – como o uso de propriedades para finalidades administrativas – e gera fluxos de caixa atribuíveis a outros ativos usados no processo de produção ou prestação de serviços e não apenas diretamente às propriedades.

Desta forma, a classificação, no Ativo Não Circulante, no subgrupo Investimentos ou no subgrupo Imobilizado depende da finalidade para a qual será utilizado o bem, podendo, inclusive, haver a segregação contábil nos 2 grupos, caso suas finalidades sejam distintas e essa divisão refira-se à propriedades que possam ser alienadas separadamente, conforme é demonstrado no item 10 do Pronunciamento CPC 28:

*“Algumas propriedades compreendem uma parte que é mantida para obter rendimentos ou para valorização de capital e outra parte que é mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas. Se essas partes puderem ser vendidas separadamente (ou arrendadas separadamente sob arrendamento financeiro), a entidade contabiliza as partes separadamente. Se as partes não puderem ser vendidas separadamente, a propriedade só é propriedade para investimento se uma parte insignificante for mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas.”*

O item 13 desse referido Pronunciamento CPC, também, deixa claro que determinar se os serviços de apoio prestados pelos proprietários, para definição da classificação da propriedade como investimento ou imobilizado, não é tarefa simples e depende de necessário julgamento para essa qualificação.

É importante ressaltar que no contexto normativo em que o FII Grand Plaza está inserido, resta ainda mais restrita a eventual possibilidade quanto à classificação de seu ativo que não seja como propriedade para investimento, considerando o descrito na Instrução CVM n. 516/11, em seu Art. 5º:

*“Art. 5º O imóvel adquirido ou construído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo deve ser classificado como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.”*



Diante disso e considerando que os impactos decorrentes da classificação contábil como propriedade para investimento trazem um efeito fiscal diverso de sua classificação como ativo imobilizado, fomos solicitados a apresentar nossas considerações a acerca dos efeitos fiscais relacionados à possível depreciação dos prédios classificados no Ativo Não Circulante do FII Grand Plaza, as quais dispomos abaixo:

- Efeitos Fiscais dos Ativos Imobilizados

Primeiramente, ressaltamos que em relação aos efeitos decorrentes da classificação contábil do imóvel do FII Grand Plaza como um ativo imobilizado, consideramos que, como pessoa jurídica, o Fundo não estaria sujeito às regras normativas da CVM e, por consequência, ao disposto na Instrução CVM n. 516/11.

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 27, *“o custo de um item de ativo imobilizado deve ser reconhecido como ativo se, e apenas se: (a) for provável que futuros benefícios econômicos associados ao item fluirão para a entidade; e (b) o custo do item puder ser mensurado confiavelmente.”*

Para fins de reconhecimento, a entidade deve avaliar os seus custos com ativos imobilizados no momento em que eles são incorridos. Esses custos incluem todos os valores incorridos inicialmente para aquisição ou construção do ativo, bem como eventuais valores incorridos posteriormente para renová-lo.

Por outro lado, em razão da utilização desse ativo na produção e execução das atividades da entidade, deve ser feita a alocação sistemática do valor depreciável desse ativo ao longo da sua vida útil.

Conforme disposto na Instrução Normativa n. 1.700/17, em seu Art. 121, *“poderá ser computada como custo ou encargo, em cada exercício, a importância correspondente à diminuição do valor dos bens do ativo não circulante classificados como imobilizado resultante do desgaste pelo uso, ação da*



*natureza e obsolescência normal.” Ademais, determina também o Art. 121 da IN n. 1.700/17, seus parágrafos 1º e 2º que “a depreciação será deduzida pelo contribuinte que suportar o encargo econômico do desgaste ou obsolescência, de acordo com as condições de propriedade, posse ou uso do bem” e “a quota de depreciação é dedutível a partir da época em que o bem é instalado, posto em serviço ou em condições de produzir.”*

Em relação ao Ativo detido pelo FII Grand Plaza, estabelece o Art. 122 da mesma IN n. 1.700/17 que:

*“Art. 122. Podem ser objeto de depreciação todos os bens sujeitos a desgaste pelo uso ou por causas naturais ou obsolescência normal, inclusive:*

*I - edifícios e construções, observando-se que:*

*a) a quota de depreciação é dedutível a partir da época da conclusão e início da utilização;  
...”*

Quanto à mensuração do prazo para depreciação do bem, o Art. 124 da mesma IN determina que “a taxa anual de depreciação será fixada em função do prazo durante o qual se possa esperar a utilização econômica do bem pelo contribuinte, na produção dos seus rendimentos” e que “o prazo de vida útil admissível é aquele estabelecido no Anexo III desta Instrução Normativa, ficando assegurado ao contribuinte o direito de computar a quota efetivamente adequada às condições de depreciação dos seus bens, desde que faça prova dessa adequação quando adotar taxa diferente.”

Nesse sentido, uma vez que não é possível avaliarmos eventual aceleração do processo de depreciação do Ativo do FII Grand Plaza, em função de sua real utilização, para fins de nossos cálculos consideramos a taxa anual disposta no Anexo III da IN n. 1.700/17, conforme abaixo:

*“Edificações: Prazo de vida útil (anos) – 10; e Taxa Anual de Depreciação – 4%.”*

Assim, considerando as informações e documentos contábeis disponibilizados, verificamos que, em janeiro de 2016, o saldo do Ativo registrado pelo FII Grand Plaza era de:

Conta Contábil	Descrição	Saldo (R\$)
1.2.05.10.001.0001	Prédios concluídos	68.021.901,60
1.2.05.10.001.0002	Prédios concluídos - Expansão	113.141.284,49
		<b>181.163.186,09</b>



Com isso, baseado em todo o exposto acima e se aplicável ao Ativo do FII Grand Plaza a classificação do imóvel como Ativo Imobilizado, para os anos-calendários de 2016 a 2018, o que determinaria sua depreciação à taxa determinada pelos critérios da RFB, poderiam ser deduzidos das bases de IRPJ e CSLL, quando calculados com base no Regime de Apuração pelo Lucro Real, como despesas de depreciação os seguintes valores:

		Taxa 4% a.a	Efeito Fiscal - 34%
2016	Despesa de Depreciação	7.246.527,44	2.463.819,33
2017	Despesa de Depreciação	7.246.527,44	2.463.819,33
2018	Despesa de Depreciação	7.246.527,44	2.463.819,33
		<b>14.493.054,89</b>	<b>7.391.457,99</b>

### 1.2.2. Outras Deduções

Verificamos que nas apurações realizadas para os anos-calendários de 2016, 2017 e 2018 pela Autoridade Fiscal foram desconsideradas das bases de cálculos de IRPJ e CSLL as seguintes despesas:

- **Ano-calendário 2016**

Imposto de Renda não compensável – R\$ 53.219,97

- **Ano-calendário 2017**

Imposto de Renda não compensável – R\$ 40.882,62  
Provisão p/perda c/ dep judicial CPMF – R\$ 320.087,09

- **Ano-calendário 2018**

Imposto de Renda não compensável – R\$ 22.483,19

Os valores classificados como “Imposto de Renda não compensável” referem-se a Imposto de Renda Retido na Fonte em decorrência das aplicações financeiras realizadas pelo FII Grand Plaza, nos termos do Art. 36 da IN n. 1.585/15, e que não puderam ser compensados em razão da limitação proporcional no parágrafo 3º também do Art, 36 da mesma IN.



Desta forma, em razão do enquadramento FII Grand Plaza como pessoa jurídica, os valores baixados como despesas constituiriam Imposto a Compensar pelo FII.

Em relação à despesa de Provisão p/perda c/ dep judicial CPMF constituída em julho de 2017 e, dessa forma, corretamente adicionada às bases de IRPJ e CSLL em 2017, verificamos que a Provisão foi revertida em face dos respectivos depósitos de CPMF existentes no Ativo da entidade em abril de 2018.

Considerando que o valor constituiu, portanto, em abril de 2018 efetivo pagamento desses valores, o montante de R\$ 320.087,09 deveria ter sido excluído das bases de IRPJ e CSLL calculadas pela Autoridade Fiscal para o ano de 2018.

Incluimos abaixo a movimentação contábil que corrobora esse entendimento:

### Julho/2017

Constituição da Provisão no Ativo:

<b>1.2.01.50.002</b>	<b>Depósitos judiciais</b>		<b>339.679,46D</b>	<b>0,00</b>	<b>320.087,09</b>	<b>19.592,37D</b>
1.2.01.50.002.0001	Depósitos judiciais - CPMF nº 4711971	12850	259.541,93D	0,00	0,00	259.541,93D
1.2.01.50.002.0002	Depósitos judiciais - CPMF nº 4711971 - JK	12851	60.545,16D	0,00	0,00	60.545,16D
1.2.01.50.002.0003	Depósitos judiciais - Loja HK Clothing	12852	19.592,37D	0,00	0,00	19.592,37D
1.2.01.50.002.0100	(-) Provisão p/perda dep. judicial	12899	0,00	0,00	320.087,09	320.087,09C

Contrapartida da Provisão no resultado (despesa):

<b>3.2.10.01.015</b>	<b>Despesas tributárias</b>		<b>28.179,97D</b>	<b>320.087,09</b>	<b>0,00</b>	<b>348.267,06D</b>
3.2.10.01.015.0003	Imposto de renda não compensável	35302	28.179,97D	0,00	0,00	28.179,97D
3.2.10.01.015.0006	Provisão p/perda c/dep judicial CPMF	35305	0,00	320.087,09	0,00	320.087,09D

### Abril/2018

Baixa dos depósitos contra a Provisão constituída:

<b>1.2.30.01.002</b>	<b>Depósitos judiciais</b>		<b>19.592,37 D</b>	<b>320.087,09</b>	<b>320.087,09</b>	<b>19.592,37 D</b>
1.2.30.01.002.0001	Depósitos judiciais - CPMF nº 4711971	12815	259.541,93 D	0,00	259.541,93	0,00
1.2.30.01.002.0002	Depósitos judiciais - CPMF nº 4711971 JK	12816	60.545,16 D	0,00	60.545,16	0,00
1.2.30.01.002.0003	Depósitos judiciais - Loja HK Clothing	12817	19.592,37 D	0,00	0,00	19.592,37 D
1.2.30.01.002.0100	(-) Provisão p/perda depósito judicial	12829	320.087,09 C	320.087,09	0,00	0,00



## 2. Comentários às apurações de PIS e COFINS

### 2.1. Cálculo baseado no Regime Cumulativo de PIS e COFINS

Conforme descrito anteriormente, o FII Grand Plaza, em razão de manter suas receitas dentro do limite legal estabelecido, poderia realizar a opção pelo Método de apuração de IRPJ e CSLL com base no Lucro/Resultado Presumido.

Determinam as Leis n. 10.637/02 e n. 10.833/03, em seus Arts. 8º e 10, respectivamente, no inciso II, que:

**Lei n. 10.637/02**

*“Art. 8o Permanecem sujeitas às normas da legislação da contribuição para o PIS/Pasep, vigentes anteriormente a esta Lei, não se lhes aplicando as disposições dos arts. 1o a 6º:*

*...*

*II – as pessoas jurídicas tributadas pelo imposto de renda com base no lucro presumido ou arbitrado;”*

**Lei n. 10.833/03**

*“Art. 10. Permanecem sujeitas às normas da legislação da COFINS, vigentes anteriormente a esta Lei, não se lhes aplicando as disposições dos arts. 1o a 8o:*

*...*

*II - as pessoas jurídicas tributadas pelo imposto de renda com base no lucro presumido ou arbitrado;”*

Desta forma, caberia ao FII Grand Plaza a apuração dos valores de PIS e COFINS com base no Regime Cumulativo dessas Contribuições.

Considerando as informações/documentos contábeis disponibilizados pela entidade, calculamos os seguintes valores devidos de PIS/COFINS de acordo com o Regime Cumulativo:


**PIS**

Período de Apuração	Vencimento	PIS	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
janeiro-16	25/02/2016	34.695	75%	26.021	34,37%	8.943,40	69.658,91
fevereiro-16	24/03/2016	32.861	75%	24.646	33,21%	8.184,90	65.691,96
março-16	25/04/2016	33.938	75%	25.453	32,15%	8.183,26	67.574,50
abril-16	25/05/2016	31.922	75%	23.941	31,04%	7.431,37	63.294,36
maio-16	24/06/2016	34.294	75%	25.720	29,88%	7.685,23	67.699,31
junho-16	25/07/2016	33.267	75%	24.950	28,77%	7.178,16	65.395,23
julho-16	25/08/2016	35.505	75%	26.629	27,55%	7.336,15	69.469,33
agosto-16	23/09/2016	34.613	75%	25.960	26,44%	6.863,85	67.437,41
setembro-16	25/10/2016	34.963	75%	26.222	25,39%	6.657,87	67.843,48
outubro-16	25/11/2016	36.630	75%	27.472	24,35%	6.689,48	70.791,31
novembro-16	23/12/2016	36.131	75%	27.098	23,23%	6.294,94	69.524,39
dezembro-16	25/01/2017	61.700	75%	46.275	22,14%	10.245,21	118.219,42
janeiro-17	24/02/2017	37.791	75%	28.343	21,27%	6.028,61	72.162,83
fevereiro-17	24/03/2017	34.506	75%	25.879	20,22%	5.232,83	65.618,23
março-17	25/04/2017	37.188	75%	27.891	19,43%	5.419,29	70.499,10
abril-17	25/05/2017	37.085	75%	27.814	18,50%	5.145,53	70.044,17
maio-17	23/06/2017	38.601	75%	28.951	17,69%	5.121,36	72.672,71
junho-17	25/07/2017	38.851	75%	29.138	16,89%	4.921,42	72.910,27
julho-17	25/08/2017	39.397	75%	29.547	16,09%	4.754,18	73.698,18
agosto-17	25/09/2017	37.611	75%	28.208	15,45%	4.358,20	70.177,90
setembro-17	25/10/2017	36.616	75%	27.462	14,81%	4.067,09	68.144,60
outubro-17	24/11/2017	38.052	75%	28.539	14,24%	4.063,94	70.654,66
novembro-17	22/12/2017	40.522	75%	30.392	13,70%	4.163,64	75.077,26
dezembro-17	25/01/2018	61.647	75%	46.236	13,12%	6.066,10	113.948,99
janeiro-18	23/02/2018	39.118	75%	29.338	12,65%	3.711,32	72.167,75
fevereiro-18	23/03/2018	35.679	75%	26.759	12,12%	3.243,24	65.681,78
março-18	25/04/2018	37.058	75%	27.793	11,60%	3.224,04	68.075,44
abril-18	25/05/2018	39.803	75%	29.852	11,08%	3.307,62	72.962,59
maio-18	25/06/2018	37.674	75%	28.255	10,56%	2.983,74	68.912,40
junho-18	25/07/2018	38.959	75%	29.219	10,02%	2.927,76	71.105,88
julho-18	24/08/2018	40.013	75%	30.010	9,45%	2.835,91	72.858,34
agosto-18	25/09/2018	39.471	75%	29.603	8,98%	2.658,37	71.732,60
setembro-18	25/10/2018	39.765	75%	29.824	8,44%	2.517,11	72.105,36
outubro-18	23/11/2018	40.884	75%	30.663	7,95%	2.437,69	73.984,21
novembro-18	21/12/2018	43.941	75%	32.956	7,46%	2.458,50	79.355,13
dezembro-18	25/01/2019	65.706	75%	49.280	6,92%	3.410,17	118.396,52
							<b>2.665.546,52</b>


**COFINS**

Período de Apuração	Vencimento	COFINS	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
janeiro-16	25/02/2016	160.129	75%	120.097	34,37%	41.277,21	321.502,67
fevereiro-16	24/03/2016	151.667	75%	113.750	33,21%	37.776,45	303.193,66
março-16	25/04/2016	156.636	75%	117.477	32,15%	37.768,91	311.882,31
abril-16	25/05/2016	147.331	75%	110.498	31,04%	34.298,65	292.127,82
maio-16	24/06/2016	158.279	75%	118.709	29,88%	35.470,30	312.458,34
junho-16	25/07/2016	153.540	75%	115.155	28,77%	33.129,99	301.824,13
julho-16	25/08/2016	163.868	75%	122.901	27,55%	33.859,17	320.627,68
agosto-16	23/09/2016	159.754	75%	119.816	26,44%	31.679,31	311.249,57
setembro-16	25/10/2016	161.369	75%	121.026	25,39%	30.728,62	313.123,74
outubro-16	25/11/2016	169.060	75%	126.795	24,35%	30.874,54	326.729,11
novembro-16	23/12/2016	166.759	75%	125.069	23,23%	29.053,59	320.881,82
dezembro-16	25/01/2017	284.767	75%	213.575	22,14%	47.285,59	545.628,10
janeiro-17	24/02/2017	174.420	75%	130.815	21,27%	27.824,34	333.059,22
fevereiro-17	24/03/2017	159.258	75%	119.444	20,22%	24.151,51	302.853,39
março-17	25/04/2017	171.639	75%	128.729	19,43%	25.012,10	325.380,46
abril-17	25/05/2017	171.161	75%	128.371	18,50%	23.748,62	323.280,80
maio-17	23/06/2017	178.157	75%	133.618	17,69%	23.637,03	335.412,49
junho-17	25/07/2017	179.311	75%	134.483	16,89%	22.714,25	336.508,92
julho-17	25/08/2017	181.830	75%	136.373	16,09%	21.942,37	340.145,44
agosto-17	25/09/2017	173.590	75%	130.193	15,45%	20.114,79	323.898,00
setembro-17	25/10/2017	168.996	75%	126.747	14,81%	18.771,19	314.513,55
outubro-17	24/11/2017	175.624	75%	131.718	14,24%	18.756,63	326.098,44
novembro-17	22/12/2017	187.025	75%	140.269	13,70%	19.216,81	346.510,42
dezembro-17	25/01/2018	284.526	75%	213.395	13,12%	27.997,39	525.918,40
janeiro-18	23/02/2018	180.544	75%	135.408	12,65%	17.129,15	333.081,92
fevereiro-18	23/03/2018	164.673	75%	123.505	12,12%	14.968,78	303.146,69
março-18	25/04/2018	171.037	75%	128.277	11,60%	14.880,19	314.194,34
abril-18	25/05/2018	183.705	75%	137.779	11,08%	15.265,92	336.750,41
maio-18	25/06/2018	173.878	75%	130.408	10,56%	13.771,12	318.057,25
junho-18	25/07/2018	179.810	75%	134.858	10,02%	13.512,75	328.181,00
julho-18	24/08/2018	184.675	75%	138.506	9,45%	13.088,81	336.269,25
agosto-18	25/09/2018	182.174	75%	136.630	8,98%	12.269,40	331.073,53
setembro-18	25/10/2018	183.529	75%	137.647	8,44%	11.617,42	332.793,98
outubro-18	23/11/2018	188.694	75%	141.521	7,95%	11.250,89	341.465,60
novembro-18	21/12/2018	202.804	75%	152.103	7,46%	11.346,90	366.254,43
dezembro-18	25/01/2019	303.261	75%	227.446	6,92%	15.739,23	546.445,48
							<b>12.302.522,38</b>



## 2.2. Potenciais créditos sobre despesas incorridas como insumo

Conforme disposto acima, em razão do FII Grand Plaza estar enquadrado no Lucro/Resultado Presumido também estaria sujeito ao Regime Cumulativo de apuração de PIS e COFINS para os anos-calendários de 2016 a 2018.

Contudo, em razão dos cálculos apresentados pela Autoridade Fiscal, fomos solicitados a verificar se, ainda que fosse necessário apurar as bases de cálculos de PIS e COFINS pelo Regime Não Cumulativo de PIS e COFINS, foram considerados todos os efeitos possíveis para cálculo dessas Contribuições pela Autoridade Fiscal, o que passamos a demonstrar.

Se considerado uma pessoa jurídica sujeita à apuração de IRPJ e CSLL com base no Lucro Real/Resultado Ajustado, nos termos da legislação vigente aplicável, o FII Grand Plaza estaria enquadrado no Regime Não Cumulativo de apuração de PIS e COFINS.

Além da tributação da totalidade de suas receitas (exceto às exclusões previstas na legislação), bem como a sujeição de suas receitas financeiras à apuração de PIS e COFINS nos termos do Decreto n. 8.246/15, de acordo com o disposto no Art. 3º das Leis n. 10.637/2002 (PIS) e n. 10.833/2003 (COFINS), que determinam as regras de apuração do Regime Não Cumulativo de PIS/COFINS, às empresas sujeitas a esse regime podem apurar créditos de PIS/COFINS sobre algumas despesas.

Dentre essas despesas, conforme disposto no inciso II do Art. 3º das Lei n. 10.637/02 e n. 10.833/03, estão os valores dos “bens e serviços, utilizados como insumo na prestação de serviços e na produção ou fabricação de bens ou produtos destinados à venda”.

A definição do conceito de Insumo e sua extensão, para tomada de créditos de PIS e COFINS, foi objeto de discussão entre o Fisco e os contribuintes durante muito tempo.

Contudo, o Superior Tribunal de Justiça – STJ decidiu sobre o tema ao pronunciar que “conceito de insumo deve ser aferido à luz dos critérios da essencialidade ou relevância, vale dizer, considerando-se a imprescindibilidade ou a importância de determinado item – bem ou serviço – para o



desenvolvimento da atividade econômica desempenhada pelo contribuinte.” (RECURSO ESPECIAL Nº 1.221.170 - PR (2010/0209115-0)).

Tal definição hoje é pacífica como pode ser observado pelo Parecer Normativo Nº 5/18, que reconheceu que o conceito de insumo considera os “*critérios de essencialidade, imprescindibilidade e/ou relevância do bem ou do serviço presente na atividade do contribuinte.*”

Sendo assim, pelo conceito de “insumo” estabelecido, todos os serviços tomados ou produtos adquiridos que sejam essenciais e relevantes ao processo de geração de receitas, acerca de sua atividade-fim, para as empresas são passíveis de tomada de crédito de PIS/COFINS, mediante a aplicação das respectivas alíquotas, 1,65% para o PIS e 7,60% para a COFINS.

É importante ressaltar a definição dessa essencialidade dependerá de comprovação de utilidade do serviço ou bem na cadeia produtiva da empresa.

Diante desse cenário, fomos solicitados a apresentar a relação de todas as despesas registradas pelo FII Grand Plaza que possam gerar potenciais créditos de PIS e COFINS para entidade.

Listamos a seguir as despesas identificadas nas informações/documentos contábeis recebidas:



Conta	Descrição	2016	2017	2018
3.1.01.02.001.0001	Manutenção de bens locados	3.097.469	2.539.033	2.417.592
3.1.01.15.002.0001	Auditoria interna	555.255	552.993	588.780
3.1.01.15.002.0002	Comissões sobre locações	950.504	1.156.867	1.319.280
3.1.01.15.002.0003	Condomínio de bens locados	1.673.784	1.552.494	1.876.665
3.1.01.15.002.0005	Descontos concedidos	253.249	4.638	12.789
3.1.01.15.002.0009	Fundo de promoção	437.667	463.424	351.504
3.1.01.15.002.0010	Outros serviços de terceiros	484.089	582.532	16.077
3.1.01.15.002.0012	Taxa de administração de alugueis	1.484.542	1.611.817	1.651.171
3.1.01.15.002.0016	Mensalidades	91.108	86.617	95.133
3.1.01.15.002.0017	Gratificações/bonificação	182.896	46.382	-
3.1.01.15.002.0018	Outras despesas administrativas	43.196	306.696	181.895
3.1.01.15.002.0021	Honorários advocatícios	380.499	99.135	271.227
3.2.10.01.005.0001	Taxa de administração	546.830	690.642	565.651
3.2.10.01.005.0002	Honorários contabilidade	47.892	588.619	51.336
3.2.10.01.005.0003	Taxa de escrituração de cotas	43.594	128.873	240.453
3.2.10.01.010.0002	Honorários auditoria	52.985	59.312	77.233
3.2.10.01.010.0008	Taxa de fiscalização da CVM	68.997	30.674	60.148
3.2.10.01.010.0010	Taxa BOVESPA	7.945	8.761	9.165
3.2.10.01.010.0011	Taxa ANBIMA	1.811	-	11.601
	Depreciação de Imóveis*	7.246.527	7.246.527	7.246.527
	<b>Total</b>	<b>17.650.839</b>	<b>17.756.035</b>	<b>17.044.227</b>

\* Os valores referentes as despesas de depreciação de imóvel refletem os impactos nas bases de PIS e COFINS, considerando o descrito no item 1.2.1 desse relatório.

## Conclusão

Diante de todo o exposto, conclui-se que:

1. FII Grand Plaza atendeu aos limites estabelecidos para a adoção dos cálculos de IRPJ e CSLL com base no método de apuração pelo Lucro/Resultado Presumidos;
2. Em razão da adoção do método de apuração pelo Lucro/Resultado Presumidos, o FII Grand Plaza estaria sujeito ao Regime Cumulativo de apuração de PIS e COFINS; e



**FII Grand Plaza Shopping**  
28 de Setembro de 2020

3. Finalmente, ainda que os métodos e regimes de apurações dos tributos aplicados pela Autoridade Fiscal estejam corretos, não foram considerados todos os efeitos possíveis aos cálculos dos tributos, conforme exposto anteriormente.

Atenciosamente,

Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.

# Doc. 3

abc3 doc

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETI-RATIFICAÇÃO DE  
CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO.**

empreendimento: **ABC PLAZA SHOPPING**

(Santo André)

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes a seguir nomeadas,

de um lado, como **PRIMEIRO OUTORGANTE** e reciprocamente outorgada, a seguir nomeada apenas **PRIMEIRO OUTORGANTE**,

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO ABC  
PLAZA SHOPPING**, constituído nos termos da Lei 8668, de 25.06.93 e da Instrução CVM nº 205, de 14.1.94, sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CGC/MF sob n. 01.201.140/0001-90, neste ato representado por seu ADMINISTRADOR, BANCO FINANCEIRO E INDUSTRIAL DE INVESTIMENTO S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1000, 7º andar, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob n. 662 063 em 16.09.76, inscrito no CGC/MF sob n. 48 103 014/0001-67, portador da Carta Patente n. 3 301 205/76 do Banco Central do Brasil, neste ato representado por seus bastantes procuradores GILBERTO DE SOUZA BIOJONE FILHO, JOSÉ CARLOS MONTEMOR e AMILTON JOSÉ BARDELOTTI, brasileiros, casados, portadores das cédulas de identidade expedidas pela SSP/SP sob ns. 3.941.517, 4.344.566 e 6.366.180 e dos CIC ns. 381.480.998-04, 061.758.438-87 e 587.432.278-72 respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, com escritório no endereço supra,

de outro lado, como **SEGUNDA OUTORGANTE** e reciprocamente outorgada, doravante nomeada apenas **SEGUNDA OUTORGANTE**, e assim a seguir denominada, **CYRELA CONSTRUTORA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 218, 4º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 66. 703. 554/0001-63, por seus representantes legais a final assinados,



que em 10.06.96 assinaram um INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO, tendo por objeto a construção do ABC PLAZA SHOPPING, em que o PRIMEIRO OUTORGANTE figurou como CONTRATANTE e a SEGUNDA OUTORGANTE, como CONTRATADA,

RESOLVEM, porque assim melhor lhes convém, RETIFICAR a Cláusula X da citada avença, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“X - DA REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA.

X-1 Pelos serviços de execução da construção pelo regime de simples administração e pelos serviços de administração geral e financeira do empreendimento, caberá à CONTRATADA receber do CONTRATANTE uma taxa remuneratória, a título de TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, no montante de 20% (vinte por cento) sobre o custo total da construção e de todas as despesas comerciais, incluindo aí todos os gastos com comissões, propaganda e demais despesas comerciais.

Fica no entanto ressalvado que sobre o valor do terreno não incidirá a cobrança, pela CONTRATADA, do citado percentual de 20%.

X-2 A CONTRATADA fica autorizada a receber seus honorários a cada pagamento efetuado para atendimento das obrigações do empreendimento, ainda que diariamente, ou periodicamente, a seu critério, obrigando-se porém a apresentar relatórios de gastos e recebimentos, pelo menos mensalmente.

X-3 As despesas de ISS da CONTRATADA, quer sobre suas faturas de mão de obra, quer sobre a taxa de administração, ou locação de máquinas e equipamentos e/ou aparelhos, correrão única e exclusivamente por conta do empreendimento, pelo sistema de reembolso.

X-4 Realizada, no final do empreendimento, a apropriação de seu custo global, e uma vez paga a totalidade dos honorários devidos à CONTRATADA, bem como os devidos a terceiros, e ainda, a totalidade dos custos da obra e da totalidade das despesas e encargos relativos ao empreendimento, inclusive custos financeiros, taxas, emolumentos, impostos e tudo o mais que se resulte de sua realização, o remanescente, considerado como retorno ou resultado de “caixa”, retornará ao CONTRATANTE.”



Termos em que, **RATIFICADAS** todas as demais cláusulas e condições do contrato ora retificado, desde que não colidentes com as do presente, assinam as partes este instrumento, em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença das testemunhas também a final assinadas.

02 OUT 1996

São Paulo,

**PRIMEIRO QUITORGANTE:**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABC PLAZA SHOPPING.**

**SEGUNDA QUITORGANTE:**

**CYRELA CONSTRUTORA LTDA.**

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

129 SERVIÇO NOTARIAL - HONERIO SANTI - TABELIAO  
Al. Santos, 1470 - Fone: 288-5277 Nº 561007104854  
Reconheço por semelhança as firmas: AMILTON JOSE BARBELOTTI, JOSE CARLOS MONTEMOR, as quais conferem com os padrões depositados em Cartório.  
São Paulo, 07 de Outubro de 1996  
Em testemunho da verdade.  
Dulce Bernardes Perico - Esc. Autorizada  
Valores/Firmas: R\$ 0,80/Proc.dados: R\$ 0,80

**129 CARTÓRIO DE NOTAS**  
AL. SANTOS, 1470  
Dulce Bernardes Perico  
Escrivente Autorizada

**S.P. CARTÓRIO DE NOTAS**

DR. ANTONIO FRIGO GUARITA - Tabelião Interino

Rua Quirino de Andrade, 237 - Fone: 258-2611 - SP

Reconheço por semelhança a .....  
*Rafael Novellus*  
*George Laurer*

São Paulo 02 de OUT de 1996  
Em Test.º da verdade

Valor Recebido por assinatura R\$ 0,80  
SELOS RECOLHIDOS POR VERBA

- LUIZ MARIN
- MOACIR GARDINAL
- SÉRGIO FILIPPINI

abc 1 doc

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE  
CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO.

empreendimento: ABC PLAZA SHOPPING

(Santo André)

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes a seguir nomeadas,

de um lado, como **CONTRATANTE** e assim a seguir denominado,

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO ABC PLAZA SHOPPING**, constituído nos termos da Lei 8668, de 25.06.93 e da Instrução CVM nº 205, de 14.1.94, sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CGC/MF sob n. 01.201.140/0001-90, neste ato representado por seu ADMINISTRADOR, BANCO FINANCEIRO E INDUSTRIAL DE INVESTIMENTO S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1000, 7º andar, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob n. 662 063 em 16.09.76, inscrito no CGC/MF sob n. 48 103 014/0001-67, portador da Carta Patente n. 3 301 205/76 do Banco Central do Brasil, neste ato representado por seus bastantes procuradores GILBERTO DE SOUZA BIOJONE FILHO, JOSÉ CARLOS MONTEMOR e AMILTON JOSÉ BARDELOTTI, brasileiros, casados, portadores das cédulas de identidade expedidas pela SSP/SP sob ns. 3.941.517, 4.344.566 e 6.366.180 e dos CIC ns. 381.480.998-04, 061.758.438-87 e 587.432.278-72 respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, com escritório no endereço supra,

de outro lado, como **CONTRATADA** e assim a seguir denominada, **CYRELA CONSTRUTORA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 218, 4º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 66. 703. 554/0001-63, por seus representantes legais a final assinados,

têm entre si ajustado o que segue:



DEPTO. JURÍDICO

SOPRANTE  
José E. Ninetto  
Visto Jurídico

## I - PRESSUPOSTOS.

I - 1 O CONTRATANTE é titular de uma área total de 88.342,04 m<sup>2</sup>, situados no Estado de São Paulo, no Município e Comarca de Santo André, na Avenida Industrial, ns. 286 e 600, objeto das matrículas 15.576, 43.403 e 43.404, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Santo André.

## II - DA DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DOS IMÓVEIS.

II - 1 Objetivando o aproveitamento integral dos imóveis referidos no item anterior, o CONTRATANTE pretende neles realizar um empreendimento imobiliário de uso exclusivamente comercial, cujo projeto aprovado através do Alvará expedido pela Prefeitura Municipal de Santo André sob n. 1037, em 11.05.96, consiste em 02(dois) blocos, com 02 (dois) pavimentos cada um, sendo um pavimento térreo e um pavimento superior, segundo as normas permissivas contidas no Código de Edificações do Município de Santo André e na legislação municipal vigente.

II - 2 A construção do empreendimento está prevista para ser realizada em duas etapas distintas, abrangendo a primeira delas a construção do primeiro bloco, com área de 40.402,36 m<sup>2</sup> aproximadamente e do segundo bloco, com área de 15.237,08 m<sup>2</sup> aproximadamente.

## III - DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO PELO SISTEMA DE ADMINISTRAÇÃO.

III - 1 O CONTRATANTE, por este instrumento e na melhor forma de direito, contrata a CONTRATADA, para que esta promova a construção do empreendimento, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santo André, mediante plantas, memorial descritivo e documentos pertinentes, que serão oportunamente elaborados, e com as normas da presente contratação.

III - 2 Em decorrência, o CONTRATANTE obriga-se a participar do plano de custeio da construção do empreendimento, fornecendo o numerário necessário ao pagamento do custo integral, real e efetivo do mesmo.

III - 3 A CONTRATADA estará isenta de culpa se o prazo de execução da obra sofrer interrupções ou prorrogações face à ocorrência de motivos de força maior ou caso fortuito, tais como, exemplificativamente.:

a) inobservância, pelo CONTRATANTE, ainda que temporariamente, das obrigações por ele assumidas neste contrato;

SUDAMENS  
José L. Netto  
Visa Jurídico

DEPTO. JURIDICO

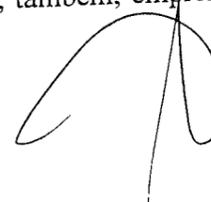
at 13

- b) falta de fornecimento de numerário suficiente, por parte do **CONTRATANTE** para a aquisição de materiais e obtenção dos serviços necessários ou para pagamento dos operários em número suficiente para o bom andamento das obras.
- c) greves gerais ou parciais da industria da construção civil ou de alguma atividade que a afete;
- d) perturbações da ordem pública em geral;
- e) chuvas prolongadas que retardem, direta ou indiretamente, a execução dos serviços;
- f) suspensão ou falta de transportes e falta de combustível;
- g) eventuais demandas judiciais que resultem na paralisação das obras, ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada;
- h) demora na execução dos serviços que são próprios das entidades públicas ou concessionárias de serviços públicos;
- i) exigências feitas pelo órgão público competente e decorrentes de normas administrativas ou legais supervenientes à data do presente instrumento;
- j) necessidades técnicas decorrentes de condições geológicas que obriguem à adoção e utilização de outros métodos para execução das fundações que não os inicialmente previstos;
- l) condições de constituição do solo, não reveladas na sondagem prévia, que impossibilitem a execução das fundações e o escoramento dos prédios lindeiros;
- m) falta de materiais, sem similares que os substituam, ou de mão de obra, especializada ou não, na praça.

#### IV - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA.

IV - 1 À **CONTRATADA** incumbirá a responsabilidade técnica pela construção, em todas as suas etapas, até a definitiva conclusão do edificio e, ainda, a administração e fiscalização global da obra, bem como a coordenação de todas as atividades de natureza técnica necessárias à consecução dos objetivos pretendidos.

IV - 2 Providenciará ela, ainda, a tomada de preços para aquisição de materiais necessários, contratação de mão de obra, serviços, firmas e profissionais especializados de comprovada competência, objetivando a elaboração dos cálculos de concreto, projetos arquitetônicos, de instalações elétricas, hidráulicas, de ar condicionado, fundações etc. Indicará e contratará ela, também, empresas idôneas e especializadas no



SUDAMERIS  
José  
Vitor  
Mirella  
J. L. Lico

DEPT. PÚBLICO



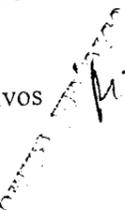
fornecimento de mão de obra, máquinas e ferramentas para a construção, e bem assim empresas corretoras para comercialização das unidades integrantes do shopping center, consultoria de concepção do produto, assessoria de imprensa para viabilizar a comercialização do empreendimento, e bem assim empresas que se encarreguem dos contatos com as autarquias e empresas concessionárias de serviços públicos, responsabilizando-se portanto pela contratação de todos os serviços necessários à concepção e melhor desenvolvimento do empreendimento.

**IV - 3** Caberá à **CONTRATADA**, em cumprimento às suas obrigações, prestar os seguintes serviços:

- a) coordenar os estudos de natureza técnica, tais como projetos de execução, cálculos de concretos, fundações, instalações elétricas e hidráulicas, paisagismo, decoração etc. a serem efetuados por terceiros contratados, bem como a supervisão de sua execução;
- b) fiscalizar, permanente e vigilantemente todas as etapas das obras, cuidando para que sejam os serviços executados sob os melhores padrões técnicos, em conformidade com as exigências dos poderes públicos, desde o início até sua efetiva conclusão, acompanhando ininterruptamente a aplicação dos materiais e verificando sua adequação e funcionalidade às obras;
- c) tomar a seu cargo a direção exclusiva do canteiro de obras, observando escrupulosamente as boas práticas de construção, empregando os materiais constantes das especificações técnicas e respeitando os projetos;
- d) verificar e controlar os serviços de todos os empreiteiros de mão de obra para que cumpram fielmente todas as indicações técnicas, artísticas e prazos exigidos nos respectivos contratos, ficando ainda sob seu encargo as medições dos serviços prestados pelos empreiteiros e outros profissionais contratados;
- e) conferir, visar e aprovar as faturas de materiais, as dos fornecedores de mão de obra e as dos serviços empreitados;
- f) preparar, promover e processar a necessária concorrência ou tomada de preços;
- g) sempre que possível, estipular multas por atraso nos contratos relativos ao fornecimento de materiais e mão de obra;



80046818  
José  
Luis  
Mimeto  
Jurista



h) elaborar previsões de custos, cronogramas, programações técnico financeiras e todos os demais documentos de natureza técnica em tal tipo de empreendimento, que serão encaminhados aos CONTRATANTES.

## V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS QUANTO AO CUSTEIO DAS OBRAS.

V - 1 Sendo a obra realizada pelo regime de administração, será de responsabilidade do CONTRATANTE:

- a) o custeio integral da construção e o pagamento pontual dos gastos a ela necessários ou dela decorrentes, ainda que anteriormente efetuados pela CONTRATADA, estes devidamente atualizados, diariamente, de acordo com a variação do CUB - SINDUSCON (Custo Unitário Básico), proporcionalmente aos dias corridos;
- b) as despesas com ligações devidas aos poderes públicos ou às empresas concessionárias de serviços públicos, inclusive as que incumbam a estas empresas ou àqueles poderes, no caso de não estarem obrigados a fazê-las e se recusarem a fazê-las, mesmo alegando sua impossibilidade, bem como eventuais financiamentos que venham a ser exigidos por citadas entidades para a ligação definitiva de luz ou outros serviços;
- c) todos e quaisquer encargos e ônus, mesmo que oriundos de imposição da Prefeitura Municipal de Santo André ou qualquer outro órgão público, e que venham a ser cobrados da CONTRATADA.

V - 2 Assim, o CONTRATANTE assume todos e quaisquer gastos, encargos e ônus, sejam de que natureza forem, que se façam em decorrência da construção objeto deste contrato, quer referentes a materiais, quer à mão de obra, inclusive a remuneração mensal de engenharia de obra, aí compreendendo a remuneração dos engenheiros da obra, o planejamento da obra, o controle e a coordenação de projetos, cujo orçamento nesta data prevê um gasto de **R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais)** e ainda os referentes a serviços contratados com terceiros, demolições em geral, inclusive fundações eventualmente existentes, empreitadas e sub-empreitadas, com construção de andaimes, tapumes, barracões, ferramentas, serviços de sondagem no terreno, terraplenagem, estudos preliminares, elaboração pela empresa ou empresas indicadas pela CONTRATADA para elaboração do projeto arquitetônico completo, bem como cálculos e projetos estruturais, de instalação e execução, projetos especiais, tais como segurança, paisagismo, lazer e outros aqui não especificados, e mais as despesas decorrentes da prestação de serviços de auditoria técnica e contábil inerentes à construção, alugueis de máquinas, motores e equipamentos, ligações provisórias e definitivas de esgoto, água, força, luz, telefone, seguros de acidentes pessoais, de responsabilidade civil, contra fogo, de garantia de incorporação e construção, quaisquer despesas decorrentes de garantias exigidas por Poder Público competente para a construção do empreendimento, e outros seguros obrigatórios com o mesmo relacionados, custos de execução e aprovação do projeto legal, alvará da obra, cópias

heliográficas e fotostáticas, xerox, material de escritório utilizado na obra, aparelhos de iluminação das áreas comuns, equipamentos de telefonia e outros aqui não especificados, execução de jardins e dos "halls" de entrada do empreendimento, emolumentos e despesas decorrentes da averbação da construção e outras afins, encargos e ônus fiscais de qualquer natureza sobre a construção, e ainda as taxas, emolumentos, diferenças ou impostos que venham a ser cobrados pelos poderes públicos, inclusive impostos diretos e taxas que eventualmente incidam ou venham a incidir sobre a administração ou sobre o terreno no qual será erigido o empreendimento objeto deste contrato, ou sobre os serviços contratados com terceiros, sobre o aluguel de máquinas e mão de obra, especialmente o Imposto sobre Prestação de Serviços, que será acrescido a cada faturamento, e mais as decorrências do serviço de agências de despacho para fins de aprovação do projeto e outras despesas decorrentes do empreendimento e necessárias à sua regularização, e enfim quaisquer outras despesas ainda aqui não especificadas, seja de que natureza forem, desde que se façam em razão da construção.

V - 3 Todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às operações, aquisições ou serviços para a construção aqui contratada serão emitidos em nome e sob a responsabilidade do empreendimento.

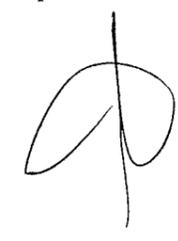
V - 4 Após a entrega da obra, considerando-se como tal a data da expedição do respectivo "habite-se", ou quando julgado conveniente ou necessário pelo CONTRATANTE, deverá ser feito o levantamento completo das despesas ocorridas, inclusive aquelas realizadas com revisão e reparos, e então serão liquidadas as contas com o pagamento devido à CONTRATADA dos honorários que lhes forem ainda devidos

V - 5 Uma vez encerradas as contas, ficará exonerada a CONTRATADA da obrigação de providenciar execução ou refazer quaisquer serviços que não tenham sido realizados por conveniência do CONTRATANTE ou por motivos alheios à vontade dela, CONTRATADA, não podendo ser a ela atribuída também qualquer responsabilidade relativa à não execução de tais serviços ou obras.

## VI- DA MÃO DE OBRA GERAL.

VI - 1 A mão de obra para os serviços de construção, tais como mestre, encarregados, apontadores, conferentes, oficiais e auxiliares, operários em geral e mais os serviços não incluídos entre aqueles que, a critério da CONTRATADA, forem contratados com terceiros, bem como os engenheiros para acompanhamento da construção, serão fornecidos pela empresa ou empresas indicadas pela CONTRATADA, sempre observadas as condições seguintes:

a) a(s) firma(s) que fornecer(em) mão de obra será(ão) responsável(eis) pelo pagamento dos salários e de toda as demais verbas que integram a remuneração de todos os seus empregados que trabalham na obra;

SUDAMÉRIS  
José Minetto

DEPTO. JURÍDICO



b) será também de responsabilidade da(s) firma(s) fornecedora(s) de mão de obra a responsabilidade pelo recolhimento e pagamento dos encargos da legislação social e trabalhista;

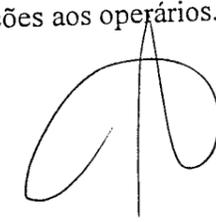
c) semanalmente, ou como convier às partes, essa(s) firma(s) será(ão) reembolsada(s) no montante da folha de pagamento dos operários empregados na obra, incluídos os benefícios concedidos por convenção, durante a semana anterior, incluindo-se na folha relativa à última semana de cada mês a remuneração dos mensalistas e do(s) engenheiro(s) da obra;

d) juntamente com o reembolso de que fala a alínea "c" anterior, a(s) firma(s) fornecedora(s) de mão de obra será(ão) também reembolsada(s) das despesas relativas aos encargos da legislação social e trabalhista, representadas por porcentagem incidente sobre o total bruto da remuneração constante da folha, compreendendo-se também, como remuneração as verbas pagas aos operários a título de indenização e outras que tenham conotação salarial, por imposição de lei, porcentagem essa convencionada, desde já, em 107,7%, e mais a taxa suficiente para atender aos pagamentos dos impostos, taxas e contribuições que incidem ou venham a incidir sobre o fornecimento de mão de obra, principalmente o imposto sobre prestação de serviços., Na hipótese de majoração dos encargos da legislação social e trabalhista, por imposição legal ou regulamentar superveniente à data deste contrato, o percentual acima estabelecido será alterado proporcionalmente à incidência de tais majorações nos respectivos encargos.

## VII - DO ALUGUEL OU COMPRA DE MÁQUINAS.

VII - 1 A obra será provida das máquinas, motores e micro computadores necessários ao seu andamento normal, nas quantidades exigidas pelo regime ordinário de trabalho, pela empresa ou empresas indicadas pela **CONTRATADA**, a saber: bombas de recalque para uso provisório, bombas para esgotamento de água; serras de bancada; serras circulares; motor para vibradores; mangote; vibradores; betoneiras e guinchos "velox"; armários metálicos", balanças para aferição; bebedouros, relógios de ponto, relógios de vigia, aparelhos de interfonos, mestras metálicas, cones metálicos, bandejas metálicas, andaimes metálicos, que deverão ser adquiridos ou locados em nome do empreendimento, por conta do qual correrão as despesas com a instalação das máquinas nos locais devidos e a substituição dos acessórios danificados no decurso da obra.

VII - 2 Correrão por conta da empresa ou empresas indicadas pela **CONTRATADA** as despesas de instruções aos operários.



DEPTO. JURÍDICO

SUBAREZAS  
José L. Minetto  
Vista Jurídico



**VII - 3** Pela locação de máquinas enunciada no item **VII - 1** e respectivos motores será pago à empresa ou empresas indicadas pela **CONTRATADA**, mensalmente, o aluguel devido, estabelecido segundo valor de mercado por ocasião da construção, além do Imposto sobre Serviços (ISS) correspondente, que será acrescido a cada faturamento, desde o início das obras até a data de sua conclusão total, importância essa que será englobada entre os gastos efetuados com a obra, para todos os efeitos.

**VII - 4** Ficará a cargo da empresa ou empresas indicadas pela **CONTRATADA**, caso seja necessário para o bom andamento das obras, e a critério desta, prover a obra de guindaste tipo GRUA, TORQUE ou equivalente, cabendo para tanto ao **CONTRATANTE**, em nome do empreendimento, durante o prazo de sua utilização, pagar o aluguel correspondente de acordo com o valor de mercado à época da contratação, sobre cada guindaste, além do Imposto Sobre Serviços (ISS), que será acrescido a cada faturamento assim como as despesas de sua manutenção, reposição de peças danificadas durante seu uso na obra, montagem e desmontagem, salários e demais obrigações trabalhistas e previdenciárias causadas e acidentes porventura ocorridos na obra, com a máquina e seus pertences.

#### **VIII- DA RESPONSABILIDADE PELA OBRA.**

**VIII - 1** A **CONTRATADA** responderá perante o **CONTRATANTE** durante o prazo de 05(cinco) anos, a contar da data de expedição do "habite-se" ou Auto de Conclusão, pela solidez e segurança da obra, nos termos do art. 1245 do Código Civil Brasileiro.

**VIII - 2** Considerando que a obra será executada pelo regime de administração, também chamada "a preço de custo", cabendo tão apenas à **CONTRATADA** a direção, programação e administração dos serviços técnicos da construção, fica estabelecido desde já, para o fim de prevenir responsabilidades, prover a conservação e ressalva de direitos das partes contratantes, que a responsabilidade pela reparação de eventuais defeitos porventura surgidos no edifício após a concessão do "habite-se", quer originadas pela imperfeição dos serviços executados, quer motivados por defeitos de fabricação dos materiais utilizados, será atribuída ao(s) empreiteiro(s) contratado(s) e aos fornecedores dos materiais utilizados, responsabilizando-se a **CONTRATADA** no caso de comprovada culpa grave na administração da execução dos serviços da construção.

#### **IX - DA CESSÃO DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DESTE CONTRATO.**

AM [assinatura] b [assinatura]

**IX - 1** A **CONTRATADA** poderá, a qualquer tempo e desde que a empresas de seu grupo, ceder e transferir os seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato, independentemente da anuência do **CONTRATANTE**.

## **X - DA REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA:**

**X - 1** Pelos serviços de execução da construção pelo regime de simples administração e pelos serviços de administração geral e financeira do empreendimento, caberá à **CONTRATADA** receber do **CONTRATANTE** uma taxa remuneratória, a título de **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, no montante de 10% (dez por cento) sobre o custo total da construção e de todas as despesas comerciais, incluindo aí todos os gastos com comissões, propaganda e demais despesas comerciais.

Fica no entanto ressalvado que sobre o valor do terreno não incidirá a cobrança, pela **CONTRATADA**, do citado percentual de 10%.

**X - 2** A **CONTRATADA** fica autorizada a receber seus honorários a cada pagamento efetuado para atendimento das obrigações do empreendimento, ainda que diariamente, ou periodicamente, a seu critério, obrigando-se porém a apresentar relatórios de gastos e recebimentos, pelo menos mensalmente.

**X - 3** As despesas de ISS da **CONTRATADA**, quer sobre suas faturas de mão de obra, quer sobre a taxa de administração, ou locação de máquinas e equipamentos e/ou aparelhos, correrão única e exclusivamente por conta do empreendimento, pelo sistema de reembolso.

**X - 4** Realizada, no final do empreendimento, a apropriação de seu custo global, e uma vez paga a totalidade dos honorários devidos à **CONTRATADA**, bem como os devidos a terceiros, e ainda, a totalidade dos custos da obra e da totalidade das despesas e encargos relativos ao empreendimento, inclusive custos financeiros, taxas, emolumentos, impostos e tudo o mais que se resulte de sua realização, o remanescente, considerado como retorno ou resultado de "caixa", retornará ao **CONTRATANTE**.

## **XI - DA IRRETRABILIDADE E DA IRREVOGABILIDADE.**

**XI - 1** O presente contrato é celebrado sob a condição de sua irretratabilidade e irrevogabilidade, razão pela qual a parte que der causa à sua rescisão, por inadimplemento, será obrigada a compor perdas e danos sofridos pela outra, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, na forma da lei.

SUDAMERIS  
José L. Marto

DEPTO. JURÍDICO

**XII - DA ELEIÇÃO DE FORO.**

**XII - 1** As partes desde já elegem o Forum da Comarca de Santo André, por uma de suas Varas, como o competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

Assim avençadas, assinam as partes este instrumento em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença das testemunhas também a final assinadas

São Paulo, 10 de junho de 1996.

CONTRATANTE:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABC PLAZA SHOPPING.

CONTRATADA:

CYBELA CONSTRUTORA LTDA.

Testemunhas:

DEPTO. JURÍDICO

12º SERVIÇO NOTARIAL - HOMERIO SANTI - TABELIAO  
Al. Santos, 1470 - Fone: 288-6277 NO 968820102850  
Reconheço por semelhança as firmas: AMILTON JOSE BARDELOTTI, GILBERTO DE SOUZA BIODONE FILHO, as quais confero com os padrões depositados em Cartório.

São Paulo, 20 de Agosto de 1996  
Em testemunho da verdade.

Sandoval Veloso da Silva - Est. Autorizado  
Valores: Firms: R\$ 0,00 Proc. dados: R\$ 0,00 Total: R\$ 1,60

12º SERVIÇO NOTARIAL  
AL. SANTOS, 1470  
Sandoval Veloso da Silva  
Escrevente Autorizado

SUDAMERIS  
José L. Minello  
Visto - Jurídico

# Doc. 4

E.M. nº 834-A/MF

Brasília, 29 de dezembro de 1998.

Excelentíssimo Senhor Presidente da República

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência o anexo Projeto de Medida Provisória, que altera a legislação do Imposto sobre a Renda, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos rendimentos auferidos em aplicação ou operação financeira de renda fixa ou variável, ao Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte - SIMPLES, à incidência sobre rendimentos de beneficiários no exterior, à dedutibilidade dos juros correspondentes a empréstimos e financiamentos obtidos no exterior, bem assim a legislação do Imposto sobre Produtos Industrializados - IPI, relativamente ao aproveitamento de créditos e à equiparação de atacadista a estabelecimento industrial, do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguros ou Relativas a Títulos e Valores Mobiliários - IOF, relativamente às operações de mútuo, e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, relativamente às despesas financeiras, e dá outras providências.

Pelo art. 1º do Projeto, são alterados os arts. 10 e 16 a 19 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que tratam dos Fundos de Investimento Imobiliário, para incluir a obrigatoriedade de distribuição de, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros apurados em cada semestre, e as respectivas normas de tributação

Saliente-se, todavia, que esse procedimento em nada comprometerá a liquidez daqueles fundos, uma vez que o regime adotado é o de caixa, ou seja, somente serão alcançados pela nova norma os valores recebidos em cada período semestral. Nesse mesmo sentido, o Projeto não obsta que os valores distribuídos permaneçam aplicados, pelo beneficiário, no próprio fundo.

No caso de rendimentos de aplicações efetuadas pelo fundo imobiliário, no mercado financeiro, o Projeto determina a tributação segundo as mesmas regras previstas para as pessoas jurídicas sujeitas à incidência do imposto de renda fonte, ao mesmo tempo em que revoga a isenção ora vigente.

Para evitar concorrência predatória dos referidos fundos com as pessoas jurídicas que exploram as mesmas atividades, o art. 2º do Projeto determina sejam os rendimentos

do fundo tributados segundo as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, nas hipóteses em que este permitir participação superior ao limite de vinte e cinco por cento ao incorporador, construtor ou sócio do empreendimento objeto do fundo.

O art. 3º do Projeto permite que os lucros acumulados pelos Fundos de Investimento Imobiliário, até 31 de dezembro de 1998, sejam tributados pelo imposto de renda, incidente na fonte, à alíquota de vinte por cento, se distribuídos até 31 de janeiro de 1999, ou à alíquota de vinte e cinco por cento, se distribuídos após essa data.

O art. 4º estabelece como responsável pelo cumprimento das obrigações tributárias, inclusive acessórias, dos Fundos de Investimento Imobiliário, a instituição administradora.

As novas normas têm por objetivo evitar a postergação do pagamento do imposto sobre os ganhos e rendimentos auferidos pelos referidos fundos, tendo em vista a previsão de distribuição de lucros e a conseqüente incidência do imposto de renda na fonte.

O art. 5º trata da incidência do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos em aplicações ou operações financeiras de renda fixa ou variável, incluindo, nessa forma de tributação, as de **hedge**, realizadas por meio de **swap**, como forma de equalização com as demais operações realizadas no mercado financeiro, mantida, no entanto, a possibilidade de se reconhecer, integralmente, nos balanços da empresa, eventuais perdas incorridas nessas operações.

Pelo art. 6º do Projeto, altera-se o art. 9º da Lei nº 9.317, de 5 de dezembro de 1996, para elevar o limite de impedimento à opção pelo SIMPLES, no caso de empresa de pequeno porte, de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais) para R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

Pelo art. 7º, aumenta-se dos atuais quinze por cento para vinte e cinco por cento as alíquotas do imposto de renda incidente na fonte sobre rendimentos do trabalho, com ou sem vínculo empregatício, e da prestação de serviços, atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior, uniformizando o tratamento dos não residentes ao aplicável aos residentes no Brasil.

O art. 8º determina a cobrança do imposto de renda à alíquota de vinte e cinco relativamente a rendimentos remetidos para beneficiários residentes ou domiciliados em países considerados "Paraísos Fiscais", restringindo-se, quanto a esses destinatários, as hipóteses de aplicação do benefício da alíquota zero.