



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	11516.722911/2014-10
ACÓRDÃO	1003-004.497 – 1ª SEÇÃO/3ª TURMA EXTRAORDINÁRIA
SESSÃO DE	5 de novembro de 2025
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	ECOLANDS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

Ano-calendário: 2013

LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. RECEITA BRUTA. DAÇÃO EM PAGAMENTO OU PERMUTA DE IMÓVEIS.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que enseja dispensa legal de constituição por Parecer, vigente e aprovado pelo Procurador-Geral da Fazenda Nacional, permite concluir no mesmo sentido do pleito do particular, na parte pretendida de que o valor do imóvel recebido nas operações de permuta com outro imóvel não seja considerado faturamento, renda ou lucro para fins do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS apurados pelas empresas optantes pelo lucro presumido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso voluntário.

Assinado Digitalmente

Guilherme Adolfo dos Santos Mendes – Relator

Assinado Digitalmente

Luiz Tadeu Matosinho Machado – Presidente

Participaram do presente julgamento os conselheiros Guilherme Adolfo dos Santos Mendes, Helder Jorge dos Santos Pereira Junior, Maria Carolina Maldonado Mendonça Kraljevic, Luiz Tadeu Matosinho Machado (Presidente).

RELATÓRIO

O processo refere-se a Auto de Infração lavrado contra Ecolands Empreendimentos Imobiliários Ltda., relativo ao IRPJ, CSLL, PIS e Cofins do ano-calendário 2013, no valor total de aproximadamente R\$ 743 mil de tributos, acrescidos de multa de ofício de 75% e juros.

A empresa, tributada com base no lucro presumido e dedicada à atividade imobiliária, foi autuada por omissão de receitas decorrentes de três operações de permuta de imóveis realizadas no empreendimento “Loteamento Guarda do Tabuleiro”, situado em Palhoça/SC.

A fiscalização identificou as seguintes transações:

Bertilo e Leoni Niehues – permuta de 114 lotes, equivalentes a R\$ 5.655.283,47;

Aldo Edeling Schutz – permuta de 64 lotes, no valor de R\$ 5.174.444,45;

Valmo Cândido da Silva – permuta de 3 lotes, no valor de R\$ 301.980,10.

O valor total omitido atingiu R\$ 11.131.707,92.

Segundo a autoridade fiscal, essas receitas não foram escrituradas nem declaradas nas DIPJ e DCTF do exercício, embora a empresa tenha recebido imóveis em troca dos terrenos alienados, o que configuraria fato gerador do IRPJ e contribuições.

A data de ocorrência do fato gerador foi fixada em 11/09/2013, quando do registro do loteamento.

A defesa alegou que as operações de permuta não constituem receita e invocou a IN SRF 107/1988, que afasta o reconhecimento de resultado em permuta sem torna.

A DRJ, acompanhando a Solução de Divergência Cosit 05/2010 e jurisprudência do CARF, entendeu que, para pessoas jurídicas optantes pelo lucro presumido, o valor do imóvel recebido integra a receita bruta, sendo inaplicável a IN 107/1988 (por tratar de lucro real).

Assim, concluiu que houve omissão de receitas e mantiveram-se integrais os lançamentos de IRPJ, CSLL, PIS e Cofins.

A impugnação foi julgada improcedente por unanimidade, tendo a Turma determinado a manutenção do crédito tributário constituído.

Foi interposto recurso voluntário tempestivo às fls. 543-558, no qual a recorrente sustenta, em síntese, que as operações realizadas não configuram receita tributável, pois as permutas de imóveis sem torna não geram acréscimo patrimonial. Argumenta que a IN SRF nº 107/1988, embora originalmente voltada ao lucro real, passou a aplicar-se também às empresas

do lucro presumido, após a revogação do art. 36 da Lei nº 8.981/1995 pela Lei nº 9.718/1998. Assim, apenas a torna recebida em dinheiro poderia ser considerada receita.

Aduz que a fiscalização interpretou de forma equivocada as operações, pois considerou como receita da recorrente os imóveis dados em permuta (lotes entregues aos proprietários das áreas adquiridas), e não os imóveis recebidos, invertendo o critério do Parecer Normativo Cosit nº 09/2014. Conforme sustenta, a contribuinte adquiriu terrenos mediante pagamento composto por parte em dinheiro e parte em lotes a entregar, configurando investimento ou custo de aquisição, e não receita.

Defende que o auto de infração, ao tratar como receita o valor dos bens dados em permuta, violou o conceito legal de receita previsto no art. 30 da Lei nº 8.981/1995, bem como os parâmetros do Parecer Cosit nº 09/2014, razão pela qual seria nulo por erro material.

Subsidiariamente, requer o reconhecimento de erro na base de cálculo da operação nº 2.1, pois o cálculo da fiscalização não observou o valor discriminado no instrumento de permuta (R\$ 1.500.000,00, constante da escritura), mas utilizou critério arbitrário de equivalência de área, em afronta às regras da IN SRF nº 104/1988 e à jurisprudência do CARF, o que implicaria nulidade do lançamento.

Ao final, requer o provimento integral do recurso, com o cancelamento do auto de infração, ou, alternativamente, a exclusão dos valores relativos à operação 2.1 por vício na base de cálculo, com fundamento no art. 30 da Lei nº 8.981/1995 e no Parecer Normativo Cosit nº 09/2014.

É o relatório do essencial.

VOTO

Conselheiro **Guilherme Adolfo dos Santos Mendes**, Relator

Conheço do recurso, por preencher os requisitos de admissibilidade.

No mérito, a matéria discutida refere-se à incidência do IRPJ, CSLL, PIS e Cofins sobre operações de permuta de imóveis sem torna, realizadas por pessoa jurídica optante pelo lucro presumido e dedicada à atividade imobiliária.

A questão já foi objeto de reiteradas manifestações da Câmara Superior de Recursos Fiscais. No recente Acórdão nº 9101-007.448, de 11 de setembro de 2025, a ilustre Conselheira Edeli Pereira Bessa tece minucioso histórico dos julgados administrativos relativos à matéria e, principalmente, da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que levou à edição do Parecer PGFN nº 167/2022. Esse recente acórdão da Câmara Superior adotou, por unanimidade de votos, as razões aduzidas pela defesa no presente feito, conforme podemos verificar de sua ementa:

LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS. RECEITA BRUTA. DAÇÃO EM PAGAMENTO OU PERMUTA DE IMÓVEIS.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que enseja dispensa legal de constituição por Parecer, vigente e aprovado pelo Procurador-Geral da Fazenda Nacional, permite concluir no mesmo sentido do pleito do particular, na parte pretendida de que o valor do imóvel recebido nas operações de permuta com outro imóvel não seja considerado faturamento, renda ou lucro para fins do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS apurados pelas empresas optantes pelo lucro presumido.

A Conselheira Edeli reconhece que, não fossem as novas diretrizes firmadas pelo Superior Tribunal de Justiça e adotadas pela PGFN, reiteraria sua própria posição anterior, expressa em diversos acórdãos e no paradigma 9101-005.204, no sentido de que o valor do imóvel recebido em permuta constitui receita tributável para empresas do ramo imobiliário sujeitas ao lucro presumido.

Ela rememora que, sob a ótica tradicional do CARF, a permuta representa uma forma de alienação, que gera receita bruta a ser considerada pelo regime de caixa sempre que haja ingresso de bens ou valores, ainda que não em dinheiro, já que o lucro presumido não comporta cotejo entre receita e custo nem admite mescla com a lógica do lucro real. Essas premissas, por muitos anos, fundamentaram a conclusão de que imóveis recebidos em permuta ou dação equivalem a receita operacional tributável.

No entanto, reconhece também que o cenário jurídico foi profundamente alterado pelo entendimento consolidado do STJ, segundo o qual a permuta imobiliária não representa acréscimo patrimonial, não configura renda, faturamento, lucro ou receita e revela mera substituição de ativos. Enfatiza ainda que essa jurisprudência se tornou uniforme e reiterada, e que a PGFN, por meio do Despacho 167/2022, passou a dispensar a constituição de crédito tributário e a contestação judicial quando a autuação se baseia na tese de que o imóvel recebido em permuta constitui receita tributável no lucro presumido. Essa vinculação administrativa, somada à força persuasiva e ao caráter diretivo das decisões superiores, levou a referida relatora a concluir que a lógica antes adotada pelo CARF não pode mais prevalecer.

Assim, afirma-se que o valor dos imóveis recebidos nas operações de permuta com ou sem torna não caracteriza receita bruta nem pode fundamentar exigência por omissão de receitas.

A autuação, construída sobre a premissa de que a permuta equivale a venda remunerada, não encontra respaldo após a consolidação jurisprudencial.

Ao se afastar, do conceito de receita, o valor dos imóveis recebidos em operações de permuta, deve ser dado provimento integral ao recurso voluntário.

Ficam, desse modo, prejudicadas as demais razões subsidiárias de defesa.

Conclusão

Por todo o exposto, voto para dar provimento ao recurso voluntário.

Assinado Digitalmente

Guilherme Adolfo dos Santos Mendes