



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	15746.725123/2023-13
ACÓRDÃO	1302-007.901 – 1ª SEÇÃO/3ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	23 de março de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	JSB INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

Ano-calendário: 2018

MPF/TDPF. IRREGULARIDADE NA EMISSÃO, ALTERAÇÃO OU PRORROGAÇÃO. NULIDADE. INOCORRÊNCIA.

Nos termos da Súmula CARF nº 171, irregularidade na emissão, alteração ou prorrogação do MPF não acarreta a nulidade do lançamento.

ACÓRDÃO RECORRIDO. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA.

Não há nulidade da decisão de primeira instância quando o órgão julgador aprecia a tese central deduzida pela impugnação, ainda que conclua em sentido contrário ao pretendido pelo contribuinte.

LUCRO PRESUMIDO. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. RECEITA OPERACIONAL NÃO CARACTERIZADA. GANHO DE CAPITAL.

A qualificação da receita como operacional exige o efetivo exercício de atividade econômica organizada, não bastando a previsão no objeto social. A alienação de imóvel que não se insere nesse contexto configura realização de ativo patrimonial, devendo ser tributada como ganho de capital.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em rejeitar as preliminares arguidas, e, no mérito, por maioria de votos, em negar provimento ao recurso voluntário, vencidos a Conselheira Natália Uchôa Brandão (relatora), e o Conselheiro Henrique Nimer Chamas que votaram por dar provimento ao recurso. Fica designado para redigir o voto vencedor, o Conselheiro Sérgio Magalhães Lima.

Assinado Digitalmente

Natália Uchôa Brandão – Relatora

Assinado Digitalmente

Sérgio Magalhães Lima – Presidente e Redator designado

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Marcelo Izaguirre da Silva, Henrique Nimer Chamas, Ricardo Pezzuto Rufino (substituto integral), Miriam Costa Faccin, Natália Uchôa Brandão, Sérgio Magalhães Lima (Presidente).

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto por JSB Investimentos e Participações S.A. em face de acórdão proferido pela 20ª Turma da DRJ/08, que julgou improcedente a impugnação e manteve integralmente a exigência de IRPJ e CSLL formalizada em auto de infração lavrado em razão da tributação, como ganho de capital, da alienação de três imóveis localizados em Guarulhos/SP, no ano-calendário de 2018, operação que a contribuinte havia submetido à sistemática do lucro presumido como receita operacional.

O crédito tributário exigido totaliza R\$ 28.900.151,47, assim discriminado: IRPJ no valor total de R\$ 21.628.056,50, composto por imposto de R\$ 10.369.190,00, juros de mora de R\$ 3.481.974,00 e multa de ofício de R\$ 7.776.892,50; e CSLL no valor total de R\$ 7.272.094,97, composto por contribuição de R\$ 3.486.477,60, juros de mora de R\$ 1.170.759,17 e multa de ofício de R\$ 2.614.858,20, com lançamento formalizado em 13/09/2023.

Segundo o **Relatório Fiscal**, a fiscalização apurou que a pessoa jurídica, optante pelo lucro presumido, alienou em 2018 os únicos imóveis então integrantes de seu ativo, consistentes em três glebas adjacentes situadas no loteamento Esplanada das Bandeiras, na Rua Manoel Borba Gato, nº 100, em Guarulhos/SP, matriculadas sob os nºs 119.123, 119.124 e 119.125.

O Relatório assinala que tais imóveis foram adquiridos em 2016, que desde então geravam receitas de locação e que, até a data da alienação, não houve outra operação de compra e venda de imóvel, registrando-se apenas nova aquisição em 07/2020. Com base nesses elementos, a autoridade lançadora concluiu que, embora a compra e venda de imóveis constasse formalmente do objeto social, a recorrente não exercia, de fato, atividade mercantil imobiliária, razão pela qual o resultado da alienação deveria ser tributado como ganho de capital, e não como receita da atividade.

Ainda conforme o Relatório Fiscal, os dados cadastrais do CNPJ indicavam como atividade principal “holding de instituições não-financeiras” e, como atividades secundárias,

“aluguel de imóveis próprios” e “compra e venda de imóveis próprios”, informação também refletida na ficha cadastral da Junta Comercial. O procedimento fiscal teve início em 01/07/2021, por meio do Termo de Início do Procedimento Fiscal, tendo a contribuinte sido cientificada por aviso postal em 05/07/2021. Os termos posteriores versaram sobre a aquisição, a locação e a venda dos imóveis, bem como sobre os registros contábeis e fiscais respectivos.

No tocante à aquisição, a fiscalização registrou que os imóveis foram transferidos à recorrente por escritura pública lavrada em 29/09/2016, em cumprimento a instrumento particular anteriormente celebrado entre a vendedora e a empresa Intermodal Brasil Logística Ltda., cujos direitos e obrigações teriam sido cedidos à JSB pelo valor de R\$ 21.500.000,00. Consta ainda do Relatório que, em resposta ao Termo de Intimação Fiscal nº 02, a contribuinte informou que, em 2017, emitiu debêntures no valor de R\$ 35.000.000,00, adquiridas pelo fundo BREF III Fundo de Investimentos em Participações Multiestratégia, operação em que os imóveis foram dados em garantia fiduciária, tendo sido pactuado que R\$ 21.500.000,00 seriam destinados à compra do imóvel e R\$ 13.500.000,00 à concessão de mútuo ao sócio Jonatas Spina Borlenghi.

Quanto à alienação, o Relatório Fiscal consigna que os imóveis foram vendidos em 14/11/2018 pelo valor total de R\$ 68.453.000,00, por escritura lavrada no 15º Tabelião de Notas de São Paulo, tendo a contribuinte informado que parte do preço foi paga mediante transferência bancária, nos valores de R\$ 30.265.413,87, em 14/11/2018, e de R\$ 8.000.000,00, em 29/11/2018, sendo o saldo remanescente satisfeito mediante quitação das debêntures emitidas em 2017. A fiscalização registrou, ademais, que as receitas de locação auferidas no período, decorrentes de contrato firmado com a Intermodal Brasil Logística Ltda., no valor mensal de R\$ 537.000,00, foram consideradas regularmente comprovadas.

Com base nesse conjunto fático, a autoridade lançadora apurou ganho de capital de R\$ 46.953.000,00, correspondente à diferença entre o valor de alienação de R\$ 68.453.000,00 e o valor contábil de R\$ 21.500.000,00. A partir daí, recalculou o IRPJ e a CSLL do 4º trimestre de 2018, reduzindo da base presumida o resultado anteriormente oferecido pela contribuinte como receita bruta imobiliária e crescendo, em seu lugar, o ganho de capital. O Relatório Fiscal registra expressamente que, nessa recomposição, foram aproveitados os valores já informados em ECF e DCTF pela própria contribuinte.

Em sua **Impugnação**, a contribuinte alegou, preliminarmente, nulidade do lançamento em razão do excesso de prazo da fiscalização, sustentando que o procedimento teria se prolongado por mais de dois anos, em ofensa ao art. 7º, § 2º, do Decreto nº 70.235/72 e ao art. 196 do CTN.

No mérito, afirmou que a autuação decorreu de leitura equivocada dos fatos, aduzindo que sempre teve por objeto social a exploração de negócios imobiliários, compreendendo compra, venda e locação de imóveis próprios, e que a circunstância de a operação ter ocorrido uma única vez não descaracterizaria a natureza operacional da receita. Sustentou, ainda, que os imóveis foram efetivamente tributados no lucro presumido como

“atividades imobiliárias”, com receitas de venda no montante de R\$ 68.453.000,00 e receitas de aluguel de R\$ 537.000,00 no 4º trimestre de 2018, juntando demonstrativos e comprovantes de arrecadação correspondentes.

Posteriormente, por meio de petição complementar tempestivamente apresentada, a impugnante reiterou que a documentação adicional apenas explicitava fato já refletido nos autos, qual seja, a submissão das receitas de alienação imobiliária à tributação pelo lucro presumido, juntando demonstrativos de apuração trimestral e DARFs de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, além de recibo de parcelamento relacionado aos débitos apurados.

A decisão recorrida rejeitou as alegações de nulidade e manteve integralmente a exigência. Em síntese, o acórdão recorrido consignou que a classificação contábil e a previsão formal da atividade de compra e venda de imóveis não bastariam, por si sós, para conferir natureza operacional à alienação, devendo prevalecer a realidade fática. A decisão concluiu que a aquisição de imóvel que sediava operações de empresa do mesmo grupo econômico, negociado anteriormente por instrumento particular e posteriormente convertido em locação intragrupo, não evidenciaria ânimo de aquisição para revenda, reputando correta a tributação do resultado como ganho de capital.

Ainda segundo as razões recursais, a decisão também afastou a nulidade fundada em excesso de prazo, ao argumento de que as prorrogações do TDPF foram regularmente registradas.

Assim restou ementada a decisão objurgada:

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

Ano-calendário: 2018

CLASSIFICAÇÃO CONTÁBIL. LUCRO PRESUMIDO. GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE BEM DO IMOBILIZADO.

A companhia deve classificar as contas contábeis ou reclassificá-las com observância estrita aos critérios definidos na legislação societária, em conformidade com as normas e padrões de contabilidade geralmente aceitos e na forma da efetiva utilização do bem.

Serão classificados no ativo imobilizado os direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da companhia ou da empresa ou exercidos com essa finalidade, inclusive os decorrentes de operações que transfiram à companhia os benefícios, riscos e controle desses bens.

A previsão formal de exercer a atividade de compra e venda de imóveis não se resume na presunção absoluta de que toda operação ostenta tal natureza, tampouco os seus ativos passíveis de alienação, submetendo-se à realidade fática.

A aquisição de imóvel que sedia as operações do grupo econômico, negociado há muitos anos por instrumento particular mas registrado com cessão da aquisição a

empresa ligada e convertendo em aluguel intragrupo, não esboça ânimo de aquisição para revenda.

A contabilização e manutenção do bem no Ativo Circulante – Estoques não altera a essência dos fatos e das operações, impondo a tributação do resultado como ganho de capital e não como fruto da atividade operacional do contribuinte.

Assunto: Normas Gerais de Direito Tributário

Ano-calendário: 2018

TDPF. PRORROGAÇÃO DE PRAZO. PUBLICAÇÃO DE ATO. NULIDADE.

É dever do contribuinte acompanhar as prorrogações de prazos registradas no TDPF. A ausência de publicação de qualquer ato administrativo informando ao contribuinte as prorrogações do referido termo não acarreta sua nulidade, se todas as prorrogações estiverem regularmente registradas no TDPF.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

No **Recurso Voluntário**, a contribuinte reitera, preliminarmente, a nulidade do acórdão recorrido por omissão na apreciação de suas alegações e provas, bem como a nulidade formal da autuação em razão do excesso de prazo fiscalizatório. No mérito, sustenta que a decisão recorrida incorreu em equívoco ao desconsiderar que a compra, venda e locação de imóveis próprios constam expressamente de seu objeto social e de seus registros cadastrais, defendendo que a frequência das operações não constitui critério legal para definição da natureza da receita.

A recorrente enfatiza que os imóveis foram adquiridos em 2016, explorados economicamente por locação e posteriormente vendidos em 2018, tendo a receita da alienação sido regularmente oferecida à tributação no lucro presumido. Invoca, ainda, a Solução de Consulta Cosit nº 7/2021, no sentido de que a tributação pelo percentual de presunção subsiste ainda que os imóveis tenham sido anteriormente locados, desde que tal atividade integre o objeto da pessoa jurídica, bem como menciona a Solução de Consulta Cosit nº 254/2014 e precedentes administrativos em apoio à sua tese.

É o relatório.

VOTO VENCIDO

Conselheira **Natália Uchôa Brandão**, Relatora

Admissibilidade e tempestividade

Conheço do Recurso Voluntário. A decisão recorrida foi cientificada em 10/09/2024 e a peça recursal foi protocolada em 07/10/2024, dentro, portanto, do prazo de trinta dias previsto para a interposição. Ainda, cabível e regularmente interposto contra decisão definitiva de primeira instância, com devolução suficiente das preliminares e do mérito para este Tribunal.

Da controvérsia

Em síntese, a controvérsia devolvida a este Conselho consiste em pedidos preliminares de nulidade e, no mérito, em definir se a receita obtida com a alienação, em 14/11/2018, dos imóveis matriculados sob os nºs 119.123, 119.124 e 119.125, adquiridos em 2016, locados à empresa do grupo e vendidos pelo valor total de R\$ 68.453.000,00, poderia ser tributada, no regime do lucro presumido, como receita bruta da atividade imobiliária da recorrente, ou se deveria ser tratada como ganho de capital decorrente da alienação de ativo não circulante, como entendeu a fiscalização e confirmou a decisão de primeira instância.

Preliminares

A recorrente suscita, em síntese, (i) nulidade formal da autuação em razão do alegado excesso de prazo da fiscalização e (ii) nulidade do acórdão recorrido por suposta omissão no exame das alegações defensivas.

Quanto à primeira preliminar, a impugnação sustenta que a fiscalização teria se iniciado em 05/07/2021 e sido finalizada apenas em 13/09/2023, com ciência em 20/09/2023, afirmando que isso configuraria vício procedimental e formal. A própria defesa consignou expressamente: “foram mais de 02 (dois) anos de fiscalização, o que obviamente constitui um grave vício procedimental e formal”.

A tese não procede.

Esse dado, por si só, já enfraquece decisivamente a tese recursal. E, no caso concreto, a contribuinte não demonstrou prejuízo efetivo ao contraditório ou à ampla defesa. Ao contrário, apresentou impugnação às fls. 231-241, trouxe petição complementar tempestiva às fls. 294-301 e desenvolveu, em profundidade, toda a argumentação fática e jurídica que reputou pertinente. Não se identifica, assim, cerceamento defensivo, mas apenas irrisória duração do procedimento.

Ainda que se admitisse alguma irregularidade na emissão, alteração ou prorrogação do procedimento fiscal, incide, no âmbito deste Conselho, a Súmula CARF nº 171, de observância vinculante, segundo a qual irregularidade na emissão, na alteração ou na sua prorrogação não acarreta a nulidade do lançamento:

Súmula CARF nº 171

Aprovada pelo Pleno em sessão de 06/08/2021 – vigência em 16/08/2021

Irregularidade na emissão, alteração ou prorrogação do MPF não acarreta a nulidade do lançamento. (Vinculante, conforme Portaria ME nº 12.975, de 10/11/2021, DOU de 11/11/2021).

Acórdãos Precedentes: 9101-004.676, 9202-008.028, 9303-009.609, 1201-003.397, 1301-004.043, 1302-004.407, 1401-003.974, 1402-003.702, 2201-006.455, 2202-005.050, 2401-007.673, 2402-008.269, 3201-006.663, 3301-005.617, 3302-006.583, 3401-006.575 e 3402-007.198.

Também não prospera a alegação de nulidade do acórdão recorrido por omissão.

A decisão recorrida apreciou expressamente a controvérsia principal, qual seja, se a mera previsão, no objeto social, das atividades de compra e venda de imóveis e de locação seria suficiente para atrair o regime do lucro presumido sobre a venda dos bens, ou se, no caso concreto, deveria prevalecer a qualificação da operação como alienação de ativo geradora de ganho de capital. O inconformismo da recorrente com a conclusão adotada pela DRJ não se confunde com omissão invalidante. Houve julgamento desfavorável, e não ausência de enfrentamento.

Rejeito, pois, também essa preliminar.

Mérito

Superadas as preliminares, a controvérsia devolvida a este Conselho consiste em definir se a receita auferida pela recorrente na alienação, em 2018, de três imóveis localizados em Guarulhos/SP poderia ser tributada, no regime do lucro presumido, como receita bruta da atividade imobiliária, ou se deveria ser qualificada como ganho de capital decorrente da alienação de ativo não circulante, como entendeu a fiscalização e confirmou a DRJ.

O ponto de partida da análise deve ser o próprio fundamento do lançamento.

O Relatório Fiscal delimitou a autuação nos seguintes termos (fls. 12):

Resumo da autuação

1. O sujeito passivo JSB Investimento e Participações S A, doravante denominada JSB Investimento, é optante do regime de apuração do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) com base no lucro presumido. Em 2018, alienou seus únicos imóveis de seu ativo (compostos por três imóveis adjacentes, situados no loteamento Esplanada das Bandeiras na rua Manoel Borba Gato, nº 100 na cidade de Guarulhos) submetendo a receita da venda ao resultado da atividade à alíquota de presunção do lucro de 8%. Os imóveis alienados foram adquiridos em 2016 e desde então geravam receitas de locação (a JSB Investimento possuía apenas esses imóveis). Constatou-se que, além desta operação imobiliária, a empresa realizou apenas mais uma aquisição de imóvel, em 07/2020. Assim, não obstante constar no contrato social como atividade da empresa compra e venda de imóveis, a fiscalização verificou que

a JSB Investimento não exercia, de fato, tal atividade. Em decorrência, o resultado da alienação dos imóveis foi considerado como ganho de capital para fins de tributação.

Na mesma linha, a recorrente resume, às fls. 234-236, que a autuação partiu do entendimento de que a venda dos imóveis de Guarulhos teria gerado ganho de capital de R\$ 46.953.000,00, apurado pela diferença entre o valor de alienação de R\$ 68.453.000,00 e o valor contábil de R\$ 21.500.000,00, apesar de a contribuinte ter submetido a operação à sistemática do lucro presumido como receita operacional.

Os elementos fáticos essenciais não são controvertidos.

A recorrente adquiriu os imóveis por escritura de 29/09/2016, lavrada em cumprimento a cessão de direitos antes vinculada à Intermodal Brasil Logística Ltda., pelo valor de R\$ 21.500.000,00; em 2017 estruturou emissão de debêntures no valor de R\$ 35.000.000,00, com garantia fiduciária sobre os bens, tendo sido pactuado que R\$ 21,5 milhões seriam destinados à compra do imóvel e R\$ 13,5 milhões a mútuo com o sócio Jonatas Spina Borlenghi; em 2018 vendeu os imóveis por R\$ 68.453.000,00; e os bens geravam receitas de locação desde a aquisição. Tudo isso está narrado às fls. 235-236 da impugnação e reiterado às fls. 336-337 do recurso.

Também é inequívoco, à luz da documentação complementar juntada às fls. 294-301, que a contribuinte efetivamente ofereceu a operação à tributação pelo lucro presumido. Na apuração do 4º trimestre de 2018, constam R\$ 68.453.000,00 na rubrica “Atividades imobiliárias (compra, venda, loteamento, incorporação e construção de imóveis)” e R\$ 537.000,00 na rubrica “Administração, locação ou cessão de bens móveis/imóveis ou direitos”, com a respectiva apuração de IRPJ e CSLL, bem como os DARFs correspondentes de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS e, ainda, recibo de parcelamento dos débitos.

No ponto, entendo que assiste razão à recorrente.

A fiscalização não negou a existência formal de objeto social compatível. Ao contrário, a própria defesa registra, a partir de dados cadastrais e societários apresentados durante a fiscalização, que a pessoa jurídica possuía como atividades “holding de instituições não-financeiras”, “aluguel de imóveis próprios” e “compra e venda de imóveis próprios”, constando o mesmo na ficha cadastral da Junta Comercial, tudo às fls. 237-238.

A autuação repousa, assim, não na ausência de enquadramento formal, mas no entendimento de que a contribuinte não exerceria “de fato” atividade imobiliária, sobretudo porque possuía apenas aquele conjunto de imóveis, os locava a empresa do mesmo grupo e realizou apenas uma alienação de grande vulto no período.

Assim dispõe o Relatório Fiscal (fls. 18 e ss):

21. A RFB, como exceção à regra, firmou entendimento de que a pessoa jurídica que exerça de fato e de direito atividade imobiliária apure a base de cálculo do lucro presumido com base no percentual de presunção do lucro:

Solução de Consulta n° 254 – Cosit, de 2014:

Ementa:

“Assunto: Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDA DE IMÓVEIS.

TRIBUTAÇÃO. As receitas decorrentes da venda de imóveis, efetuadas por pessoa jurídica que exerça de fato e de direito atividade imobiliária, sob a sistemática do lucro presumido, sujeitam-se ao percentual de presunção de oito por cento para apuração da base de cálculo do IRPJ, ainda que os imóveis destinados a venda tenham sido adquiridos antes de formalizada na Junta Comercial a inclusão de tal atividade em seu objeto social.”

22. Dessa feita, para que seja admissível a tributação da receita da alienação de ativo imobilizado como receita da atividade, deve a pessoa jurídica exercer de fato e de direito atividade imobiliária. Não estando satisfeita essa condição, a tributação da alienação se dá pela apuração do ganho de capital.

Efeito vinculante da Solução de Consulta (SC):

23. Preliminarmente deve-se observar que a Instrução Normativa RFB n° 2058, de 9 de dezembro de 2020, que regulamenta o processo de consulta sobre interpretação da legislação tributária, determina que as soluções de consulta proferidas pela Coordenação-Geral de Tributação da RFB (Cosit) têm efeito vinculante no âmbito da RFB – art. 33, I.

[...]

28. Desta forma, esta fiscalização conclui que a JSB Investimentos não realizava, de fato, a atividade mercantil de compra e venda de imóveis. Tratando-se, a alienação do imóvel em questão, de uma única operação de desfazimento de ativo imobilizado (seu único imóvel, subdividido em diversas matrículas no endereço da Rua Manoel Borba Gato) e não de atividade empresarial voltada à compra e venda de imóveis. Portanto, verifica-se que a JSB Investimento, embora figure a atividade de compra e venda de imóveis em seu objeto societário, não realizou ou realiza, de fato, essa atividade. Assim, deve-se afastar a tributação do resultado da alienação dos imóveis com base na receita da atividade e considerar a tributação com base no ganho de capital. Base normativa: Instrução Normativa RFB n° 1700, de 2017, art. 215, § 3º, I e § 14; Solução de Consulta n° 254 Cosit, de 2014; Instrução Normativa RFB n° 2058, de 2020, art. 33, I.

29. O preço de venda dos imóveis foi registrado no campo com alíquota de presunção do lucro de 8% da ECF. A fiscalização recalculou o IRPJ e a CSLL do 4º trimestre de 2018., em razão da verificação de que o resultado da alienação do imóvel deve se dar pela sistemática do ganho de capital e não com base na receita da atividade. Os débitos registrados da ECF e declarados na DCTF (doc. 33) foram aproveitados na apuração dos tributos lançados de ofício.

30. Considerando as informações constantes nas ECF referentes a Receita Bruta sujeita ao percentual de 32% e na ECD constando registros contábeis indicando

recebimentos de aluguéis, a fiscalização solicitou, por meio do Termo de Intimação 3 (TIF3), a documentação que deu suporte a tais registros (doc. 13).

31. Em resposta, a JSB Investimento apresentou o contrato de locação firmado, em 02/09/2016, com a empresa Intermodal Brasil Logística Ltda, com valor de aluguel mensal de R\$ 537.000,00, referente à locação dos imóveis sítos na Rua Manoel Borba Gato, Glebas A, B e C, Esplanada das Bandeiras, Guarulhos/SP, bem como os respectivos comprovantes dos recebimentos desses aluguéis (doc. 14).

32. Com base nos documentos apresentados (doc. 15 a 17), a fiscalização entendeu comprovada a regularidade das receitas de locação.

Por sua vez, o acórdão recorrido assim se manifestou:

Em suma, a questão se resume quanto à classificação dos ativos alienados, os quais foram escriturados pelo contribuinte como estoque (no valor de R\$ 21.500.000,00) e reclassificados pela autoridade fiscal como ativo não circulante.

Argumenta-se a favor do contribuinte que entre seus objetos está a previsão de compra e venda de imóveis próprios, além do aluguel.

Todavia, há de se contextualizar a operação para apurada interpretação dos fatos.

Inicialmente, faz-se relevante pensar nas decisões e operações coordenadas em nível do grupo econômico, e não isoladamente.

Atentemo-nos que o capital levantado pela emissão de debêntures foi de R\$ 35 milhões, sendo R\$ 21,5 milhões para a emissora (JSB) e R\$ 13,5 milhões para negócios alheios à empresa. Em outras palavras, quase 40% dos recursos levantados pela JSB foram emprestados ao sócio Jonatas Spina Borlenghi (iniciais JSB) sob justificativa de suprir financeiramente os negócios do grupo econômico. Retomemos as assinaturas da emissão:



Sobre o terreno foi construído um prédio de 24.415,89 metros quadrados, o qual recebeu o número 100 na Rua Manoel Borba Gato, em Guarulhos.

Embora o alvará de regularização deste imóvel date de 14/06/2016, este foi estabelecido como endereço da Intermodal Brasil Logística S.A. (IBL) desde 17/02/2011, que era a detentora do direito de compra em virtude de instrumento particular datado de 04/12/2008 e aditado em 05/02/2015, e então cedido à JSB (impugnante).

Ou seja, trata-se de imóvel de extrema relevância para as atividades do grupo econômico, ainda nesta data, em que a JBL elegera como matriz de suas operações e, após regularização documental do imóvel (que remetem a compromisso de compra e venda, na década de 1950, a empresa estatal) optou por não exercer seu direito de compra contratualmente firmado há mais de década para ceder a aquisição e ser inquilina da empresa intragrupo.

Lançamos mão dos fundamentos da SC COSIT nº7/2021, trazida pelo impugnante em sua petição:

*29 É importante destacar que a função do dispositivo é **afastar a possibilidade de que simples reclassificações contábeis provoquem alterações na natureza da receita e de sua tributação**. Adotar o dispositivo na sua literalidade seria admitir que um simples “passeio” do bem pelo ativo não circulante gravaria a receita proveniente da alienação desse bem como não operacional. Ao cabo o dispositivo operaria de forma contrário ao seu propósito de criação.*

*30 Entrementes, **para tal interpretação o requisito fundamental é que o imóvel, a qualquer tempo, não tenha sido destinado à manutenção das atividades da pessoa jurídica ou exercidos com essa finalidade, tampouco que a obtenção de rendimentos tenha se dado de forma estranha às suas operações, inclusive no que***

se refere à manutenção do imóvel exclusivamente para valorização, pois, do contrário, possuirá natureza econômica e jurídica de imobilizado ou investimento, conforme o caso. Por exemplo, o imóvel que seja ou tenha sido utilizado como sede da pessoa jurídica caracteriza-se como ativo imobilizado e, portanto, o resultado positivo obtido com a sua alienação representará ganho de capital nos termos da legislação tributária, ainda que o objeto ou a atividade principal da pessoa jurídica seja a alienação de imóveis.

31 Ainda, reproduzimos os dispositivos abaixo, que definem, para a formação da base de cálculo do lucro presumido e do resultado presumido, os percentuais de presunção incidentes sobre a receita bruta na forma dos arts. 15 e 20 da Lei nº 9.249, de 1995:

presunção geral de 8% para o IRPJ e de 12% para a CSLL e presunções específicas para algumas atividades destacadas. A Instrução Normativa RFB nº 1.700, de 14 de março de 2017, que dispõe sobre a determinação e o pagamento do IRPJ e da CSLL, disciplina essa matéria nos seguintes termos:

Art. 33. A base de cálculo do IRPJ, em cada mês, será determinada mediante a aplicação do percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta definida pelo art. 26, auferida na atividade, deduzida das devoluções, das vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos.

§ 1º Nas seguintes atividades o percentual de determinação da base de cálculo do IRPJ de que trata o caput será de: (...)

II - 8% (oito por cento) sobre a receita bruta auferida: (...)

*c) nas atividades imobiliárias relativas a desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda e a venda de imóveis construídos ou **adquiridos para revenda**; e (negritamos)*

Neste contexto, não há suporte para que o ânimo de aquisição da propriedade fosse a comercialização, mantendo-o temporariamente em estoque para revenda, sobretudo pela utilização do imóvel permanecer inalterada até o atual momento.

Resume-se, por conseguinte, em “uma única operação de desfazimento de ativo imobilizado (seu único imóvel, subdividido em diversas matrículas no endereço da Rua Manoel Borba Gato) e não de atividade empresarial voltada à compra e venda de imóveis”, em que, a despeito da previsão do objeto, a empresa não exerceu atividade comercial de compra e venda de imóveis, consoante o fundamentado pela autoridade fiscal, mas investiu em imóvel que sedia empresa do grupo.

É justamente nesse ponto que, data venia, a fundamentação do lançamento não se mostra suficiente.

Em matéria de lucro presumido, não há base legal para exigir, como requisito de caracterização da receita operacional, quantidade mínima de imóveis, frequência determinada de alienações ou rotatividade patrimonial específica. A lei não estabelece um critério quantitativo de habitualidade. A previsão de compra, venda e locação de imóveis no objeto social, combinada com a efetiva exploração econômica do bem e sua posterior alienação, é juridicamente relevante e não

pode ser afastada por mera percepção subjetiva de que a sociedade “não seria, de fato”, imobiliária bastante.

Também não reputo decisivo o fato de os imóveis terem sido anteriormente locados. A locação, no caso, igualmente compunha o objeto da pessoa jurídica. A exploração locatícia anterior não descaracteriza, por si só, a natureza operacional da receita de alienação, sobretudo quando a própria contribuinte demonstrou que tributou, no mesmo trimestre, as receitas de venda e de aluguel de acordo com os percentuais próprios do lucro presumido.

O mesmo raciocínio se aplica à circunstância de a locatária integrar o mesmo grupo econômico da recorrente. Tal dado, por si só, não transmuda a natureza jurídica da operação. Os autos revelam que os imóveis estavam juridicamente afetados à exploração econômica mediante contrato de locação celebrado com a Intermodal Brasil Logística Ltda., sociedade distinta da recorrente, com receitas locatícias regularmente reconhecidas pela própria fiscalização (itens 30 a 32 do Relatório Fiscal) e efetivamente declaradas pela contribuinte no 4º trimestre de 2018, no valor de R\$ 537.000,00, conforme fls. 295 e 298.

Não se trata, portanto, de bem utilizado diretamente pela própria recorrente como sede administrativa, instalação operacional ou ativo instrumental de sua atividade própria, mas de imóvel gerador de renda no âmbito de atividade expressamente compreendida em seu objeto social.

De igual modo, a emissão de debêntures e a destinação de parte dos recursos a mútuo com sócio não alteram, por si, a natureza tributária da receita obtida na venda dos imóveis. Esses fatos podem, em tese, suscitar outras discussões, mas não bastam para transformar automaticamente a alienação em ganho de capital, se a operação se insere em atividade abrangida pelo objeto social e foi efetivamente tratada, desde a origem, como receita operacional submetida ao lucro presumido.

Como reforço histórico, observa-se que material institucional hospedado no site oficial do CARF já noticiava (*Clipping CARF*¹), ainda em 2016, a alteração do cenário jurisprudencial da Casa nessa matéria, registrando que, após precedentes mais restritivos em 2013, as decisões passaram a ser mais favoráveis aos contribuintes, inclusive em hipóteses de imóvel anteriormente alugado e posteriormente alienado, com menção aos Acórdãos nº 1102-001.085 e nº 1401-001.225.

Colaciono, para fins de subsidiar minha posição, os acórdãos mencionados:

Processo nº 19515.720013/2011-98

Recurso Voluntário

Acórdão nº 1102-001.085 – 1ª Câmara / 2ª Turma Ordinária

Sessão de 09 de abril de 2014

¹ Disponível em https://carf.economia.gov.br/aceso-a-informacao/imprensa/marco-2016/26-a-28_03_2016.pdf. Acesso em 10/03/2026.

Matéria IRPJ, CSLL

Recorrente MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Recorrida FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ

Ano-calendário: 2006, 2007

LUCRO PRESUMIDO. BENS PASSÍVEIS DE INTEGRAR O ATIVO CIRCULANTE E O ATIVO IMOBILIZADO. TRANSFERÊNCIA DE CONTAS.

A empresa optante pelo lucro presumido que comercializa bens suscetíveis de serem contabilizados tanto no ativo permanente como na conta estoques, em virtude de suas atividades desenvolvidas constarem, em ambos os casos, de seu objeto social, pode transferir da primeira conta para segunda o respectivo bem a ser destinado para futura comercialização sem a necessidade de apurar o correspondente ganho de capital, contanto que seja adotado um conjunto de procedimentos sistematizados, baseados nas normas e padrões de contabilidade geralmente aceitos.

Recurso voluntário provido.

Crédito Tributário Exonerado

Processo nº 19515.720977/2012-17

Recurso De Ofício

Acórdão nº 1401-001.225 – 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária

Sessão de 29 de julho de 2014

Matéria IRPJ

Recorrente FAZENDA NACIONAL

Interessado TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS LTDA.

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ

Ano-calendário: 2007

DECADÊNCIA. LUCRO PRESUMIDO. REGIME DE CAIXA. O contribuinte que optar pelo regime de caixa, para efeitos de determinar o lucro presumido, tem como termo inicial da contagem do prazo decadencial o último dia do trimestre do ano calendário correspondente ao recebimento da receita.

LIVRO DE REGISTRO DE INVENTÁRIO. AUSÊNCIA. Se a contabilidade fornece os dados que seriam extraídos do livro, a sua ausência não pode suportar a desconsideração de dados que puderam ser extraídos dos próprios registros contábeis.

DIPJ. INCORREÇÃO NO PREENCHIMENTO. Se a contabilidade apresenta informações confiáveis sobre a composição dos estoques, o errôneo preenchimento da declaração somente pode ser entendido como descumprimento de obrigação acessória, sendo, portanto, erro escusável RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA.

ANÁLISE DO CONTEXTO. O simples fato de o imóvel estar alugado é insuficiente para desvirtuar a sua característica de estoque. Deve-se avaliar o contexto operacional para concluir acerca da correta contabilização do ativo.

Indico, ainda, julgados mais recentes que apoiam a solução da lide aqui posta:

Processo nº 11030.722214/2012-41

Recurso Especial do Contribuinte

Acórdão nº 9101-005.772 – CSRF / 1ª Turma

Sessão de 09 de setembro de 2021

Recorrente ZAMBONATTO CONSTRUÇÕES LTDA

Interessado FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA(IRPJ)

Ano-calendário: 2007, 2008, 2009, 2010

LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDA DE IMÓVEIS. INVESTIMENTO. RECEITA BRUTA.

Para fins de determinação da base de cálculo do IRPJ, a receita bruta auferida por meio da exploração de atividade imobiliária relativa à compra e venda de imóveis próprios submete-se ao coeficiente de presunção de lucro de 8% (oito por cento).

Essa forma de tributação subsiste ainda que os imóveis vendidos tenham sido utilizados anteriormente para locação a terceiros, se essa atividade constituir objeto da pessoa jurídica, hipótese em que as receitas dela decorrente compõem o resultado operacional e a receita bruta da pessoa jurídica.

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO(CSLL)

Ano-calendário: 2007, 2008, 2009, 2010

LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDA DE IMÓVEIS. INVESTIMENTO. RECEITA BRUTA.

Para fins de determinação da base de cálculo da CSLL, a receita bruta auferida por meio da exploração de atividade imobiliária relativa à compra e venda de imóveis próprios submete-se ao coeficiente de presunção de lucro de 12%(doze por cento).

Essa forma de tributação subsiste ainda que os imóveis vendidos tenham sido utilizados anteriormente para locação a terceiros, se essa atividade constituir

objeto da pessoa jurídica, hipótese em que as receitas dela decorrente compõem o resultado operacional e a receita bruta da pessoa jurídica.

PROCESSO 11065.722929/2014-69

ACÓRDÃO 1401-007.333 – 1ª SEÇÃO/4ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA

SESSÃO DE 21 de novembro de 2024

RECURSO VOLUNTÁRIO

RECORRENTE FOCUS - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. – EPP

INTERESSADO FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

Ano-calendário: 2011

ALIENAÇÃO. IMÓVEIS. LUCRO PRESUMIDO. OBJETO SOCIAL. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDA DE IMÓVEIS. RECEITA BRUTA.

Para fins de determinação da base de cálculo do IRPJ, a receita bruta auferida por meio da exploração de atividade imobiliária relativa à compra e venda de imóveis próprios submete-se ao percentual de presunção de 8%(oito por cento).

Essa forma de tributação subsiste ainda que os imóveis vendidos tenham sido utilizados anteriormente para locação a terceiros, se essa atividade constituir objeto da pessoa jurídica, hipótese em que as receitas dela decorrente compõem o resultado operacional e a receita bruta da pessoa jurídica.

Processo nº 11516.723493/2015-51

Recurso De Ofício e Voluntário

Acórdão nº 1401-006.999 – 1ª Seção de Julgamento / 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária

Sessão de 10 de junho de 2024

Recorrentes DIMAS PARTICIPACOES LTDA FAZENDA NACIONAL

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA(IRPJ)

Exercício: 2011

LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDA DE IMÓVEIS. INVESTIMENTO. RECEITA BRUTA.

Para fins de determinação da base de cálculo do IRPJ, a receita bruta auferida por meio da exploração de atividade imobiliária relativa à compra e venda de imóveis próprios submete-se ao percentual de presunção de 8% (oito por cento).

Essa forma de tributação subsiste ainda que os imóveis vendidos tenham sido utilizados anteriormente para locação a terceiros, se essa atividade constituir objeto da pessoa jurídica, hipótese em que as receitas dela decorrente compõem o resultado operacional e a receita bruta da pessoa jurídica.

Pois bem.

Os precedentes acima se mostram aderentes ao caso concreto porque tratam, igualmente, de pessoa jurídica optante pelo lucro presumido, com objeto social voltado à atividade imobiliária, que alienou imóveis anteriormente explorados por locação, sem prova de que se tratasse de bens diretamente utilizados pela própria alienante no exercício de atividade diversa da imobiliária.

É precisamente essa a hipótese dos autos. A recorrente possuía objeto social compatível, adquiriu os imóveis em 2016, explorou-os economicamente mediante locação, alienou-os em 2018 e ofereceu a correspondente receita à tributação no lucro presumido, como receita imobiliária, com os recolhimentos pertinentes. Nem a circunstância de a locatária integrar o mesmo grupo econômico, nem a relevância estratégica do bem para esse grupo, bastam, por si sós, para descaracterizar a exploração locatícia pela proprietária ou para equiparar a situação a uso direto, pela própria recorrente, no exercício de atividade diversa da imobiliária.

Assim, inexistindo critério legal de habitualidade quantitativa e ausente prova de utilização direta do imóvel pela própria alienante no exercício de atividade diversa da imobiliária, não se sustenta a requalificação da receita de alienação como ganho de capital.

A exigência, portanto, deve ser cancelada.

Dispositivo

Ante o exposto, voto por conhecer do Recurso Voluntário, rejeitar as preliminares suscitadas e, no mérito, dar-lhe provimento para cancelar a exigência de IRPJ e CSLL decorrente da requalificação, como ganho de capital, da receita auferida pela recorrente na alienação dos imóveis matriculados sob os nºs 119.123, 119.124 e 119.125, reconhecendo a regularidade, no caso concreto, de sua tributação pela sistemática do lucro presumido.

É como voto.

Assinado Digitalmente

Natália Uchôa Brandão

VOTO VENCEDOR

Conselheiro **Sérgio Magalhães Lima**, redator designado

Peço vênia para divergir da nobre Relatora quanto ao provimento do recurso voluntário, no ponto em que entendeu que a receita decorrente da alienação de imóvel deve ser tratada como receita operacional da atividade imobiliária do Recorrente, e não como ganho de capital relativo à alienação de ativo não circulante, para fins de apuração do IRPJ e da CSLL no regime do lucro presumido.

Passo a expor as razões de divergência.

A controvérsia consiste em definir se a receita obtida com a alienação do imóvel deve ser qualificada como receita operacional, por integrar o objeto social do Recorrente, ou como ganho de capital, por representar mera realização de ativo patrimonial, conforme entendeu a fiscalização.

A questão central reside na definição da natureza da receita decorrente da alienação de imóvel, à luz da sistemática do lucro presumido. Nos termos do art. 25 da Lei nº 9.430/1996, a base de cálculo nesse regime é composta por duas parcelas distintas: de um lado, a receita bruta, sobre a qual incidem os percentuais de presunção; de outro, os ganhos de capital e demais receitas não operacionais, que se submetem a regime próprio. O art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598/1977, por sua vez, delimita a receita bruta como aquela decorrente das atividades que constituem o objeto da pessoa jurídica. A correta solução da controvérsia exige, portanto, identificar se a alienação em exame se insere efetivamente no âmbito da atividade do Recorrente ou se configura simples realização de ativo patrimonial.

Nesse ponto, é fundamental distinguir a previsão formal do objeto social da atividade econômica efetivamente exercida. A expressão “atividade da pessoa jurídica”, constante da legislação, não se confunde com a mera capacidade jurídica abstrata de praticar determinados atos, mas pressupõe o exercício de atividade econômica organizada, dotada de coerência funcional. A simples inclusão, no contrato social, de atividades de compra e venda de imóveis não é suficiente, por si só, para qualificar como operacional toda e qualquer alienação de bens dessa natureza. Admitir o contrário implicaria esvaziar a distinção legal entre receita operacional e ganho de capital, permitindo que receitas de natureza patrimonial fossem artificialmente convertidas em receita operacional mediante expediente formal, com evidente ruptura da coerência do sistema.

No caso concreto, o conjunto probatório revela que a alienação não se insere em atividade imobiliária organizada. Não há histórico de operações que evidencie atuação regular no mercado de compra e venda de imóveis, tampouco se verifica a existência de estrutura operacional voltada a essa finalidade, como organização empresarial, equipe ou dinâmica de rotatividade de ativos. Ao revés, os elementos dos autos indicam que o imóvel era utilizado no contexto do próprio grupo econômico, mediante locação intragrupo, evidenciando sua afetação à estrutura patrimonial e operacional do grupo, e não a um ciclo econômico de exploração imobiliária voltado ao mercado.

Dessas circunstâncias se extrai que o bem não se encontrava inserido em um ciclo operacional imobiliário, mas constituía ativo individual afetado à estrutura econômica da pessoa jurídica. Sua alienação, portanto, não decorre do exercício de atividade empresarial organizada de compra e venda de imóveis, mas da realização de um investimento específico. A ausência de outras operações imobiliárias e de estrutura operacional não configura requisito autônomo para afastar a incidência do regime do lucro presumido, mas constitui elemento probatório relevante para demonstrar a natureza da operação, evidenciando que não se trata de receita operacional.

A conclusão ora adotada não se mostra incompatível com a orientação administrativa consubstanciada na Solução de Consulta Cosit nº 7/2021, segundo a qual a venda de imóveis anteriormente locados pode ser tributada como receita operacional quando a atividade imobiliária integra o objeto da pessoa jurídica. Tal entendimento, contudo, pressupõe, em minha visão, que os imóveis integrem efetivamente o ciclo operacional da empresa, no âmbito de atividade econômica organizada. No caso em exame, a locação intragrupo não evidencia exploração de atividade imobiliária voltada ao mercado, mas sim o uso econômico do ativo no âmbito do próprio grupo, circunstância que não altera sua natureza patrimonial nem o insere em atividade operacional típica.

A interpretação ora adotada também se harmoniza com a lógica sistêmica do regime do lucro presumido. Trata-se de regime que substitui a apuração real de lucro (receitas menos custos e despesas) por uma presunção legal aplicável às receitas operacionais. Essa presunção não constitui mera técnica aritmética, mas pressupõe que a receita decorra de atividade econômica organizada, cujo valor estimado da estrutura de custos e despesas termina por ser diretamente deduzido do percentual legal de presunção. Quando a receita decorre da mera realização de ativo patrimonial, a aplicação dessa presunção revela-se incompatível com a natureza do fato gerador, deixando de representar simplificação para configurar desvirtuamento da sistemática legal. A simplificação inerente ao regime não autoriza a requalificação de receitas de natureza patrimonial como operacionais, sob pena de esvaziar a distinção estabelecida pelo legislador.

Assim, à luz dos elementos fáticos e do adequado enquadramento jurídico, conclui-se que a alienação dos imóveis não se insere em atividade imobiliária efetivamente exercida pelo Recorrente, mas configura mera realização de ativo patrimonial, devendo a receita correspondente ser qualificada como ganho de capital, nos termos do art. 25 da Lei nº 9.430/1996.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, voto por negar provimento ao recurso voluntário.

Assinado Digitalmente

Sérgio Magalhães Lima