



MINISTÉRIO DA FAZENDA
CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS
PRIMEIRA SEÇÃO DE JULGAMENTO

Processo n° 19515.720977/2012-17
Recurso n° 000.001 De Ofício
Acórdão n° 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.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, NEGARAM provimento ao recurso de ofício.

(assinado digitalmente)

Jorge Celso Freire da Silva - Presidente.

(assinado digitalmente)

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001

Autenticado digitalmente em 25/11/2014 por ALEXANDRE ANTONIO ALKMIM TEIXEIRA, Assinado digitalmente

em 26/11/2014 por JORGE CELSO FREIRE DA SILVA, Assinado digitalmente em 25/11/2014 por ALEXANDRE ANT

ONIO ALKMIM TEIXEIRA

Impresso em 27/11/2014 por RECEITA FEDERAL - PARA USO DO SISTEMA

Alexandre Antonio Alkmim Teixeira - Relator.

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros:

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros: Jorge Celso Freire da Silva (Presidente), Alexandre Antonio Alkmim Teixeira, Mauricio Pereira Faro, Antonio Bezerra Neto, Fernando Luiz Gomes de Mattos e Karem Jureidini Dias.

CÓPIA

Relatório

Trata-se de recurso interposto de ofício pela 2ª Turma da DRJ do Rio de Janeiro 1, cujos membros acordaram, por unanimidade de votos, dar provimento à impugnação para exonerar o contribuinte dos autos de infração por meio dos quais foram exigidos o IRPJ, no valor de R\$33.462.939,43, e a CSLL, no valor de R\$ 12.053.138,19, acrescidos da multa de 75% e dos encargos moratórios.

Por descrever os fatos com a riqueza de detalhes necessária para a compreensão da controvérsia, adoto e transcrevo o relatório elaborado pela DRJ:

Trata o processo dos autos de infração lavrados pela Defis/SP, referentes aos segundo, terceiro e quarto trimestres anocalendarário de 2007, por meio dos quais são exigidos do interessado o imposto de renda da pessoa jurídica – IRPJ, no valor de R\$ 33.462.939,43 (fls. 388/393 e termo de verificação às fls. 371/387), e a contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL, no valor de R\$ 12.053.138,19 (fls. 394/399), acrescidos da multa de 75% e dos encargos moratórios.

2A autuação decorreu da apuração de ganhos de capital não acrescidos à base de cálculo do lucro presumido, para efeitos das tributações do IRPJ e da CSLL, no regime de caixa.

2.1O interessado foi intimado a apresentar a documentação das operações imobiliárias realizadas no anocalendarário de 2007, cujas receitas totalizaram R\$ 166.420.965,69. Estas operações decorreram das construções de edifícios averbados no Cartório de Registro de Imóveis em 9/8/2000 (Prédio na Rua Benedito Lapin), 20/8/2002 (Edifício Paris), 24/7/2003 (Edifícios Metropolitan/Platinum) e 31/3/2004 (Edifício Hungria).

2.2Apesar de o interessado ter apresentado a declaração de IRPJ com a indicação da atividade econômica de construção de edifícios, a ficha 61B, que indica os estoques, foi preenchida com valor igual a zero, tanto no início quanto no final do ano.

Também não foi apresentado o livro registro de inventário.

2.3Na assembleia geral extraordinária de 8/3/2007, registrada na Junta Comercial do Est. de S. Paulo – JUCESP em 23/3/2007, ainda sob a denominação de Terra Alta S/A, os acionistas do interessado deliberaram por unanimidade sobre a alteração do objeto social da sociedade. Foram excluídas as atividades de construção de imóveis, comércio de material para construção e compra e venda de imóveis. A atividade do interessado passou a ser de administração de bens próprios e de terceiros, com a possibilidade de participar em outras sociedades (fls. 39/41).

2.4Em função das datas de aquisições dos imóveis comercializados, dos imóveis se encontrarem alugados quando vendidos, do interessado não apresentar o registro de inventário e não indicar na declaração de IRPJ o valor do estoque dos

imóveis destinados a vendas, a fiscalização concluiu que os imóveis deveriam ser classificados no ativo permanente e as operações de vendas serem tributadas como ganhos de capital. O procedimento do interessado foi o de tributar as receitas de vendas dos imóveis como receita bruta da atividade ao percentual de 8% para o IRPJ e de 12% para a CSLL (declaração de IRPJ às fls. 81/96).

2.5 Para apuração do ganho de capital, foram considerados os seguintes valores (fls. 326/327):

Trimestres de 2007	Receitas	Custos	Ganho de capital	IRPJ (1)	CSLL (2)
Segundo	153.722.769,48	26.505.451,50	127.217.317,98	31.798.329,48	11.449.558,61
Terceiro	5.038.096,58	1.121.177,93	3.916.918,65	973.229,65	352.522,67
Quarto	3.587.993,20	798.471,95	2.789.521,25	691.380,30	251.056,91
Total				33.462.939,43	12.053.138,19

(1) alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre o ganho de capital (2) alíquota de 9% sobre o ganho de capital

3 Cientificado das exigências em 3/5/2012 (fls. 393 e 399), o interessado apresentou a impugnação em 1/6/2012 (fls. 405/459), na qual alegou, em síntese, que:

- reconheceu as receitas das vendas dos imóveis pelo regime de caixa e as tributou na sistemática do lucro presumido, como receita bruta da atividade, aplicando os percentuais de 8% (IRPJ) e 12% (CSLL) para fins de cálculo do lucro tributável;

- caso seja adotado o entendimento da fiscalização, de que os valores das vendas dos imóveis possuam a natureza de ganho de capital, ocorreu a decadência do direito de lançar. A IN nº 93/1997, em seu art. 36, §2º, estabelece que para as demais receitas, como ganho de capital, o lucro presumido será determinado pelo regime de competência. A exceção a essa regra é o art. 13 da Lei nº 9.718/1998, que prevê a possibilidade de opção entre o regime de competência ou caixa somente para a receita bruta;

- partindo da premissa do Fisco, as receitas das vendas dos imóveis deveriam ter sido reconhecidas pelo regime de competência, ou seja, em 26/12/2006, quando houve a venda dos imóveis;

- na data de lavratura dos autos de infração (3/5/2012), já havia operado a decadência, com base no art. 150, §4º, do Código Tributário Nacional – CTN;

- a falta de escrituração do livro registro de inventário e o incorreto preenchimento da declaração de IRPJ não passam de descumprimentos de obrigações acessórias; os imóveis vendidos foram efetivamente contabilizados na conta de estoque (ativo circulante), conforme livro diário juntado (fls. 551/560);

- o programa de preenchimento da declaração de IRPJ de 2008 orienta que os imóveis destinados à venda deveriam ser indicados na linha 36A/05 (imóveis destinados à venda) e não na linha 36A/04 (estoques);

- as vendas dos imóveis ocorreram no dia 26/12/2006, conforme instrumentos particulares de compra e venda, livros razão e diário juntados às fls. 514/560. Na época o seu objeto social previa a compra e venda de imóveis (artigo 2 do estatuto social – fls. 581/586);

- a alteração no objeto social ocorreu mais de três meses após a venda dos imóveis; ainda que no objeto social não conste a atividade, para fins tributários o que é levado em consideração é a atividade exercida, conforme art. 15 da Lei nº 9.249/1995;

- o art. 30 da Lei nº 8.981/1995 é claro no sentido de que os valores recebidos relativos a vendas de unidades imobiliárias compõem a base de cálculo do lucro presumido. O dispositivo não faz qualquer menção ao objeto social, mas tão somente à atividade exercida;

-da doutrina e das resoluções do Conselho Federal de Contabilidade pode-se concluir que no imobilizado se registram os bens destinados ao uso próprio do titular, como meio para consecução da sua atividade econômica. No estoque são registrados os bens a serem vendidos;

- os apartamentos do Edifício Paris, assim como o terreno da Rua Benedito Lapin, não se encontravam alugados. O fato de parte dos imóveis ter sido alugada não é evidência suficiente para concluir que a única destinação daqueles seria a exploração de investimento sob a forma de aluguel;

-o período longo de permanência do imóvel com o titular não altera a qualificação jurídico-contábil do bem;

-a fiscalização descuidou-se dos aspectos necessários à formação de um juízo fundamentado: destinação econômica dos imóveis e o modelo de negócios adotado pelas empresas do mercado imobiliário;

- à época era parte do grupo societário ao qual pertence a renomada construtora e incorporadora JHSF, cuja atuação encontra-se indissociavelmente relacionada ao setor imobiliário (fls. 591/209). Neste contexto, construiu imóveis (prédios, complexos comerciais etc) sempre com vistas a promover a sua venda;

- o Edifício Paris é um dos mais sofisticados edifícios residenciais da cidade de S. Paulo e nunca teve unidades alugadas. As unidades foram oferecidas ao público, conforme prospectos de fls. 610/719;

- os imóveis Metropolitan, Platinum e Edifício Hungria também se destinavam à venda, conforme prospectos de fls. 720/790, reforçado pelo relatório de fls.791/797 e correspondência de fls. 799/800;

- em 13/6/2002 concedeu autorização de venda da integralidade dos Edifícios Platinum e Metropolitan a uma corretora de imóveis (fls. 802/803);

- na comercialização de prédios inteiros o comprador busca investimento e, por consequência, retorno do valor aplicado, mediante o recebimento de aluguéis. Daí que nas propostas são informados os valores dos aluguéis em curso, das unidades comercializadas, de forma que fique evidenciado o potencial do empreendimento;

- o aluguel dos imóveis é uma exigência comercial, normal e necessária na venda de imóveis para o público investidor;

- nos contratos de locação há previsão de alienação a qualquer momento do imóvel; o prazo de construção e venda decorre do padrão do imóvel;

- a não apresentação do livro de registro de inventário ensejaria o arbitramento do lucro e a base de cálculo seria 9,6% dos valores recebidos;

- a manter a requalificação das receitas auferidas, deveria ser abatido os valores recolhidos; o ano de 2007 já foi objeto de procedimento fiscal, conforme documento de fl. 1254.

4 A competência do julgamento foi prorrogada para a DRJ/RJO por meio da Portaria Sutri nº 513, de 24/4/2013, publicada no DOU de 25/4/2013.

5 É o relatório.

Submetida a Impugnação à apreciação da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento do Rio de Janeiro I, esta proferiu o acórdão nº 12-57.822 (fls. 1.259/1.267), assim ementado:

ASSUNTO: NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

Ano calendário: 2007

LUCRO PRESUMIDO. TRIBUTAÇÃO DAS RECEITAS PELO REGIME DE CAIXA. PRAZO DECADENCIAL.

O contribuinte que tributar suas receitas 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.

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA IRPJ

Ano calendário: 2007

LUCRO PRESUMIDO. REGISTROS CONTÁBEIS. LIVRO DE REGISTRO DE INVENTÁRIO. PREENCHIMENTO DA DECLARAÇÃO DE IMPOSTO SOBRE A RENDA. EFEITOS.

Nas situações em que os registros contábeis permitem a apuração dos custos dos imóveis vendidos, eventuais erros no preenchimento da declaração de IRPJ ou a não escrituração do registro de inventário devem ser vistos como erro escusável ou descumprimento da obrigação acessória.

LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. DESTINAÇÃO DOS IMÓVEIS. RECEITA DA ATIVIDADE OU GANHO DE CAPITAL NA VENDA DO IMÓVEL. CARACTERIZAÇÃO.

A destinação dos imóveis, se para auferir renda de aluguel ou se destinado à venda, para caracterização da receita da atividade ou ganho de capital na venda do imóvel, precisa ser analisada dentro do contexto do mercado imobiliário e do tipo de imóvel. O fato de o imóvel estar alugado e posteriormente vir a ser vendido, por si só, é insuficiente para caracterizar a operação como sujeita à apuração do ganho de capital. Também é inoportuna a caracterização de ganho de capital sob o

argumento do tempo decorrido entre a aquisição/construção do imóvel e sua venda.

REGIME DE CAIXA PARA APURAÇÃO DO LUCRO PRESUMIDO. DIFERIMENTO NO RECOLHIMENTO DO IMPOSTO DE RENDA. NATUREZA DA RECEITA.

A regra geral para apurar o lucro é o de reconhecimento das receitas pelo regime de competência. Excepcionalmente a legislação permite o contribuinte tributar suas receitas pelo regime de caixa, que se demonstra como um diferimento no recolhimento do imposto. Portanto, ainda que o contribuinte tenha alterado seu objeto social, a natureza da receita é aquela na data da venda.

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO CSLL

Ano calendário: 2007

LANÇAMENTO REFLEXO.

Inexistindo fatos novos a serem apreciados, o decidido no lançamento matriz aplica-se ao lançamento reflexo.

Impugnação Procedente Crédito Tributário Exonerado

Tendo em vista que o valor total do crédito tributário exonerado excedeu R\$1.000.000,00, a autoridade de primeira instância interpôs recurso de ofício que passa a ser analisado por esta Turma Julgadora.

É o relatório.

Voto

Conselheiro Alexandre Antonio Alkmim Teixeira, relator:

O recurso preenche as condições de admissibilidade e dele tomo conhecimento.

Decadência

De acordo com a Instrução Normativa SRF nº 104/98, o critério de reconhecimento na medida do recebimento (regime de caixa) é aplicável às receitas de venda de bens ou direitos ou de prestação de serviços.

Dessa forma, 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.

Tendo o Auto de Infração sido lavrado em 03.05.2012, considera-se decaído o direito do Fisco de lançar os tributos relativos ao primeiro trimestre de 2007.

Mantenho, portanto, a decisão *a quo*.

Da tributação do ganho de capital

Conforme descrito no relatório, a Autoridade Fiscal desconsiderou a tributação apurada pelo contribuinte com base nos seguintes fundamentos (fl. 381):

Finalmente, como acima relatado, se observarmos:

3.4.1 – As datas de aquisição/construção, nos revelando o tempo em que o imóvel permaneceu em seu balanço contábil, corroborando pelas matrículas dos imóveis;

3.4.2 – O destino dado aos mesmos desde sua aquisição e edificação através de recebimentos de aluguéis, conforme é mencionado nas próprias escrituras, descritas no sub item 3.3 acima, bem como na contabilidade do contribuinte, inclusive do balanço, encerrado no ano calendário de 2006 o qual demonstra a existência de receitas de aluguéis;

3.4.3 – A falta de livro de inventário para possibilitar e identificar os estoques, custos e apropriações referentes a atividade de construção e incorporação imobiliária, conforme estabelece a legislação pertinente sobre a atividade, acima relatada, tal fato também é corroborado pela constante declaração em suas DIPJs de anos anteriores de estoques inexistentes, com valores 0,00 nos itens referentes ao estoque que deveria ser extraído dos livros necessários a atividade de construção e comercialização de imóveis.

3.4.4 – Os fatos acima demonstrados, caracterizam, a intenção de investimento de longo prazo, de investir nos mesmos, para fruição de rendimentos, através da obtenção de rendas de bens de capital, e os imóveis, objeto dessas vendas, deveriam estar

classificados no balanço contábil encerrado em 31/12/2006, e balanços anteriores, classificá-los no ativo permanente, sub grupo ativo imobilizado, conforme disciplina a Lei nº 6.404/76 em seu artigos 178, §1º alínea c, e, artigo 179 inciso IV, bem como, e, posteriormente, como veio a estabelecer a Lei nº 11.638/2007, em seu artigo 178, §1º alínea b, (ativo não circulante composto por ativo realizável a longo prazo, investimentos, imobilizado e intangível), e a tributação dos resultados dessas operações submetidas a apuração do ganho de capital.

Apesar da confusa exposição de ideias do Auditor Fiscal, verifica-se que a presente autuação baseou-se: i) na falta de apresentação do livro registro de inventário; ii) na constatação que o grupo estoque estava zerado nas DIPJs; iii) na destinação dos imóveis que foram vendidos, e, na visão do Auditor Fiscal, não poderiam ser tratados como venda de estoque, mas sim de imobilizado, tendo-se em vista que a locação de imóveis desvirtuaria a característica de estoque e passaria a ser imobilizado.

Em relação à falta de apresentação do livro de registro de inventário, entendo tratar-se de livro auxiliar dos registros contábeis e, portanto, sua ausência deve ser avaliada em concomitância com as informações trazidas pelos próprios registros contábeis. Isso porque, 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.

Frisa-se: a Autoridade Fiscal alega que a falta do livro de registro de inventário impossibilitou a identificação dos estoques, custos e apropriações referentes a atividade de construção e incorporação imobiliária. Entretanto, além de tais dados não serem tão relevantes para a apuração pelo lucro presumido, eles puderam ser extraídos dos registros contábeis (que foram inclusive utilizados pela fiscalização na apuração da base de cálculo).

No mesmo sentido, quanto ao preenchimento incorreto das DIPJs (tendo os estoques zerados), 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.

A questão crucial dos presentes autos de infração encontra-se na destinação dos imóveis: i) se o fato de estarem alugados descaracterizaria a condição de estoques; e ii) se a alteração do objeto social promovida assembleia geral extraordinária de 08.03.2007 (na qual foram excluídas as atividades de construção de imóveis, comércio de material para construção e compra e venda de imóveis, passando a ser a de administração de bens próprios e de terceiros, com a possibilidade de participar em outras sociedades (fls. 39/41)) seria suficiente para descaracterizar a receita auferida como operacional.

Quanto à correta classificação contábil, faz-se necessário depreender o conceito de estoque. De acordo com o Manual de Contabilidade Societária¹, *os estoques são bens tangíveis ou intangíveis adquiridos ou produzidos pela empresa com o objetivo de venda ou utilização própria no curso normal de suas atividades.*

No mesmo sentido, o Pronunciamento Técnico CPC 16 (R1) define estoques como *ativos (a) mantidos para venda no curso normal dos negócios; (b) em processo de*

produção para venda; ou (c) na forma de materiais ou suprimentos a serem consumidos ou transformados no processo de produção ou na prestação de serviços.

É de se observar, ainda, que, como muito bem explicado pelo Professor Eliseu Martins no Parecer Técnico que instruiu a Impugnação (fl. 1.222), *em nenhuma das citações está presente a ideia de tempo em que tais produtos podem ou devem ficar disponíveis para venda de forma a serem classificadas como estoque. Ou seja, o prazo de realização da venda não altera a natureza do ativo: o fato de determinado produto ser realizado no prazo de dias meses ou até mesmo anos não modifica sua natureza de estar disponível para venda. Assim, um estoque somente deixa de sê-lo quando ele deixa de estar disponível para venda, quando o destino dado àquele produto se modifica.*

Por outro lado, de acordo com o art. 179 da Lei 6.404/76, compõem o 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.*

Ressalta-se que a redação antiga do artigo supracitado (antes da alteração realizada pela Lei nº 11.638/07) dispunha que compunham o ativo imobilizado *os direitos que tenham por objeto bens destinados à manutenção das atividades da companhia e da empresa, ou exercidos com essa finalidade, inclusive os de propriedade industrial ou comercial.* Nota-se, portanto, que não houve nenhuma alteração substancial no que se propõe a analisar nos presentes autos.

Portanto, para ser classificado como imobilizado o ativo deve ser mantido para uso na produção ou fornecimento de mercadorias e serviços ou para fins administrativos e deve-se esperar a sua utilização por mais de um ano (tendo em vista que trata-se de ativo não circulante).

Nota-se, portanto, que ativos imobilizados não estão disponíveis para a venda, como ocorre no caso dos estoques.

Assim, levando-se em consideração que a contribuinte integra um dos maiores grupos do setor de incorporação do país (JHSF) espera-se que os imóveis por ela adquiridos ou por ela construídos estariam disponíveis para venda, já que este é o principal objeto do grupo. Além disso, a intenção de venda foi amplamente comprovada por meio dos diversos materiais publicitários apresentados na Impugnação (fls. 610 a 814).

Diante da intenção clara de venda, não se pode admitir que os ativos deveriam ser classificados como imobilizados, como concluiu a Autoridade Fiscal. Sob a ótica da intenção dos administradores, é fato que tais ativos deveriam estar (e estavam efetivamente) classificados como estoque.

Passa-se a analisar, então, se o fato de alguns dos ativos estarem alugados desconfiguraria sua classificação nos estoques.

Primeiramente é importante ressaltar que, dentre os empreendimentos imobiliários apresentados e objeto da presente autuação, apenas o denominado Paris era um prédio residencial. Os demais eram prédios comerciais.

Como demonstrou a contribuinte, as unidades do empreendimento Paris não foram alugadas antes da venda, o que afasta – de imediato – a sua desconfiguração como estoque. E, como bem observou o Professor Eliseu Martins em seu parecer (fl. 1.227), *como se trata de um prédio de apartamentos de alto padrão, o público consumidor não está interessado, a priori, na realização de um investimento que irá gerar retorno financeiro, mas sim, na aquisição de uma moradia. E como tal, quanto mais novo o apartamento, melhor. O fato do imóvel nunca ter sido habitado, de ser um prédio novo, de ter todas as facilidades nele*

existentes novas, é um fator de incremento do valor de venda. Assim, um apartamento desse tipo que já tenha sido alugado irá ter seu valor de mercado reduzido.

Dessa forma, alugar os referidos apartamentos reduziria o seu valor de venda. E, exatamente por isso, a contribuinte vendeu todas as unidades novas, sem nenhuma locação anterior.

Entretanto, algumas unidades dos demais empreendimentos foram alugadas antes da venda. Ocorre que, está-se falando de locação de imóveis comerciais, em que os potenciais compradores estão interessados tanto na eventual valorização do imóvel quanto nos fluxos de caixa futuros que tais imóveis podem gerar. Assim, é da característica do comprador de imóvel comercial a ótica da aquisição do ativo como investimento, no intuito de gerar retorno financeiro.

Portanto, se o imóvel a ser vendido já estiver com um contrato de locação atrelado, o investimento se torna muito mais atraente para o potencial comprador, sendo esse um fator de incremento do valor de venda. Assim, o simples fato de o imóvel estar alugado não descaracteriza a destinação de venda e, conseqüentemente, sua contabilização como estoque. Ao contrário: em algumas hipóteses o fato de o imóvel já estar locado ajudaria na venda e aumentaria o preço (tendo-se em vista que o comprador levará em consideração os fluxos de caixa futuros).

Por fim, destaca-se que, mesmo se os imóveis não estivessem disponíveis para venda, o fato de eles estarem alugados com o intuito de obtenção de rendimentos não os classificaria como imobilizado e sim com investimento.

Fixadas as premissas de intenção de venda e da impossibilidade de descaracterizar o ativo como estoque pelo simples fato de ele estar locado, passa-se a analisar a questão da alteração do objeto social.

Alega a Autoridade Fiscal que a contribuinte alterou seu objeto social em 13/03/2007, excluindo as atividades de construção de imóveis, comércio de material para construção e compra e venda de imóveis, sendo que passou a ter como objeto social apenas a administração de bens próprios e de terceiros e a participação em outras sociedades. Sendo assim, se não mais era objeto da sociedade a compra e venda de imóveis, ela não poderia registrá-los no estoque.

De início observa-se que as vendas objeto da tributação ocorreram antes da alteração do objeto social. O que ocorreu após a referida alteração foi o recebimento das vendas. Assim, a argumentação da Autoridade Fiscal não merece prosperar, já que, quando a contribuinte vendeu os imóveis, a atividade de compra e venda ainda fazia parte de seu objeto social.

Dessa forma, a realização das receitas ocorreu no momento da venda (regime de competência). Entretanto, para efeitos fiscais e para quem opta pelo regime de caixa, recolhe-se os tributos quando da concretização econômica. Frisa-se: o regime contábil é sempre o da competência. Portanto, o reconhecimento das receitas deu-se no momento em que constava a atividade de compra e venda no objeto social da contribuinte, sendo assim, receita operacional.

Além disso, o fato de ainda constar no objeto social da contribuinte a atividade de administração de imóveis próprios já a autorizaria a comercializá-lo, pois, nos dizeres da decisão *a quo* a *administração não compreende somente a atividade de alugar, pagar taxas e impostos ou promover a manutenção. Segundo o dicionário Aurélio, um dos*

significados é a “gestão de negócios públicos ou particulares”. Na situação do interessado, gerir seus imóveis pode muito bem incluir atividade de venda (fl. 1.266).

Finalmente, se i) foi comprovada a intenção de venda dos imóveis; ii) se a locação prévia de imóveis comerciais não desvirtua a característica de estoque; iii) a atividade de compra e venda de imóveis constava no objeto social da contribuinte na época da realização das vendas, não pode ser outra a conclusão de que se trata de receita operacional e, portanto, correta apuração dos tributos pela contribuinte.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso de ofício.

É como voto.

(assinado digitalmente)

Alexandre Antonio Alkmim Teixeira - Relator