MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais

DOCUMENTO VALIDADO

PROCESSO	**15504.729696/2013-89**
ACÓRDÃO	1002-004.525 – 1ª SEÇÃO/2ª TURMA EXTRAORDINÁRIA
SESSÃO DE	11 de setembro de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	AYMORE PNEUS LTDA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

Ano-calendário: 2010

NULIDADE DO LANÇAMENTO. MOTIVAÇÃO. CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA.

Não há no lançamento nada que indique a ocorrência de algum tipo de cerceamento de defesa. O argumento da Recorrente de que a autoridade administrativa não justificou o lançamento de forma correta, muito mais se assemelha ao inconformismo reservado ao mérito do que à vício que ensejaria a nulidade da autuação. O ato administrativo foi motivado pelo conjunto das razões de fato e de direito que carrearam à conclusão contida na acusação fiscal à luz da legislação tributária compatível com as razões apresentadas no lançamento, não ensejando qualquer nulidade por cerceamento de defesa.

NULIDADE DA DECISÃO RECORRIDA. INEXISTÊNCIA.

Não merece razão à Recorrente quanto à nulidade da decisão recorrida que foi realizada por autoridade competente, sem o cerceamento de defesa.

RECEITA OPERACIONAL. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. IMÓVEL DESTINADO À VENDA. APURAÇÃO LUCRO PRESUMIDO.

A empresa possui em seu objeto social atividade imobiliária e como se verificou que o imóvel foi destinado para a venda, cabia a classificação no ativo circulante e a receita decorrente da venda como operacional.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Original

Acordam os membros do colegiado, por voto de qualidade, dar provimento parcial ao recurso para permitir a dedução dos valores recolhidos a título de Contribuição ao PIS/Pasep e à Cofins na apuração do ganho de capital. Vencidas as conselheiras Andrea Viana Arrais Egypto (relatora), Maria Angelica Echer Ferreira Feijó e Rita Eliza Reis da Costa Bacchieri que davam provimento ao Recurso Voluntário. Designado para redigir o voto vencedor o conselheiro Rafael Taranto Malheiros.

Assinado Digitalmente

Andréa Viana Arrais Egypto – Relator

Assinado Digitalmente

Rafael Taranto Malheiros – Redator Designado

Assinado Digitalmente

Ailton Neves da Silva – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Andréa Viana Arrais Egypto, Leonardo de Andrade Couto (substituto integral), Maria Angelica Echer Ferreira Feijó, Rafael Taranto Malheiros (substituto integral), Rita Eliza Reis da Costa Bacchieri, Ailton Neves da Silva (Presidente).

RELATÓRIO

Trata-se de recurso voluntário contra decisão proferida pela DRJ que julgou a impugnação improcedente e manteve o crédito tributário exigido.

O presente processo decorre de Autos de Infração (fls. 2/11), lavrado em 24/09/2013, relativo ao IRPJ e CSLL, com fato gerador em 31/03/2010, em face da falta de Insuficiência de declaração e do pagamento do imposto devido sobre ganho de capital do imóvel vendido.

De acordo com o Termo de Verificação Fiscal (fls. 14/21), a empresa AYMORÉ PNEUS LTDA, efetuou a 9ª alteração contratual incluindo em seu objeto social, entre outros itens:

DOCUMENTO VALIDADO

Original

"compra e venda de imóveis, locação de imóveis próprios, loteamento de terrenos, incorporação e construção de imóveis.".

Em 11.08.2008, efetuou lançamentos contábeis Creditando a importância de R$ 10.000,00 como parte do Capital Social e debitando a importância de R$ 10.000,00 como imóveis destinados à venda e transferiu o referido lote do patrimônio da empresa para a conta de imóveis destinados à venda.

Mesmo constando em seu contrato social, a partir da 9a. Alteração contratual, não sendo atividade habitual da empresa, sem habilitação legal do seus sócios e estando impedida de exercer atividades privativas dos corretores de imóveis, vendeu um dos imóveis integralizados na 11ª Alteração contratual por R$ 10.000,00 (Dez Mil Reais), pelo valor de R$ 2.650.000,00 (Dois Milhões Seiscentos e Cinquenta Mil . Reais), conforme Declaração sobre operações Imobiliárias DOI e Certidão do Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão das Neves — MG.

O imóvel, fruto da integralização do capital da empresa da 11ª Alteração contratual, foi vendido em 16.07.2010 à vista pelo valor de R$ 2.650.000,00 (Dois milhões, seiscentos e cinquenta mil Reais) Para a empresa: Passos Construções e Empreendimentos Ltda. O valor da venda do imóvel foi somado ao valor das receitas na linha 03, declarado na DIPJ como Receita Bruta sujeita ao percentual de 8% na Ficha 14A — 1° Trimestre.

A empresa contribuinte não apurou, não declarou em DCTF e nem recolheu a parcela do IRPJ e da CSLL decorrente do ganho de capital quando da venda do imóvel. Assim, foram constituídos os créditos referentes ao IMPOSTO DE RENDA DA PESSOA JURÍDICA - IRPJ e CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE LUCRO LÍQUIDO —.CSLL - Período: 01/01/2010 a 31/12/2010, decorrentes do ganho de capital quando da venda do imóvel.

Conforme disposto no Relatório da DRJ, a autuada apresentou a impugnação de fls.171/188, acompanhada dos documentos de fls.189/311, expondo, em síntese, que:

1. NULIDADE DO AUTO DE INFRAÇÃO POR AUSÊNCIA DE MOTIVAÇÃO

1.1. A inscrição no CRECI é irrelevante para a determinação da atividade imobiliária da empresa, que compra, vende e aluga imóveis próprios, e não de terceiros.

1.2. Só se pode falar em corretagem se há intermediação, por parte do corretor, de transação realizada por outrem (comprador/vendedor, locador/locatário, etc.). Na venda e compra de móvel próprio não há que se falar em intermediação, tampouco em corretagem ou em inscrição no CRECI.

1.3. Na verdade, a inscrição da impugnante ou de seus sócios no CRECI, como quer o agente fiscal, impediria a impugnante de exercer a atividade contratualmente prevista, qual seja, a compra, venda e locação de imóveis próprios.

1.4. O dispositivo legal apontado como infringido (art. 521 do Decreto 3.000/99) limita-se a disciplinar a submissão dos valores decorrentes de venda de bem do

DOCUMENTO VALIDADO

Original

ativo imobilizado ao IR – ganho de capital, e não se aplica à hipótese dos autos, em que o imóvel foi registrado no circulante como imóvel destinado à venda desde sua aquisição.

1.5. O lançamento de ofício é nulo, pois o fato praticado (venda de imóvel registrado no circulante) não corresponde ao dispositivo legal infringido (incidência do ganho de capital na venda e bens do ativo) ou quando a motivação (falta de inscrição no CRECI) não subsiste ao plano fático (inexigibilidade dessa inscrição pelo não exercício da atividade de corretagem).

2. LUCRO PRESUMIDO: PERCENTUAIS DIVERSIFICADOS DE ACORDO COM A ATIVIDADE. PERCENTUAL APLICÁVEL NAS ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

2.1. Os imóveis integralizados ao Capital Social em 2008 estiveram desde sempre registrados no circulante (Imóveis destinados à venda – doc. Nº 04 – Livro Diário e Razão) como bens realizáveis no curso do exercício social, na concepção do art. 179 da Lei nº 6.404/76. Jamais transitaram em conta de investimento ou imobilizado (o que poderia lhes dar característica de permanência). A intenção da empresa sempre foi vendê-los.

2.2. A Lei nº 11.196, de 2005, alterando a redação do art. 15 da Lei nº 9.249/952 não deixa dúvida de que se trata de "venda de bens nas operações de conta própria", cujo percentual aplicável é de 8%.

2.3. Não há que se falar em diferença de imposto de renda e de contribuição social sobre o lucro, eis que a impugnante tributou corretamente o produto da alienação do imóvel – produto da venda de bens nas operações de conta própria.

3. DOS LANÇAMENTOS CONTÁBEIS. IMÓVEIS PARA REVENDA QUE COMPÕEM O ATIVO CIRCULANTE. INTENÇÃO DE PERMANÊNCIA: PN 108/78

3.1. No caso em tela, os imóveis adquiridos para revenda compõem o circulante (Imóveis destinados à venda – doc. n° 04, cit. – Livro Diário e Razão), enquanto os imóveis destinados aos aluguéis, o ativo permanente (Ativo Permanente – doc. n° 05 – Balanço Patrimonial)

3.2. Os procedimentos da Impugnante estão de acordo com os parâmetros definidos na Lei n° 6.404/76 e demonstram que este exercia habitualmente a atividade de compra, venda e locação de imóveis próprios.

4. INAPLICABILIDADE DO ART. 521 DO RIR/99. GANHOS DE CAPITAL E OUTRAS RECEITAS: ABRANGÊNCIA

4.1. No caso dos autos, o imóvel alienado pertencia ao circulante da pessoa jurídica (Imóveis destinados à venda – doc. n° 04, cit. – Livro Diário e Razão) e o produto da venda está sujeito à tributação mediante aplicação do percentual de 8%. Não se trata de receita decorrente de atividade estranha aos objetivos sociais, nem de bem

DOCUMENTO VALIDADO

Original

integrante do ativo permanente. Portanto, são inaplicáveis as disposições do art. 521.

4.2. É correta a contabilização, pelo contribuinte, dos ganhos auferidos com a venda de imóvel de seu circulante como receita, e sua tributação pelo imposto de renda/lucro presumido, sendo descabida a pretensão fiscal de tributá-los em separado, como se de ganho de capital se tratasse.

5. DA NECESSIDADE DE REFORMULAÇÃO DO LANÇAMENTO FISCAL PARA COMPENSAÇÃO DO PIS E COFINS PAGOS NO REGIME DO LUCRO PRESUMIDO

5.1. Ao considerar o valor de R$2.650.000,00 como receita própria da atividade fim, a impugnante apurou e recolheu PIS e COFINS nos valores de R$17.225,00 e R$79.500,00, respectivamente (doc. n° 07 – Demonstrativo da base de cálculo das contribuições e respectivos DARFs).

5.2. Caso se entenda pela cobrança do IR – ganho de capital e da CSLL lançados pela fiscalização, devem ser deduzidos o PIS e a COFINS pagos pela impugnante no regime cumulativo, indevidos na incidência do ganho de capital.

A 5ª Turma da DRJ/SPO julgou improcedente a impugnação apresentada pela empresa contribuinte, conforme Acórdão nº 16-90.677 (fls. 316/327), assim ementado:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA - IRPJ

Ano-calendário: 2010

IRPJ. LUCRO PRESUMIDO. VENDA DE BENS DO ATIVO PERMANENTE. GANHO DE CAPITAL. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA.

A receita obtida com da venda de bens do ativo permanente sujeita-se à apuração de ganho de capital. No regime do lucro presumido, o ganho de capital deve ser somado à base de cálculo, obtida pela aplicação de percentual pertinente à atividade econômica sobre a receita bruta auferida no trimestre. Para efeitos tributários, a receita proveniente da venda de imóveis, que não foram construídos ou adquiridos com tal finalidade, mas, diversamente, para serem usados como meio de obtenção de renda ou para o desempenho de atividade econômica prevista no objeto social da empresa, sujeita-se à apuração de ganho de capital, independentemente, de a atividade imobiliária também integrar aquele objeto.

VALORES PAGOS A TÍTULO DE PIS E COFINS. DEDUÇÃO DO IRPJ E DA CSLL LANÇADOS . IMPOSSIBILIDADE.

Valores pagos a título de PIS e Cofins, referentes a venda esporádica de imóvel, no exercício de atividade não operacional da empresa, são passíveis de serem requeridos em restituição ou utilizados em procedimento de compensação, medida a ser adotada pelo contribuinte por meio da apresentação de Declaração

DOCUMENTO VALIDADO

de Compensação (DCOMP), em que deverão constar informações relativas aos créditos utilizados e aos respectivos débitos compensados.

ASSUNTO: PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL

Ano-calendário: 2010

AUTO DE INFRAÇÃO. NULIDADE.

Tendo sido o lançamento efetuado com observância dos pressupostos legais, é incabível cogitar a nulidade do Auto de Infração.

A contribuinte foi cientificada da decisão da DRJ em 27/12/2019 (fl. 330) e em 24/01/2020 apresentou Recurso Voluntário (fls. 333/367), onde assevera o seguinte:

- A Fiscalização entendeu que a Recorrente não teria como atividade a compra e venda de imóveis, razão pela qual procedeu à reclassificação das receitas brutas declaradas, deslocando o valor de R$ 2.650.000,00 (concernente à venda do referido imóvel), declarado como receita bruta (percentual de 8%) para, deduzido o custo do imóvel (R$ 10.000,00), tributar a diferença (R$ 2.640.000,00) como ganho de capital (alíquota de 15%), acrescido de multa de ofício de 75%;
- Nulidade do Acórdão recorrido em face da alteração do critério jurídico do lançamento. A desconsideração da venda do imóvel teve como motivo a falta de inscrição da Empresa e de seus sócios no CRECI, que atrairia impedimento legal para exercer atividades privativas dos profissionais corretores de imóveis, sendo que o Acórdão manteve a caracterização da venda como ganho de capital sob os fundamentos de que o registro contábil estaria equivocado; a venda do imóvel de matrícula n° 22.764 teria sido realizada ao abrigo da imunidade de ITBI; a única operação de venda de imóvel realizada no ano-calendário de 2010 teria sido a relativa ao imóvel de matrícula n° 22.764;
- Nulidade do lançamento por motivação indevida, tendo em vista que a inscrição no CRECI é irrelevante para a determinação da atividade imobiliária da empresa, que compra, vende e aluga imóveis próprios, e não de terceiros;
- A venda do imóvel caracteriza-se como receita de atividade. Traz elementos acerca da classificação contábil adotada pela legislação comercial e aduz que a empresa sempre teve a intenção de vender o imóvel;
- Requer o cancelamento da autuação ou, subsidiariamente, que sejam deduzidos os valores recolhidos a título de PIS/Cofins dos valores de IRPJ e CSLL pretendidos pelo Fisco.

DOCUMENTO VALIDADO

É o Relatório.

VOTO VENCIDO

Conselheiro **Andréa Viana Arrais Egypto**, Relator

Juízo de admissibilidade

O Recurso Voluntário foi apresentado dentro do prazo legal e atende aos requisitos de admissibilidade, portanto, dele tomo conhecimento.

Nulidades

A Recorrente aponta nulidade do lançamento em face de motivação indevida, tendo em vista que a falta de inscrição da empresa e de seus sócios no CRECI não configura impedimento para a compra e venda de imóveis próprios.

Conforme se depreende do lançamento:

> V - DO LANÇAMENTO DE OFÍCIO:
>
> 6 - De acordo com" o acima exposto e procedendo à análise de toda a documentação apresentada,, constatamos que a empresa AYMORÉ PNEUS LTDA, (...) Efetuou a 9a. alteração contratual incluindo em seu objeto social, entre outros itens:
>
> *"compra e venda de imóveis, locação de imóveis próprios, loteamento de terrenos, incorporação e construção—de imóveis.".*
>
> Efetuou, em 11.08.2008, lançamentos contábeis Creditando a importância de R$ 10.000,00 como parte do Capital Social e debitando a importância de R$ 10.000,00 como imóveis destinados à venda que transferiu o referido lote do patrimônio da empresa para a conta de imóveis destinados à venda.
>
> Mesmo constando em seu contrato social, a partir da 9a. Alteração contratual, não sendo atividade habitual da empresa, sem habilitação legal do 'S seus sócios e estando impedida de exercer atividades privativas dós corretores de imóveis vendeu um dos imóveis integralizados na lia. Alteração contratual por R$ 10.000,00 (Dez Mil Reais), Lote no Bairro Tony em Ribeirão das Neves, pelo valor de R$ 2.650.000,00 (Dois Milhões Seiscentos e Cinquenta Mil . Reais), conforme

DOCUMENTO VALIDADO

Original

> Declaração sobre operações Imobiliárias DOI e Certidão do Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão das Neves — MG.
>
> O imóvel - lote com área de 39.425,20 m2 (Trinta e nove mil, quatrocentos e vinte e cinco metros e vinte decímetros quadrados) do bairro Tony no município de Ribeirão das Neves/MG, conforme registro do cartório de registro' de imóveis da Comarca de Ribeirão das Neves/MG, livro n°.`02; matrícula n°. 18.531 - (fruto da integralização do capital da empresa da 11ª Alteração contratual) foi vendido em 16.07.2010 à vista pelo valor de R$ 2.650.000,00 (Dois milhões, seiscentos e cinquenta mil Reais) Para a empresa: Passos Construções e Empreendimentos Ltda, (...) O valor da venda do imóvel foi somado ao valor das receitas na linha 03, declarado na DIPJ como Receita Bruta sujeita ao percentual de 8% na Ficha 14A — 1° Trimestre.
>
> Não apurou, não declarou em DCTF e nem recolheu a parcela do IRPJ e da CSLL decorrente do ganho de capital quando da venda do imóvel.
>
> Em anexo uma planilha com Demonstrativo de Apuração do IRPJ e outra com a apuração da CSLL. Nelas constam os valores declarados pelo contribuinte e os valores corretos.

Percebe-se que a fiscalização procedeu a motivação do lançamento no sentido de que a venda de imóvel não era uma atividade corriqueira da empresa autuada, portanto, a receita não se configuraria operacional, devendo portanto ser tributada, no entendimento da autoridade fiscal, como ganho de capital.

Não há no lançamento nada que indique a ocorrência de algum tipo de cerceamento de defesa. O argumento da Recorrente de que a autoridade administrativa não justificou o lançamento de forma correta, muito mais se assemelha ao inconformismo reservado ao mérito do que à vício que ensejaria a nulidade da autuação.

O processo administrativo foi instaurado proporcionando ao sujeito passivo a oportunidade de esclarecer todas as infrações que lhes foram imputadas, bem como a juntada dos documentos que entendesse pertinentes, o ato administrativo de lançamento foi realizado por autoridade competente, contendo todos os requisitos legais estabelecidos pelo art. 10 do Decreto nº 70.235/72, e foi motivado pelo conjunto das razões de fato e de direito que carrearam à conclusão contida na acusação fiscal, não se verificando qualquer nulidade disposta no artigo 59 do Decreto nº 70.235/72.

Restou estabelecido o contraditório e a ampla defesa em todas as fases e instâncias de julgamento, não tendo sido identificado qualquer embaraço ao conhecimento das questões de fato e de direito nele constantes.

Dessa forma, indevida a alegação de nulidade, portanto, rejeito a preliminar suscitada.

DOCUMENTO VALIDADO

Quanto à alegação de nulidade da decisão da DRJ por mudança do critério jurídico apresentado no lançamento, cabe destacar que a decisão de piso esclareceu que a base de cálculo apurada no Lucro Presumido deve ser a soma dos resultados obtidos com as receitas oriundas de operações que não são pertinentes à atividade-fim da empresa, dentre as quais inclui-se o ganho de capital obtido com a venda de bens do Ativo Permanente.

Esclarece a decisão recorrida que a Autoridade Fiscal autuante entendeu que a contribuinte não exerce a comercialização de imóveis como atividade usual e habitual, e, portanto, deveria apurar ganhos de capital decorrente da venda do imóvel e, apenas acrescenta argumentos para corroborar o seu entendimento que é o disposto no lançamento, no sentido de que a empresa não exerce a comercialização de imóveis como atividade usual e habitual.

Para reforçar o entendimento da Fiscalização, a decisão de piso argumenta que a integralização do imóvel vendido ocorreu sem pagamento de ITBI e, assim, ficaria demonstrado que a atividade preponderante da contribuinte não poderia ser a compra e venda desses bens ou direitos, por força do que dispõe o inciso I, do §2°, do art.156 da Constituição Federal, e não corrobora com o argumento de que haveria nulidade na decisão, tendo em vista que a DRJ apenas reforça a conclusão apresentada pela fiscalização.

Embora a Recorrente tenha razão quando afirma que referida questão não foi trazida na acusação fiscal, cabe esclarecer que ela apenas reforça o entendimento do julgador "a quo" de que, não sendo a compra e venda de imóveis a atividade habitual da empresa, não configuraria receita operacional, conforme já ressaltado. Ou seja, traz apenas o reforço argumentativo, porém, sem validade, pois, existem questões de preponderância da atividade que importariam para a imunidade do ITBI, e o fato de a empresa ter deixado de pagar o ITBI não teria o condão de excluir a atividade a compra e venda de imóveis, até porque a empresa pode ter como atividade usual a venda de imóveis e ela ser ou não preponderante dentro das suas várias atividades

O que estamos tratando no presente caso é se, pela atividade da empresa, ela poderia tributar a receita da venda do imóvel como operacional e se as razões dispostas no lançamento estão corretas ou não, o que será analisado no mérito.

Portanto, não merece razão à Recorrente quanto à nulidade da decisão recorrida que foi realizada por autoridade competente, sem o cerceamento de defesa.

Mérito

Conforme se verifica dos autos, o lançamento dispõe sobre as várias alterações do objeto social da empresa que traz, desde a 8ª alteração, a compra e venda de imóveis. Dispõe que, com a 11ª Alteração Contratual, de 17 de julho de 2008, ocorreu aumento de capital com integralização em moeda e em imóveis e que após intimação para esclarecimentos, a empresa contribuinte "explica que efetuou, em 11.08.2008, lançamentos contábeis Creditando a

DOCUMENTO VALIDADO

importância de R$ 10.000,00 como parte do Capital Social e debitando a importância de R$ 10.000,00 como imóveis destinados à venda e para fazer prova, anexa cópia do Razão com os referido lançamentos". Afirma que o imóvel integralizado foi vendido em 16.07.2010 à vista pelo valor de R$ 2.650.000,00 (dois milhões, seiscentos e cinquenta mil Reais) e foi contabilizado da seguinte maneira:

1- O imóvel foi contabilizado na conta 1.01..12.01.01 — Imóveis destinados à venda;

2- O valor da venda do imóvel foi somado ao valor das receitas na linha 03, declarado na DIPJ como Receita Bruta sujeita ao percentual de 8% na Ficha 14 – 1º Trimestre.

3- Houve antecipação de lucros para os dois sócios, no 1° Trimestre no valor de R$ 1.149.320,50 para cada um.

4- Foram creditados os valores na conta de imóveis vendidos, os valores de R$ 1.000.000,00 (Um milhão de Reais) na data de 16.01.2010, R$ 1.000.000,00 (Um milhão de Reais) na data de 12.02.2010 e R$ 650.000,00 (Seiscentos e cinquenta mil Reais) na data de 15.03.2010.

Em face das explicações sobre integralização, objeto social e venda do imóvel, a Fiscalização aduz que a empresa estaria impedida de exercer atividade de compra e venda de imóveis por ser atividade privativa de corretor e necessitaria de inscrição no CRECI e, conforme informações obtidas no órgão, nem a empresa e nem as pessoas físicas dos sócios teriam a inscrição. Assim, diante deste fato, por entender que existe proibição para o exercício de atividades privativas dos corretores de imóveis, entendeu que sobre o resultado da venda caberia o ganho de capital, por não se tratar de receita operacional, uma vez que a empresa não é corretora, procedendo, dessa forma, o lançamento.

A Fiscalização tenta descaracterizar a atividade de compra e venda de imóvel, ao afirmar que essa atividade não seria possível porque a empresa necessitaria de inscrição no CRECI para exercer atividade privativa de corretor.

A Recorrente assevera que a inscrição no CRECI é irrelevante para a determinação da atividade imobiliária da empresa, que compra, vende e aluga imóveis próprios, e não de terceiros, conforme art. 3º da Lei n° 6.530/78. Só se pode falar em corretagem se há intermediação, por parte do corretor, de transação realizada por outrem (comprador/vendedor, locador/locatário, etc.). Na venda e compra de móvel próprio, por óbvio, não há que se falar em intermediação, tampouco em corretagem ou em inscrição no CRECI.

Notoriamente, a compra de venda de imóveis próprios, como no caso em apreço, não se caracteriza como atividade de corretagem, pois não é considerada uma intermediação, que é a condição estabelecida no art. 3º da Lei n° 6.530/78.

DOCUMENTO VALIDADO

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça, ao analisar questão ligada ao exercício da profissão de corretor, destaca o art. 3º da Lei 6.530/1978, no sentido de que a atividade de corretagem envolve a intermediação de transações imobiliárias entre terceiros. Vejamos:

> ADMINISTRATIVO. CONSELHOS PROFISSIONAIS. CONFEA X COFECI. ELABORAÇÃO DE PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. SÚMULA 280/STF. PRECEDENTES SOBRE A CONTROVÉRSIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.
>
> 1. Trata-se, na origem, de Ação Anulatória da Resolução COFECI 957/2006 que outorga competência aos corretores de imóveis para elaboração de parecer técnico.
>
> 2. A controvérsia se concentra sobre determinações contidas em Resolução. Tal fato atrai a aplicação da Súmula 280/STF.
>
> 3. Mesmo que superado esse óbice, o STJ já se posicionou no sentido de que a redação do art. 7º da Lei 5.194/1966 é genérica e não impede, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas possam realizar as atividades ali determinadas, desde que não necessitem de conhecimentos técnicos próprios de tais profissões (REsp 779196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, DJe 9/9/2009).
>
> **4. O art. 3º da Lei 6.530/1978 prevê que "compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".** Considerando os precedentes acima referidos, seria necessário esmiuçar fatos, de modo a avaliar quais são as aptidões exigidas para a realização de uma perícia de cunho mercadológico e qual a qualificação profissional de corretores e engenheiros/arquitetos (ou seja, a suficiência do conhecimento de corretores e sua habilidade para estipular, adequadamente, valores de imóveis, levando-se em conta a utilização corrente de método comparativo para tanto). Esse exercício não pode ser feito no STJ, em razão da incidência da Súmula 7/STJ, tal qual afirmado em monocrática.
>
> 5. Agravo Regimental não provido.
>
> (AgRg no AREsp n. 88.459/DF, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 20/3/2012, DJe de 12/4/2012.) **Grifamos.**

Cabe ainda registrar decisão proferida pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região no sentido de que não há obrigatoriedade de inscrição no CRECI empresas que trabalham com imóveis próprios:

> E M E N T A
>
> ADMINISTRATIVO. AÇÃO DECLARATÓRIA. EMPRESA QUE ADMINISTRA IMÓVEIS PRÓPRIOS. REGISTRO NO CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS.

DOCUMENTO VALIDADO

Original

DOCUMENTO VALIDADO

> DESNECESSIDADE. 1. Conforme previsto na Lei 6.839/80, que dispõe sobre o registro de empresas nas entidades fiscalizadoras do exercício de profissões: "Art. 1º O registro de empresas e a anotação dos profissionais legalmente habilitados, delas encarregados, serão obrigatórios nas entidades competentes para a fiscalização do exercício das diversas profissões, em razão da atividade básica ou em relação àquela pela qual prestem serviços a terceiros." 2. Alegou a autora que sua atividade econômica, após alteração contratual, passou a ser a administração de bens imóveis próprios, não atuando na intermediação de compra e venda de imóveis. Em seu contrato social consta o seguinte: "A Sociedade tem como objeto social a participação em outras sociedades; a representação de sociedades nacionais e estrangeiras; a venda, compra e locação de imóveis próprios; a realização de desmembramentos ou loteamentos de imóveis; a participação em incorporações imobiliárias, inclusive na condição de administradora dessas obras; e a prestação de serviços." 3. Do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica consta como atividade econômica principal da empresa "Holdings de instituições não-financeiras" e como atividades econômicas secundárias "compra e venda de imóveis próprios, aluguel de imóveis próprios, loteamento de imóveis próprios, administração de obras". 4. Desse modo, como a autora não exerce atividade técnica de corretagem de imóveis (intermediação de compra, venda, permuta ou locação), não há que se falar em obrigatoriedade de inscrição no Conselho Regional de Imóveis. 5. DESPROVIMENTO à apelação do Conselho. Majorada a condenação em verba honorária para 11% sobre o valor da causa atualizado (art. 85, §11, do CPC).
>
> (APELAÇÃO CÍVEL ..SIGLA_CLASSE: ApCiv 5031725-27.2023.4.03.6100 ..PROCESSO_ANTIGO: ..PROCESSO_ANTIGO_FORMATADO:, DESEMBARGADOR FEDERAL WILSON ZAUHY FILHO, TRF3 - 4ª Turma, DJEN DATA: 02/04/2025 ..FONTE_PUBLICACAO1: ..FONTE_PUBLICACAO2: ..FONTE_PUBLICACAO3:.)

Dessa forma, entendo que não há como descaracterizar a atividade descrita no contrato social da empresa por não ter a pessoa jurídica e seus sócios inscrição no CRECI.

Ultrapassada essa questão, o ponto central da presente demanda é verificar se o resultado da venda do imóvel configura receita da atividade-fim da empresa sujeita à tributação do lucro presumido, nos termos dispostos na legislação de regência.

Conforme visto, a empresa Recorrente, desde 2008, tem como atividade também a compra e venda de imóveis, nos termos em que dispostos no TVF e documentos adunados aos autos. O imóvel em debate (matrícula n° 22.764) faz parte de uma das atividades-fim da Empresa, nos termos dispostos no contrato social e registrado na contabilidade.

Nesse ponto, cabe trazer o que dispõe o artigo 179 da Lei n° 6.404, de 1976, quanto à classificação das contas contábeis:

> Art. 179. As contas serão classificadas do seguinte modo:
>
> I - no ativo circulante: as disponibilidades, os direitos realizáveis no curso do exercício social subseqüente e as aplicações de recursos em despesas do exercício seguinte;
>
> II - no ativo realizável a longo prazo: os direitos realizáveis após o término do exercício seguinte, assim como os derivados de vendas, adiantamentos ou empréstimos a sociedades coligadas ou controladas (artigo 243), diretores, acionistas ou participantes no lucro da companhia, que não constituírem negócios usuais na exploração do objeto da companhia;
>
> III - em investimentos: as participações permanentes em outras sociedades e os direitos de qualquer natureza, não classificáveis no ativo circulante, e que não se destinem à manutenção da atividade da companhia ou da empresa;
>
> IV – 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;
>
> VI – no intangível: os direitos que tenham por objeto bens incorpóreos destinados à manutenção da companhia ou exercidos com essa finalidade, inclusive o fundo de comércio adquirido.
>
> Parágrafo único. Na companhia em que o ciclo operacional da empresa tiver duração maior que o exercício social, a classificação no circulante ou longo prazo terá por base o prazo desse ciclo.

No caso em tela, a empresa procedeu a classificação no ativo circulante os bens adquiridos e destinados para a venda.

Nesses termos, como a empresa possui em seu objeto atividade imobiliária e como se verificou que o imóvel foi destinado para a venda, cabia a classificação no ativo circulante e a receita decorrente da venda como operacional, nos termos dispostos no Acórdão 1402-002.874 (Relator Caio Cesar Nader Quintella), cujos trechos a seguir colacionados, acrescento às razões de decidir:

> Frise-se que, seja no intuito inicial de promover a incorporação ou mesmo quando da decisão de alienação de tais terrenos sem edificações, sob a luz das regras contábeis vigentes à época dos fatos, **a classificação contábil de tal ativo permanece como circulante**.
>
> Vejamos a classificação dada o CPC 26R1 sobre o assunto:
>
> Ativo circulante
>
> 66. O ativo deve ser classificado como **circulante quando satisfizer qualquer dos seguintes critérios**:

DOCUMENTO VALIDADO

DOCUMENTO VALIDADO

(a) espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido no decurso normal do ciclo operacional da entidade;

(b) está mantido essencialmente com o propósito de ser negociado;

(c) espera-se que seja realizado até doze meses após a data do balanço; ou

(d) é caixa ou equivalente de caixa (conforme definido no Pronunciamento Técnico CPC 03 – Demonstração dos Fluxos de Caixa), a menos que sua troca ou uso para liquidação de passivo se encontre vedada durante pelo menos doze meses após a data do balanço.

Todos os demais ativos devem ser classificados como não circulantes.

É claro que, independentemente de todo o ocorrido entre 2008 a 2012, a única razão para tal terreno ter sido adquirido era a sua revenda como parte ideal agregada a unidades imobiliárias sobre estes construídas em incorporação ou mesmo no estado em que se encontravam.

Nunca ouve qualquer utilização ou destinação para tais bens que pudesse lhes revestir de ativo não circulante imobilizado. Nem a Fiscalização relata qualquer fato ou documento que aponte para tal destinação diversa. O intuito de seus titulares sempre foi de mercância.

Ainda que a N. Procuradoria da Fazenda Nacional tenha alegado em suas Contrarrazões que a fiscalização assevera que a venda dos imóveis, que fora iniciada por decisão dos antigos sócios da Gold Boston fora registrada como venda de ativo imobilizado. Ou seja, entenderam os vendedores naquele momento que realizavam venda de ativo imobilizado, a documentação contábil fls. 84 a 90 **comprova exatamente o contrário**, contendo registro de que os imóveis estavam mantidos em conta de estoque, lançando sob a rubrica de receita bruta operacional os valores pactuados com a alienação.

E a simples troca do controle acionário de qualquer companhia, per si, não é capaz de alterar a classificação contábil dos bens que lhe pertencem. Tal evento é absolutamente alheio a tal regramento patrimonial contábil.

Ainda, reforçando tal posição, a própria Receita Federal do Brasil entende que, em caso mais extremo que o presente, mesmo se tais imóveis tivessem sido adquiridos sem a intenção aliená-los, registrando-os no ativo não circulante, e sem que a empresa possuísse objeto imobiliário, tal mudança de intenção e objeto social pelos gestores da companhia bastaria para classificar a receita percebida na sua alienação como operacional, tributável sob o percentual de 8% na dinâmica do Lucro Presumido,

Confira-se a Solução de Consulta nº 254/2014:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA IRPJ LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDA DE IMÓVEIS. TRIBUTAÇÃO.

DOCUMENTO VALIDADO

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.

Dispositivos Legais: Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 (RIR/99), arts. 224, 518 e 519.

(...)

18. Considerar impedimento significa afirmar que a formação do estoque de bens para revenda somente pode se dar a partir da inclusão da atividade imobiliária no registro do comércio, de maneira que não seria possível um imóvel adquirido anteriormente à alteração contratual integrar o estoque dessa atividade econômica.

19. **Contudo, parece intuitivo que esse raciocínio se mostra incompatível com a própria dinâmica e organização das entidades empresariais, que exigem, muitas vezes, a redefinição de suas atividades e a deliberação sobre a destinação a ser dada aos elementos patrimoniais,** para fins de exploração do seu objeto social.

20. Assim, é legítimo concluir que, no processo de organização que abrange a inclusão das atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos e compra e venda de imóveis próprios e de terceiros, a pessoa jurídica poderá definir quais bens integram o seu estoque para venda, tanto aqueles adquiridos com o propósito negocial de venda, quanto aos bens previamente integrantes de seu patrimônio, para os quais há decisão de redirecioná-los ao comércio.

21. Postos em contexto esses aspectos inerentes à atividade empresarial, seria de surpreender que a legislação tributária condicionasse a incidência da margem presumida sobre as receitas da atividade imobiliária ao momento de aquisição dos imóveis destinados a venda. Inexiste, porém, tal restrição temporal.

22. **De modo que, formado o estoque de imóveis para venda, a pessoa jurídica que explore atividade imobiliária, optante pelo lucro presumido, deverá considerar como receita bruta o montante recebido pelos bens vendidos, cuja base de cálculo presumida do IRPJ e da CSLL, em cada mês, será determinada mediante a aplicação, respectivamente, do percentual de 8 % (oito por cento) e 12 % (doze por cento) sobre essa receita bruta auferida**.

23. Torna-se irrelevante, portanto, o fato de o imóvel comercializado ter sido adquirido em época anterior, quando a atividade imobiliária ainda não figurava nos atos constitutivos como objeto social da pessoa jurídica.

24. **Para considerar a receita como oriunda da sua atividade econômica**, o que importa é que a pessoa jurídica exerça, de fato e direito, a atividade imobiliária

> quando auferir tal receita **decorrente da alienação do imóvel destinado a esse fim. (destacamos).**
>
> A posição adotada em tal Solução de Consulta é mais permissiva do que a interpretação aplicada pela Fiscalização ao presente caso quando da confecção e formalização do lançamento de ofício.
>
> Posto isso, entende-se que as receitas omitidas, não ofertadas à tributação, têm clara natureza de receita bruta operacional da Recorrente, ficando, então, sujeitas ao coeficiente de 8% de presunção para determinação da base de cálculo do IRPJ e da CSLL apurados sob o regime do Lucro Presumido, dando-se provimento ao Recurso Voluntário nesse ponto para reduzir o valor da exação.
>
> **Grifos originais.**

É importante destacar que em vários julgados o CARF entendeu de forma favorável ao contribuinte quando este pleiteava que o resultado da venda de imóvel deveria ser tratado como receita da atividade, esclarecendo que a reclassificação contábil (de Ativo Não Circulantes para Estoques) e posterior revenda de imóveis em pessoas jurídicas que possuam entre as atividades contidas em seu objeto social "a compra e venda de imóveis" deve ser dado o tratamento de receita da atividade, nos termos do inciso I do art. 25 da Lei nº 9.430/96 (1401-007.501, 1401-007.333, 9101-005.772).

Por outro lado, verifica-se que nos acórdãos nº 1302-002.033, 1401-002.158, o CARF entendeu que deveria incidir o IRPJ e a CSLL sobre o ganho de capital, pelos seguintes motivos: falta de atividade imobiliária da empresa; alteração do objeto social da empresa para fazer constar a atividade imobiliária somente após a operação de venda do imóvel; pelo fato de o imóvel ser utilizado nas atividades da empresa, com aplicação de depreciação, o que não configura o caso em tela.

O que se verifica é que a empresa – que tem como atividade a compra e venda de imóveis – destinou o imóvel para a venda na contabilidade e, efetivamente, procedeu a respectiva venda, com o valor declarado na DIPJ como Receita Bruta.

Assim, à luz das normas societárias e do contexto em que ocorreu a respectiva operação, compra e venda de imóvel contida na sua atividade-fim, a receita decorrente da venda do respectivo imóvel integra a receita operacional para a tributação do lucro da empresa.

Conclusão

Ante o exposto, voto por CONHECER do Recurso Voluntário, REJEITAR as preliminares suscitadas e, no Mérito, DAR-LHE PROVIMENTO.

Assinado Digitalmente

DOCUMENTO VALIDADO

Andréa Viana Arrais Egypto

VOTO VENCEDOR

Conselheiro **Rafael Taranto Malheiros**, redator designado

Respeitosamente, quanto ao mérito, divergi do voto da i. Relatora, no que respeita ao fato de serem operacionais as receitas adquiridas com a alienação do imóvel, que foi vazado nestes termos, em síntese:

> Assim, à luz das normas societárias e contábeis e do contexto em que ocorreu a respectiva operação, compra e venda de imóvel nos termos da sua atividade-fim, a receita decorrente da venda do respectivo imóvel integra a receita operacional para a tributação do lucro da empresa.

2. Para tanto, filiei-me ao entendimento da DRJ para descaracterizar a atividade imobiliária como fim da Interessada, de cujo voto condutor extraio os seguintes excertos no que é pertinente, grifando e sublinhando as principais passagens:

> Como pontuado no termo de verificação fiscal, a receita decorrente da venda do imóvel foi registrada pela fiscalizada como receita de atividade ("imóvel destinado à venda"). **Entende a Autoridade Fiscal autuante que a contribuinte não exerce a comercialização de imóveis como atividade usual e habitual**, e, portanto, deveria apurar ganhos de capital decorrente da venda do imóvel, adicionando-se à base de cálculo para tributação de imposto de renda e de CSLL, e não proceder à tributação do valor da alienação como receita de sua atividade-fim (presunção de lucro).
>
> A **questão central** no deslinde deste litígio reside no fato de se definir se a impugnante efetivamente exerce a comercialização de imóveis como atividade usual e habitual, ou seja, se a atividade imobiliária é operacional ou não operacional na empresa, e se a venda do imóvel em questão decorre dessa atividade.
>
> Do estudo do processo em litígio, há algumas informações que requerem atenção maior com vistas à formação da convicção do julgamento.
>
> Inicialmente, cumpre observar que, ao efetuar a integralização do Capital Social, no ano-calendário de **2008**, a contribuinte afirma ter registrado o imóvel ora em análise no Ativo Circulante, o que seria corroborado pelo Balanço Patrimonial de fls.253, e pelos registros do Razão de fls.265, e Diário de fls.267. Todavia, tal registro contábil demonstra ter sido realizado de maneira incorreta, uma vez que, nos termos do inciso I, do art.179, da Lei nº 6.404/76, só seriam classificáveis, no ativo circulante, os direitos realizáveis no curso do exercício social subsequente.

DOCUMENTO VALIDADO

> Nos termos do dispositivo legal, ativos circulantes são aqueles vendidos, consumidos e realizados dentro do ciclo operacional da entidade, desde que sejam realizados no prazo de doze meses da data do balanço. Quando não houver expectativa de serem realizados dentro do período de doze meses da data do balanço, devem ser classificados como não circulantes.
>
> No caso em tela, a alienação do imóvel só ocorreu no ano-calendário de **2010**, logo, o imóvel em questão deveria ter sido classificado num desdobramento do **grupo de "não circulante"**.
>
> (...)
>
> Outro ponto a destacar é que, verificando-se a Demonstração do Resultado do Exercício (**DRE**) relativa ao ano-calendário de **2008**, trazida às fls.259/261 e 278/280, constata-se que não houve nenhuma receita com a venda de imóveis. Por sua vez, a declaração da contabilidade, às fls.283, comprova que **a única operação de venda de imóvel realizada no ano-calendário de 2010 foi aquela ora em análise**, no montante de R$2.650.000,00, cujo valor foi dividido em três parcelas, nos meses de janeiro, fevereiro e março de 2010. Denota-se, assim, que a empresa não desenvolvia, como atividade operacional, a comercialização de imóveis, visto que, em ambos os exercícios fiscais, contabilizou-se a alienação de um único imóvel, característica, portanto, de quem executa a venda de imóveis não como forma habitual (atividade operacional), mas, esporadicamente (atividade não operacional).
>
> Com base no relatado, conclui-se que a impugnante **não pratica atividade imobiliária de forma usual e habitual, mas de forma esporádica**; na verdade, apenas gerencia seus imóveis próprios, utilizados na consecução de seu principal objetivo social. Nessa situação, a venda de imóvel de sua propriedade sujeita-se à apuração do respectivo ganho de capital.

3. O que se passou, como visto, foi que, no curso do procedimento de fiscalização, a partir de um conjunto de elementos fáticos, a Autoridade Fiscal concluiu que a introdução da atividade imobiliária no contrato social não teve correspondência na realidade econômica da empresa.

4. Em 25/07/2007, ocorreu alteração do objeto social para incluir a atividade de compra e venda de imóveis entre aquelas exercidas. A Fiscalização, todavia, entendeu que a medida teve caráter meramente formal, não sendo suficiente para alterar a natureza da atividade econômica da Interessada, tendo em vista que apenas 1 imóvel foi alienado. Essa simples inclusão não seria suficiente, por si só, para qualificar como operacional toda e qualquer alienação de bens dessa natureza.

5. Destacou-se que o imóvel foi adquirido em julho de 2008 e permaneceu por cerca de 2 anos registrado em ativo circulante – quando foi vendido -, evidenciando que o bem, de fato, não foi obtido com a finalidade de revenda, de conformidade ao art. 179 da Lei nº 6.404, de 1976. Ademais, conforme documentação novamente acostada aos autos em sede de Voluntário, Razões

DOCUMENTO VALIDADO

de 2007 (ano em que teria iniciado sua atividade imobiliária) a 2010 (e-fls. 389/391 e 394/398), constata-se que, mesmo após referida alteração contratual, a empresa não chegou a desenvolver efetivamente atividade imobiliária, tendo recebido valores de locação de uns poucos imóveis (chegando ao máximo de 3 em 2010), que, salvo neste ano (em que se deu a alienação), jamais superaram as receitas de suas atividades originais.

6. Então, no caso concreto, o conjunto probatório revela que a alienação não se insere em atividade imobiliária organizada, não havendo histórico de operações que evidencie atuação regular no mercado de compra e venda de imóveis. Tudo a confirmar a impressão da DRJ, no sentido de que a Interessada "não pratica atividade imobiliária de forma usual e habitual, mas de forma esporádica; na verdade, apenas gerencia seus imóveis próprios, utilizados na consecução de seu principal objetivo social".

7. Registre-se, ainda, que a interpretação adotada também se harmoniza com a lógica do lucro presumido, regime que substitui a apuração real de lucro (receitas menos custos e despesas) por uma presunção legal aplicável às receitas operacionais. Essa presunção 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 da presunção se revela incompatível com a natureza do fato gerador, deixando de representar simplificação para configurar desvirtuamento da sistemática legal.

8. Por todo o exposto, rejeito as preliminares e, no mérito, dou provimento parcial ao recurso, para permitir a dedução dos valores recolhidos a título de Contribuição ao PIS/Pasep e à Cofins na apuração do ganho de capital.

Assinado Digitalmente

Rafael Taranto Malheiros

DOCUMENTO VALIDADO