MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais

DOCUMENTO VALIDADO

PROCESSO	**15746.722117/2024-87**
ACÓRDÃO	1101-002.320 – 1ª SEÇÃO/1ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	29 de julho de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	CGVINC INCORPORAÇÕES E VENDAS LTDA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ

Ano-calendário: 2021

TRIBUTÁRIO. IRPJ E CSLL. LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS ANTERIORMENTE LOCADOS. RECLASSIFICAÇÃO DO ATIVO NÃO CIRCULANTE PARA O ATIVO CIRCULANTE. RECEITA BRUTA OPERACIONAL. COEFICIENTE DE PRESUNÇÃO DE 8%. SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 7/2021. CARÁTER VINCULANTE. SEGURANÇA JURÍDICA E ISONOMIA.

A reclassificação contábil de bens imóveis do ativo não circulante para o ativo circulante, quando destinados à venda, mostra-se compatível com os Pronunciamentos Técnicos CPC nº 28 e nº 31, devido a sua especificidade. A alienação de imóveis anteriormente destinados à locação, por pessoa jurídica cujo objeto social compreende a atividade imobiliária, caracteriza receita bruta operacional, sujeita à tributação pelo regime do lucro presumido, com aplicação do percentual de presunção de 8% para fins de apuração do IRPJ e da CSLL.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

Sala de Sessões, em 29 de julho de 2026.

Assinado Digitalmente

Roney Sandro Freire Corrêa – Relator

Original

Assinado Digitalmente

Efigênio de Freitas Júnior – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os julgadores Roney Sandro Freire Corrêa, Jeferson Teodorovicz, Edmilson Borges Gomes, Diljesse de Moura Pessoa de Vasconcelos Filho, Rycardo Henrique Magalhaes de Oliveira e Efigênio de Freitas Júnior (Presidente).

RELATÓRIO

1. Trata-se de Recurso Voluntário em face de decisão prolatada pela 1ª Turma da DRJ 10, julgado improcedente por unanimidade, movido pela pessoa jurídica **CGVINC. INCORPORAÇÕES E VENDAS LTDA**, cujo objeto é a verificação da regularidade da apuração do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ, relativamente ao período compreendido entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2021.
2. O procedimento fiscal teve início por meio do Termo de Início de Procedimento Fiscal nº 0812500.2024.00048, lavrado em 14 de maio de 2024, no qual a autoridade fiscal requereu a apresentação de documentação abrangente, incluindo atos societários, contratos de locação, registros contábeis e relação detalhada dos bens integrantes do ativo imobilizado, bem como informações acerca de eventuais processos administrativos ou judiciais correlatos.
3. Em atendimento à referida intimação, a contribuinte apresentou, tempestivamente, petição acompanhada de vasta documentação, e destacou, em síntese, a inexistência de processos de consulta ou demandas judiciais relacionadas à matéria, bem como a regularidade de sua escrituração contábil.
4. No que concerne à composição patrimonial, asseverou que, ao término do exercício de 2021, não possuía bens imóveis registrados no ativo imobilizado, tampouco teria realizado alienação de ativos dessa natureza no período. Aduziu, ainda, que os imóveis e direitos possessórios anteriormente classificados no ativo imobilizado foram, ao longo do referido exercício, objeto de reclassificação contábil para o estoque, passando a integrar o ativo circulante da empresa, conforme atestado no balancete apresentado.
5. A análise dos documentos societários acostados aos autos revela que a contribuinte possui como objeto social, dentre outras atividades, a compra e

DOCUMENTO VALIDADO

venda de imóveis, a incorporação imobiliária e a administração de bens próprios, circunstância que denota a inserção de operações imobiliárias em seu ciclo ordinário de negócios.

6. Ademais, consta dos autos ata de assembleia geral realizada em 30 de abril de 2020, na qual foi deliberada, por unanimidade, a alienação de imóvel integrante do patrimônio da sociedade, evidenciando a prática de atos negociais voltados à exploração econômica de ativos imobiliários.

7. Diante do conjunto probatório, a fiscalização direcionou sua análise à verificação da legitimidade da reclassificação contábil promovida pela contribuinte, bem como à avaliação de seus efeitos na apuração do IRPJ, especialmente no que tange à distinção entre receitas operacionais e ganhos de capital.

8. Especificamente, consta que a **CGVINC** foi proprietária, no período de 21/12/1976 a 29/06/2021, do imóvel matriculado sob o nº 10339 no 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sendo um imóvel na Av. Ibirapuera nº 3068, conforme descrito na Matrícula (Fls. 1429 a 1434).

9. Referido imóvel foi alugado, em 03/04/1997, a Supermercados Mambo Ltda (Fls. 183 a 188). Em 28/01/1998, o contrato de locação foi cedido para a locatária COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, com anuência da proprietária CGVINC (Fls. 189 a 192).

10. Pelo Instrumento Particular de Aditamento, Prorrogação e Ratificação assinado em 01/12/2016, o prazo da locação foi prorrogado de 31/10/2016 a 31/10/2021 (Fls. 193 a 196).

11. O último aluguel foi contabilizado pela CGVINC em 01/06/2021, no valor de R$ 305.888,33, na conta contábil 30301 (Receita de Locação de Bens imóveis) (Fl. 1427), quando o imóvel foi vendido a LYON EMPREENDIMENTOS IMOBI-LIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.576.565/0001-23, pelo preço de R$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) (Fl. 1432, R.10/10.339).

12. Sobre esta receita de R$ 130.000.000,00, a CGVINC aplicou o percentual de presunção de 8% para determinar a base de cálculo do imposto de renda sobre o lucro presumido (Fl. 1413), e de 12% para determinar a base de cálculo da CSLL (Fl. 1419).

13. A autoridade fiscal entendeu que a venda de imóveis próprios – ainda que prevista no Contrato Social – não se caracterizava como atividade operacional da CGVINC porquanto não era exercida normal e usualmente pelo contribuinte

DOCUMENTO VALIDADO

(Fl. 1428). Neste período, o sujeito passivo alienou, única e exclusivamente, o imóvel em questão.

14. E acrescentou, dessa forma, a receita decorrente da alienação do imóvel não pode ser reconhecida como Receita Operacional. Ademais, considerando que, mesmo após a deliberação societária aprovando a alienação do imóvel (AGOE datada de 30/04/2020, Fl. 32), o referido imóvel continuou sendo locado a terceiros (COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, do Grupo Pão de Açúcar) até a conclusão da operação de venda ocorrida em junho/2021 (cf. Razão de Fl. 1427), restando improcedente a reclassificação do referido imóvel para o subgrupo "Estoques – Atividade Imobiliária" do Ativo Circulante.

15. Em sede de julgamento de piso, a decisão não acolheu os argumentos suscitados pela recorrente, tendo julgado improcedente o pleito.

16. A controvérsia instaurada nos autos cingiu-se, assim, à aferição da validade jurídico-tributária da reclassificação de bens imóveis do ativo imobilizado para o estoque, realizada no exercício de 2021, notadamente quanto à existência, ou não, de correspondência entre tal procedimento contábil e a efetiva destinação econômica dos bens.

17. Buscou-se, em última análise, determinar se a referida reclassificação refletia a alteração substancial na natureza dos ativos, compatível com a atividade empresarial desenvolvida pela contribuinte, ou se configurava expediente meramente formal, destituído de conteúdo econômico, com potenciais repercussões indevidas na apuração do tributo.

18. Em sede recursal, a Recorrente sustenta, como tese central, que a receita decorrente da alienação do imóvel constitui receita operacional, porquanto a atividade de compra e venda de imóveis próprios integra expressamente seu objeto social desde 2005, sendo, inclusive, sua atividade principal; a empresa exerce atividade imobiliária de forma habitual e contínua, abrangendo locação, incorporação e comercialização de bens imóveis; a operação de venda não configura evento isolado, mas sim manifestação típica do ciclo econômico empresarial.

19. Nesse contexto, defende que a tributação deve observar o regime do lucro presumido, com aplicação dos percentuais de presunção sobre a receita bruta, conforme adotado e deveria ter sido tributada consoante as regras do ganho de capital, tendo em vista os termos do artigo 39, § 14, da Instrução Normativa RFB nº 1.700, de 14 de março de 2017.

20. Quanto ao regramento contábil, indicou a norma constante do item 68A do CPC 27 – Ativo Imobilizado, que exige o atendimento das seguintes premissas para a transferência dos ativos para as contas de estoque

DOCUMENTO VALIDADO

DOCUMENTO VALIDADO

21. No centro da discussão, a contribuinte argumenta que o imóvel alienado foi regularmente reclassificado do ativo não circulante para o ativo circulante (estoque); mantido como estoque por período superior a um ano antes da venda; contabilizado em conformidade com as normas contábeis aplicáveis, especialmente no que tange à alteração de destinação econômica do ativo.

22. Sustenta, ainda, que não se tratou de reclassificação artificial, mas sim de ajuste legítimo decorrente da decisão de alienação, com suporte em normas como o CPC 28 (Propriedade para Investimento).

23. A Recorrente impugna a interpretação conferida pela DRJ às Soluções de Consulta COSIT nº 07/2021 e nº 25/2024, afirmando que tais atos normativos, corretamente interpretados, corroboram sua tese, ao reconhecer que a tributação como ganho de capital somente se aplica quando a alienação não constitui atividade principal da pessoa jurídica;

24. E acrescenta, a decisão recorrida desconsiderou as peculiaridades fáticas do caso concreto, aplicando indevidamente entendimento genérico; A Solução de Consulta nº 7/2021 admite expressamente a reclassificação para estoque quando há intenção de venda, sem alteração da natureza operacional da receita.

25. Quanto ao ganho de capital, a tese fiscal é rechaçada sob o argumento de que o conceito de ganho de capital restringe-se à alienação de ativos não circulantes (imobilizado, investimentos ou intangíveis) e no caso concreto, o bem já se encontrava validamente classificado como estoque, integrando o ativo circulante;

26. A legislação tributária define receita bruta com base na atividade e objeto social da empresa, e não na frequência das operações; A venda de imóveis possui plena aderência ao objeto social, sendo juridicamente irrelevante eventual intervalo temporal entre operações.

27. A Recorrente sustenta que a receita da venda se enquadra no conceito de receita bruta operacional, nos termos do art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598/1977; a apuração do IRPJ e da CSLL mediante aplicação dos percentuais de 8% e 12% foi correta e legalmente adequada; não houve omissão de receita, mas apenas adoção do regime tributário pertinente à natureza da atividade exercida.

28. É o relatório.

VOTO

Conselheiro **Roney Sandro Freire Corrêa**, Relator

DOCUMENTO VALIDADO

ADMISSIBILIDADE E TEMPESTIVIDADE

29. Em 30.10.2025 (quinta-feira), a Recorrente foi cientificada do Acórdão por meio da abertura da intimação recepcionada em sua caixa postal eletrônica no e-CAC (fl. 2257), de modo que o termo inicial do prazo para interposição deste recurso começou a fluir em 31.10.2025 (sexta-feira), conforme disposto nos arts. 5º, caput e parágrafo único, e 25, inc. II, do Decreto n. 70.235/1972, e dos arts. 9º, caput e parágrafo único, e 10, inc. III, alínea "a", e 11, inc. III, alínea "b", do Decreto n. 7.574/2011.

30. O prazo de 30 (trinta) dias para interposição deste recurso findou em 01.12.2025 (segunda-feira), considerada a prorrogação de seu termo em razão da ausência de expediente em 29.11.2025 (sábado) e 30.11.2025 (domingo), conforme o art. 66, §1º da Lei n. 9.784/1999. Tempestivo, portanto, o recurso interposto nesta data.

31. Preenchidos os requisitos de admissibilidade do recurso voluntário, dele se toma o devido conhecimento.

MÉRITO

32. O ponto central da controvérsia está circunscrito a venda de imóveis próprios – ainda que prevista no Contrato Social – não se caracterizar como atividade operacional, porquanto, não ser exercida normal e usualmente e, neste período, ter alienado, única e exclusivamente, o imóvel em questão.

33. Enquanto a fiscalização dispõe que, mesmo após a deliberação societária aprovando a alienação do imóvel (AGOE datada de 30/4/2020, e-fl. 32), o referido imóvel continuou sendo locado a terceiros (COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, do Grupo Pão de Açúcar) até a conclusão da operação de venda ocorrida em junho/2021 (cf. Razão de e-fl. 1427), restando totalmente improcedente a reclassificação do referido imóvel para o subgrupo "Estoques – Atividade Imobiliária" do Ativo Circulante, a recorrente sustenta que consta no seu contrato social e exerce a atividade de compra e venda de imóveis desde o ano de 2005, obtendo receitas apenas decorrentes de locação de imóveis, incorporação imobiliária e compra e venda de propriedades imobiliárias.

34. Ante a controvérsia, a fiscalização concluiu que o contribuinte omitiu ganho de capital decorrente da alienação do imóvel na apuração das Bases de Cálculo do IRPJ e da CSLL do 2º Trimestre do AC de 2021, pela sistemática do Lucro Presumido", e lavrou a autuação fiscal, com base no artigo 215, § 14, da Instrução Normativa nº 1.700/2017, e na Solução de Consulta Cosit nº 07/2021 e 25/2024.

35. Dito isso, cumpre assentar, inicialmente, às premissas fáticas incontroversas nos autos, ao passo que o interessado deteve a propriedade do imóvel situado na Avenida Ibirapuera nº 3.068, Moema, na cidade de São Paulo/SP, no interregno compreendido entre 21 de dezembro de 1976 e 29 de junho de 2021, perfazendo lapso temporal de aproximadamente 45 (quarenta e cinco) anos.

36. Referido imóvel foi alugado, em 03/04/1997, a Supermercados Mambo Ltda (e-fls. 183 a 188). Em 28/01/1998, o contrato de locação foi cedido para a locatária COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, com anuência da proprietária CGVINC (e-fls. 189 a 192).

37. Pelo Instrumento Particular de Aditamento, Prorrogação e Ratificação assinado em 01/12/2016, o prazo da locação foi prorrogado de 31/10/2016 a 31/10/2021 (e-fls. 193 a 196).

38. O último aluguel foi contabilizado pela CGVINC em 01/06/2021, no valor de R$ 305.888,33, na conta contábil 30301 (Receita de Locação de Bens imóveis) (e-fl. 1427), quando o imóvel foi vendido a LYON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 08.576.565/0001-23, pelo preço de R$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) (e-fl. 1432).

39. Cumpre destacar que, por ocasião da alienação, o imóvel ainda se encontrava locado, circunstância esta que justifica o reconhecimento, pelo interessado, da correspondente receita de aluguel no mês de junho de 2021, em consonância com os elementos fáticos constantes dos autos e com a sistemática aplicável ao caso.

40. Em síntese, mesmo sendo a receita proveniente da operação integralmente submetida à tributação pelo regime do Lucro Presumido, a RFB considerou que, ainda que a atividade de compra e venda de imóveis estivesse prevista no contrato social da CGVINC, nunca houve a intenção de realizar o ativo através da sua venda, uma vez que o Imóvel sempre se destinou à locação comercial.

41. Adianto que a posição por mim adotada é no sentido de que a correta classificação de um ativo se dá no momento da aquisição e de acordo com o destino que se planeja para aquele momento, desde que tenha alinhada correlação com o objeto social desenvolvido pela empresa.

42. Isto porque, e que pese mudanças de decisões empresariais possam acontecer ao longo do caminho, o fato é que existem consequências tributarias imediatas a partir da referida classificação.

43. Um imóvel classificado como ativo imobilizado passa a ser depreciado e, no momento da sua venda deveria acarretar ganho de capital a ser computado por um custo de imóvel menor. Por outro lado, a sua classificação como ativo

DOCUMENTO VALIDADO

circulante garante a tributação das receitas inerentes ao imóvel como operacionais, mas, ao contrapasso, o custo de aquisição segue inalterado.

44. Retomamos a análise fática, sobre o espectro contábil.

45. Em que pese tal debate sobre a possibilidade de reclassificação contábil alcançar efeitos tributários benéficos apenas para o contribuinte ter sido por muito tempo acirrado no âmbito deste Conselho, especialmente no que concerne aos CPCs que tratam dos conceitos de ativo imobilizado e formas de classificação, o fato é que a jurisprudência do CARF tem trilhado um caminho de interpretação mais flexível e favorável ao contribuinte, no sentido de que, desde que efetivamente esteja contido em seu objeto social, o contribuinte possa escolher a classificação mais adequada e, ainda, possa efetuar posteriores reclassificações garantindo-lhe os respectivos efeitos tributários.

46. À luz do entendimento contábil, o CPC 31, itens 03, 06, 07, 08 e 09 e CPC 26, item 03, 06, 07, 08 e 09, dispõem:

> "De acordo com o item 8 do CPC 31, para que a venda seja altamente provável, a gestão deve estar comprometida com um plano de vender o ativo, tendo sido iniciado um programa firme para localizar um comprador e concluir o plano. Adicionalmente, o ativo mantido para a venda deve ser anunciado firmemente para a venda por um preço que seja razoável em relação ao seu valor justo corrente. Ainda, a venda deve estar concluída em até um ano a partir da data da classificação, com exceção do que é permitido pelo item 9, o qual estabelece que:
>
> 'A extensão do período durante o qual se exige que a venda seja concluída não impede que o ativo seja classificado como mantido para venda se o atraso for causado por acontecimentos ou circunstâncias fora do controle da entidade e se houver evidência suficiente de que a entidade continua comprometida com o seu plano de venda do ativo".[1]
>
> "3. Os ativos classificados como não circulantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 26 - Apresentação das Demonstrações Contábeis, não devem ser reclassificados para ativos circulantes enquanto não satisfizerem aos critérios de classificação como mantidos para venda de acordo com este Pronunciamento. Os ativos de uma classe que a entidade normalmente consideraria como não circulante, e que sejam adquiridos para revenda, não devem ser classificados como circulantes, a não ser que satisfaçam aos critérios de classificação como mantidos para venda de acordo com este Pronunciamento Técnico."[2]

[1] PASSETTO JÚNIOR; NAKAO, Silvio Hiroshi. IFRS 5 – Ativos não correntes mantidos para venda e operações descontinuadas. In: Ernst & Young; FIPECAFI. **Manual de Normas Internacionais de Contabilidade**. São Paulo: Atlas, 2009. v. I. p. 291.

[2] Pronunciamento Técnico CPC nº 31 – **Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada**, Rev. 21, p. 2.

DOCUMENTO VALIDADO

Original

DOCUMENTO VALIDADO

> "6. A entidade deve classificar um ativo não circulante como mantido para venda se o seu valor contábil vai ser recuperado, principalmente, por meio de transação de venda em vez do uso contínuo.
>
> 7. Para que esse seja o caso, o ativo ou o grupo de ativos mantido para venda deve estar disponível para venda imediata em suas condições atuais, sujeito apenas aos termos que sejam habituais e costumeiros para venda de tais ativos mantidos para venda. Com isso, a sua venda deve ser altamente provável.
>
> 8. Para que a venda seja altamente provável, o nível hierárquico de gestão apropriado deve estar comprometido com o plano de venda do ativo, e deve ter sido iniciado um programa firme para localizar um comprador e concluir o plano. Além disso, o ativo mantido para venda deve ser efetivamente colocado à venda por preço que seja razoável em relação ao seu valor justo corrente. Ainda, deve-se esperar que a venda se qualifique como concluída em até um ano a partir da data da classificação, com exceção do que é permitido pelo item 9, e as ações necessárias para concluir o plano devem indicar que é improvável que possa haver alterações significativas no plano ou que o plano possa ser abandonado.
>
> 9. Acontecimentos ou circunstâncias podem estender o período de conclusão da venda para além de um ano. A extensão do período durante o qual se exige que a venda seja concluída não impede que o ativo seja classificado como mantido para venda se o atraso for causado por acontecimentos ou circunstâncias fora do controle da entidade e se houver evidência suficiente de que a entidade continua comprometida com o seu plano de venda do ativo. Esse é o caso quando os critérios do Apêndice B forem satisfeitos."

47. Ou seja, à luz da interpretação sistemática dos dispositivos em apreço, verifica-se que inexiste, em seu conteúdo normativo, qualquer imposição no sentido de que a intenção de alienação do ativo deva estar presente desde o momento de sua aquisição, tampouco que deva ser concomitante a esta.

48. Mostra-se suficiente, para fins de reclassificação contábil, que esta se opere no instante em que houver alteração na destinação do ativo, desde que tal modificação esteja amparada por elementos probatórios robustos, que evidenciem a efetiva mudança de finalidade de uso. Ademais, exige-se a instauração de programa concreto e diligente voltado à identificação de potencial adquirente, bem como a observância do prazo de até um ano para a consumação da venda, admitida a sua prorrogação nas hipóteses legalmente previstas.

49. Em outros termos, o fato de o imóvel ter sido utilizado no âmbito das atividades operacionais da empresa — ainda que concomitantemente ao início de esforços efetivos para sua alienação — não configura óbice à sua reclassificação contábil, destaco que tais atividades se revelam alinhadas e compatíveis com o seu objeto social, consubstanciando a verdade material.

50. Ademais, com efeito, à luz do disposto no item 7 do Pronunciamento Técnico CPC nº 28, depreende-se que, uma vez adquirido com a finalidade de gerar fluxos de caixa — seja por meio da obtenção de rendas, da valorização do capital, ou de ambas — o imóvel deve ser reconhecido contabilmente como propriedade para investimento, classificada no subgrupo de Investimentos, integrante do Ativo Não Circulante.

51. Consoante se extrai do referido dispositivo, as propriedades para investimento distinguem-se das propriedades ocupadas pelo proprietário justamente por sua aptidão de gerar fluxos de caixa amplamente independentes dos demais ativos da entidade, ao passo que estas últimas se inserem no contexto operacional, com fluxos de caixa vinculados ao conjunto de ativos empregados na produção ou na prestação de serviços.

52. Soma-se a isso, o CPC nº 28 estabelece, de forma expressa, a possibilidade de reclassificação da propriedade, nos casos em que se verifique alteração em sua destinação de uso. Nessa linha, admite-se, por exemplo, a transferência da categoria de "propriedade para investimento" para "estoques", desde que tal mudança seja devidamente comprovada por elementos objetivos que evidenciem a efetiva alteração de uso, nos termos do item 57 do referido pronunciamento.

53. Importa ressaltar, nesse contexto, que a mera alteração da intenção da administração não se revela suficiente para caracterizar a mudança de uso do ativo, sendo imprescindível a existência de fatos que demonstrem a nova destinação atribuída à propriedade, tais como o início de desenvolvimento com vistas à venda, entre outras hipóteses exemplificativamente elencadas pelo normativo.

54. Ou seja, tanto o CPC nº 28 (Propriedade para Investimento), quanto o CPC nº 31 (Ativo Não Circulante Mantido para Venda) estabelecem que a reclassificação é obrigatória quando há alteração de uso, desde que haja evidências concretas, tais como decisão formal da administração; início de programa ativo de venda; busca efetiva de compradores; expectativa de conclusão da venda (ainda que com possível extensão justificada do prazo).

55. Não obstante, no caso concreto, tais requisitos foram amplamente comprovados (laudo de avaliação, deliberação societária, prospecção de interessados, propostas recebidas etc.), evidenciando que a reclassificação não foi artificial, mas refletiu a realidade econômica do ativo.

56. Ademais, inúmeros imóveis foram adquiridos ao longo do tempo, desidratando a acusação fiscal que havia ausência de habitualidade negocial. Destaco, a habitualidade não exige frequência elevada ou contínua e basta que a atividade

DOCUMENTO VALIDADO

esteja inserida no objeto social e na dinâmica econômica da empresa para que a verdade material possa ser evidenciada.

DATA	EVENTO	Fls./Docs.
20/11/1997	Aquisição de terreno (Ilhabela 477)	Fls. 1701/1712
18/06/2000	Aquisição de sala (2101 – Brascan)	Fls. 1541/1580
18/06/2000	Aquisição da sala (2216 – Brascan)	Fls. 1582/1619
04/01/2001	Aquisição de apartamento (Edifício Savana)	Fls. 1621/1625
07/03/2001	Aquisição de terreno (Villa Stella)	Fls. 1501/1504
04/04/2002	Planta Aprovada para construção do condomínio Villa Stella	Fls. 1508/1509
04/08/2003	Aquisição Imóvel Galli	Fls. 1537/1539
09/04/2008	1ª Venda de casa /elevador em Ilhabela (Vila Stella) – Desmembramento do terreno	Fls. 1520/1528
03/09/2010	Venda Imóvel Galli	Fls. 1530/1535
26/08/2020	Aquisição do Imóvel Fazenda Boa Vista	Fls. 1627
28/06/2021	**VENDA DO IMÓVEL**	
23/09/2021	Aquisição do empreendimento VILLA SAPEZAL, em Indaiatuba.	Fls. 1714/1745
18/10/2021	Aquisição do imóvel PARQUE VILLA DOS PINHEIROS, em Indaiatuba.	Fls. 1747/1762
19/01/2022	Aquisição do imóvel TAMBORÉ JUNDIAÍ.	Fls. 1769/1797
27/01/2022	Aquisição de galpão comercial em Indaiatuba (Lotes 1 e 2).	Fls. 1799/1825
28/04/2022	Ata de assembleia aprovando a aquisição de diversos terrenos com o objetivo de construir empreendimentos residenciais para futuras alienações.	Fls. 1827/1828
07/03/2023	Ata de assembleia deliberando sobre a aquisição e alienação de imóveis construídos pela CGV.	Fls. 1830/1838
15/06/2023	Compromisso de compra e venda de uma parte do terreno (Casa Ilhabela 477).	Fls. 1840/1852
29/01/2024	Finalizada a construção de prédio residencial no imóvel PARQUE VILLA DOS PINHEIROS, em Indaiatuba.	Fl. 1854/1857
26/03/2024	Ata de assembleia deliberando sobre a aquisição e alienação de imóveis construídos pela Recorrente	Fls. 1859/1863
15/04/2024	Compra da casa, HELVETIA COUNTRY, para reforma e posterior venda.	Fls. 1865/1894
11/07/2024	Propostas de compra e locação do imóvel Brascan, na Joaquim Floriano.	Fls. 1896/1901
26/11/2024	Venda do PARQUE VILLA DOS PINHEIROS	Doc. 03

57. Sob o espectro fiscal, o § 1° do art. 25 da Lei n° 9.430, de 1996, alhures, a alienação de ativos não circulantes classificados como investimentos, imobilizado ou intangível, devem se submeter à apuração do ganho de capital, contudo, como já comentado, desde que tal alienação não represente objeto ou atividade principal da pessoa jurídica, nos termos dos arts. 11 e 12 do Decreto-Lei n° 1.598, de 1977.

58. Na Instrução Normativa RFB n° 1.700, de 2017, esse comando é patente da seguinte maneira:

> Art. 215. O lucro presumido será determinado mediante aplicação dos percentuais de que tratam o caput e os §§ 1° e 2° do art. 33 sobre a receita bruta definida pelo art. 26, relativa a cada atividade, auferida em cada período de apuração trimestral, deduzida das devoluções e vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos.
>
> (...)

DOCUMENTO VALIDADO

> § 14. O ganho de capital nas alienações de ativos não circulantes classificados como investimento, imobilizado ou intangível, ainda que reclassificados para o ativo circulante com a intenção de venda, corresponderá à diferença positiva entre o valor da alienação e o respectivo valor contábil estabelecido no § 1° do art. 200.

59. 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.

60. 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.

61. 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 n° 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 n° 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.
>
> § 1° 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:
>
> (...)

DOCUMENTO VALIDADO

DOCUMENTO VALIDADO

> 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
>
> IV - 32% (trinta e dois por cento) sobre a receita bruta auferida com as atividades de:
>
> (...)
>
> c) administração, locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza;
>
> (...)
>
> Art. 34. A base de cálculo da CSLL, em cada mês, será determinada mediante a aplicação do percentual de 12% (doze por cento) sobre a receita bruta definida pelo art. 26, auferida na atividade, deduzida das devoluções, das vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos.
>
> § 1° O percentual de que trata o caput será de 32% (trinta e dois por cento) para as atividades de:
>
> (...)
>
> III - administração, locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza;
>
> (...)
>
> Art. 26. A receita bruta compreende: - o produto da venda de bens nas operações de conta própria; - o preço da prestação de serviços em geral;
>
> III - o resultado auferido nas operações de conta alheia; e
>
> IV - as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, não compreendidas nos incisos I a III. (grifos não constam do original)

62. A legislação de regência (Leis nº 9.249/1995, 9.430/1996 e art. 12 do Decreto Lei nº 1.598/1977) estabelece, portanto, que a base de cálculo no lucro presumido decorre da receita bruta operacional; no caso de atividades imobiliárias e inclui-se o produto da venda de imóveis próprios.

63. Dessa forma, sendo o imóvel classificado como estoque e sua venda inserida na atividade empresarial, a receita deve ser tributada como receita bruta, com aplicação dos percentuais de presunção (8% para IRPJ e 12% para CSLL).

64. Diante disso, a tributação como ganho de capital pressupõe que o bem seja ativo não circulante desvinculado da atividade operacional, o que não se verifica no presente caso.

65. No que concerne à aplicação da Solução de Consulta COSIT nº 7/2021, evidencia-se a plena aderência do caso concreto, segundo a qual a alienação de imóveis por pessoas jurídicas cuja atividade compreenda a compra e venda

imobiliária qualifica-se como receita operacional, ainda que tais bens tenham sido anteriormente destinados à locação.

66. Dessarte, a interpretação oficial emanada pela própria Receita Federal do Brasil robustece, de forma inequívoca, a tese sustentada pela contribuinte, ao reconhecer a natureza operacional da receita decorrente da venda do imóvel, em hipóteses análogas à presente, o que, por conseguinte, não favorece os fundamentos da autuação fiscal.

67. De outro vértice, observa-se que a autoridade fiscal, ao embasar a autuação na Solução de Consulta COSIT nº 25/2024, incorreu em indevida subsunção normativa, porquanto referido entendimento se dirige a situações em que o bem imóvel não integra a atividade operacional da pessoa jurídica, circunstância que não se verifica no caso em tela.

68. Com efeito, no âmbito da CGVINC, a atividade imobiliária constitui elemento central de seu objeto social, sendo certo que o imóvel em questão não se qualificava como bem de uso administrativo, porquanto não destinado à sede da empresa, muito pelo contrário, encontrava-se inserido em dinâmica econômica típica do setor imobiliário, voltada à exploração negocial de ativos dessa natureza.

69. Nessa perspectiva, resta patente a inadequação da fundamentação adotada pela fiscalização, impondo-se o reconhecimento de que a receita auferida com a alienação do imóvel deve ser regularmente enquadrada como receita operacional, nos termos da Solução de Consulta COSIT nº 7/2021, afastando-se, por conseguinte, a exigência fiscal lastreada em premissas fático-jurídicas dissociadas da própria realidade.

DISPOSITIVO

70. Diante do exposto, voto por dar provimento ao recurso voluntário.

71. É como voto.

Assinado Digitalmente

Roney Sandro Freire Corrêa

DOCUMENTO VALIDADO