**MINISTÉRIO DA FAZENDA**
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais

DOCUMENTO VALIDADO

| | |
|---|---|
| **PROCESSO** | **10340.720034/2024-01** |
| **ACÓRDÃO** | 1201-007.481 – 1ª SEÇÃO/2ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA |
| **SESSÃO DE** | 23 de março de 2026 |
| **RECURSO** | VOLUNTÁRIO |
| **RECORRENTE** | JURERE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E SERVICOS LTDA |
| **INTERESSADO** | FAZENDA NACIONAL |

**Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica - IRPJ**

Ano-calendário: 2021

IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA (IRPJ) E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO (CSLL). LUCRO PRESUMIDO. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. RECLASSIFICAÇÃO CONTÁBIL E ALTERAÇÃO DO OBJETO SOCIAL. AUSÊNCIA DE SUBSTÂNCIA ECONÔMICA. RECEITA NÃO OPERACIONAL.

A mudança formal de atividade promovida pela contribuinte, desacompanhada de efetiva alteração na realidade econômica subjacente, configura tentativa de requalificação artificial da operação, inapta a afastar a incidência tributária conforme a verdade material dos fatos.

Mostra-se irrelevante, para fins fiscais, a mera reclassificação contábil do bem ou a alteração do objeto social quando não evidenciada substância econômica que sustente a nova qualificação pretendida.

Caracterizada a alienação de imóvel como evento estranho à atividade operacional efetiva da pessoa jurídica, o respectivo produto deve ser tratado como receita não operacional, afastando-se a aplicação do coeficiente de presunção próprio do regime do lucro presumido para fins de apuração do IRPJ e da CSLL.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e debatidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, em negar provimento ao Recurso Voluntário. Vencidos o Relator e a Conselheira Isabelle Resende Alves Rocha, que votaram por dar provimento. Designado para redigir o voto vencedor o Conselheiro Marcelo Antonio Biancardi.

*Assinado Digitalmente*

**Lucas Issa Halah** – Relator

*Assinado Digitalmente*

**Marcelo Antonio Biancardi** – Redator designado

*Assinado Digitalmente*

**Nilton Costa Simões** – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os julgadores Raimundo Pires de Santana Filho, Renato Rodrigues Gomes, Marcelo Antonio Biancardi, Isabelle Resende Alves Rocha, Lucas Issa Halah, Nilton Costa Simoes (Presidente).

## RELATÓRIO

**O Lançamento**

Trata-se de autos de infração lavrados em 24/01/2024 contra a empresa JURERE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E SERVICOS LTDA, para exigência de Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) inscientes sobre Ganhos de Capital sob a sistemática do Lucro Presumido, referentes ao ano-calendário de 2021, no montante total de R$ 66.654.413,53. A multa de ofício foi aplicada no patamar de 75%, sem qualificação, mas foi lavrada representação fiscal para fins penais.

A autuação fiscal teve por objeto a apuração de omissão de ganho de capital na alienação de um bem imóvel. A acusação fiscal pode ser sintetizada nos seguintes pontos, extraídos do Termo de Verificação Fiscal (TVF) que fundamentou o lançamento:

1. **Omissão de Ganho de Capital:** A fiscalização apontou a omissão de ganho de capital na venda de um imóvel (matrícula nº 25.594), alienado em 08/06/2021 pelo valor de R$ 107.000.000,00. Segundo o Fisco, o Contribuinte considerou indevidamente a totalidade do valor da venda como receita operacional, aplicando sobre ela o percentual de presunção de 8% para o IRPJ.
2. **Natureza do Imóvel:** Conforme o TVF, o imóvel foi utilizado na atividade hoteleira do Contribuinte por 37 anos, figurando em seu balanço como ativo imobilizado desde sua aquisição em 1980. A fiscalização entendeu que a reclassificação contábil do bem, do ativo não circulante para o ativo circulante (estoque) em

DOCUMENTO VALIDADO

2017, e a simultânea alteração do objeto social da empresa para incluir a atividade de compra e venda de imóveis, foram artifícios com o objetivo de submeter os ganhos a uma tributação mais favorecida, não alterando a natureza do bem como ativo imobilizado.

3. **Apuração do Custo e do Ganho:** A autoridade fiscal desconsiderou o custo de aquisição escriturado pelo Contribuinte, no valor de R$ 61.670.000,00, por considerá-lo ficticiamente atualizado, entendendo que o custo de aquisição não poderia ser o valor justo, pois essa forma de avaliação autorizada pela Lei nº 11.638/2007 se aplica somente a instrumentos financeiros e não a bens do Ativo Imobilizado. Após análise, a fiscalização apurou um custo de aquisição de R$ 426.861,38. Com isso, calculou um ganho de capital de R$ 106.573.138,62, cuja tributação foi diferida na proporção das parcelas recebidas no ano-calendário.

4. **Fundamento Legal:** A autuação fundamentou-se no entendimento de que, para empresas no lucro presumido, o ganho de capital na alienação de bens do ativo imobilizado deve ser integralmente adicionado à base de cálculo do IRPJ e da CSLL, conforme o art. 595 do RIR/18. O lançamento da CSLL foi lavrado como decorrência direta dos fatos apurados para o IRPJ.

**A Impugnação**

O Contribuinte, em 27/02/2024, apresentou Impugnação, cujos argumentos podem ser assim resumidos:

1. **Reestruturação Societária e Operacional:** Alegou que, em dezembro de 2017, por decisão estratégica, alterou seu contrato social para excluir as atividades hoteleiras e incluir a atividade de compra e venda de imóveis. A denominação social também foi alterada para refletir a nova orientação negocial. Defendeu que tais alterações são legítimas e inerentes à mutabilidade dos negócios.

2. **Reclassificação Contábil Lícita:** Sustentou que a reclassificação do imóvel do ativo não circulante (Propriedade para Investimento) para o ativo circulante (Estoque) em 2017 observou estritamente as normas contábeis (CPC 28), pois houve alteração na finalidade do bem. Argumentou que a permanência do imóvel no estoque por quatro exercícios fiscais (de 2017 a 2021) comprova a ausência de simulação.

3. **Natureza da Receita como Operacional:** Defendeu que a venda do imóvel, ocorrida em 2021, constitui receita operacional, pois a atividade principal da empresa, conforme contrato social, era a compra e venda de imóveis. Invocou a Solução de Consulta Cosit nº 254/2014, que, segundo o Contribuinte, permite a tributação da receita de venda de imóveis pelo percentual de presunção de 8%, mesmo que a aquisição do bem tenha ocorrido antes da alteração do objeto social para a atividade imobiliária.

DOCUMENTO VALIDADO

Original

4. **Inaplicabilidade da Tributação por Ganho de Capital:** Por fim, discordou do cálculo da fiscalização, afirmando que, por se tratar de receita operacional, não haveria que se falar em apuração de ganho de capital com base no custo de aquisição do imóvel.

**O Acórdão Recorrido**

A 3ª Turma da Delegacia da Receita Federal de Julgamento de Belo Horizonte (DRJ06), por unanimidade, julgou improcedente a Impugnação para manter integralmente o crédito tributário.

A ementa do Acórdão recorrido (Acórdão nº 106-048.736) foi lavrada nos seguintes termos:

> "LUCRO PRESUMIDO. OMISSÃO DE GANHO DE CAPITAL. VENDA DE BENS DO ATIVO IMOBILIZADO. RECLASSIFICAÇÃO CONTÁBIL.
>
> Os ganhos de capital serão acrescidos ao lucro presumido, para determinação da base de cálculo do imposto devido pela pessoa jurídica.
>
> 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.
>
> LANÇAMENTO DECORRENTE. CSLL.
>
> O decidido para o lançamento de IRPJ estende-se ao lançamento de CSLL que com ele compartilha o mesmo fundamento factual e para o qual não há nenhuma razão de ordem jurídica que lhe recomende tratamento diverso.
>
> Impugnação Improcedente"

Crédito Tributário Mantido

Os fundamentos da decisão da DRJ, extraídos da seção "Voto" do Acórdão, foram os seguintes:

- A DRJ entendeu que o Contribuinte não exerceu, *de fato*, a atividade imobiliária. Para a autoridade julgadora, o fato de a única operação de venda realizada desde a alteração contratual em 2017 ter sido a do imóvel que historicamente pertenceu ao ativo imobilizado da empresa descaracteriza o exercício efetivo da nova atividade.
- A decisão fundamentou-se no artigo 215, § 14, da Instrução Normativa RFB nº 1.700/2017, que estabelece que o ganho de capital na alienação de ativos não circulantes, *ainda que reclassificados para o ativo circulante*, corresponde à diferença entre o valor da alienação e o valor contábil.

DOCUMENTO VALIDADO

- Invocou-se a Solução de Consulta Cosit nº 7/2021, que esclarece que a função do referido dispositivo normativo é "afastar a possibilidade de que simples reclassificações contábeis provoquem alterações na natureza da receita e de sua tributação".
- A DRJ concluiu, portanto, que a receita da alienação do imóvel deveria ter sido tratada como ganho de capital, a ser acrescido às bases de cálculo do IRPJ e da CSLL.
- Como o Contribuinte não contestou especificamente o valor do custo contábil apurado pela fiscalização, a autoridade julgadora manteve integralmente o lançamento.

**O Recurso Voluntário**

Inconformado com a decisão da DRJ que manteve a exigência fiscal na íntegra, o Contribuinte interpôs Recurso Voluntário. Em suas razões, além de suscitar a nulidade do acórdão recorrido por vício de motivação, a Recorrente reitera e aprofunda os argumentos de sua defesa, defendendo o cancelamento integral do lançamento tributário, notadamente no que tange à glosa de omissão de ganho de capital.

A Recorrente sustenta, em síntese:

- **Contexto Operacional:** Detalha que a migração para o setor imobiliário foi uma decisão negocial necessária, motivada por litígios ambientais que inviabilizaram a atividade hoteleira no imóvel. Afirma que a exploração imobiliária do bem, por meio de locações a terceiros, iniciou-se em 2005, muito antes da alteração contratual de 2017, o que comprovaria o exercício *de fato* da atividade.
- **Conformidade Contábil e Jurídica:** Reafirma que a reclassificação contábil do imóvel para estoque seguiu as normas do CPC, sendo uma consequência obrigatória da mudança de destinação do bem por uma empresa que exerce atividade imobiliária.
- **Interpretação da Norma e Jurisprudência:** Argumenta que a interpretação literal do art. 215, § 14, da IN RFB nº 1.700/2017, adotada pela DRJ, é equivocada e contraria a jurisprudência consolidada do CARF e diversas Soluções de Consulta (e.g., SC Cosit nº 7/2021 e SC Cosit nº 254/2014). Defende que, para uma empresa cuja atividade principal é a imobiliária, a receita da venda de imóveis é operacional, ainda que estes tenham sido, em momento anterior, classificados no ativo não circulante.

DOCUMENTO VALIDADO

- **Ausência de Exigência Legal:** Ressalta a inexistência de norma que exija um número mínimo de operações para configurar o exercício "de fato" da atividade imobiliária.

É o relatório.

## VOTO VENCIDO

Conselheiro Lucas Issa Halah, Relator.

### 1 ADMISSIBILIDADE

O Recurso Voluntário é tempestivo e preenche aos demais requisitos de admissibilidade, merecendo ser conhecido.

### 2 PRELIMINAR DE NULIDADE DO ACÓRDÃO

O Recurso Voluntário defende a nulidade do Acórdão Recorrido por vício de motivação, por entender que teria sido omisso quanto a argumentos que seriam suficientes para ensejar decisão distinta da tomada em primeiro grau, tomando como premissa o entendimento da autoridade autuante que o Recorrente teria demonstrado ser inaplicável ao caso.

Entendo que trata-se de questão meritória, pois ao sustentar que analisando os elementos vislumbrou que na realidade as atividades do Recorrente não poderiam ser consideradas imobiliárias, assim como a destinação do ativo não seria imobiliária, o Acórdão na realidade interpretou o conjunto probatório sob suas premissas teóricas das quais divergiu o Recorrente.

Não há portanto omissão causadora de nulidade, mas divergência interpretativa quanto os fatos e ao Direito aplicáveis.

### 3 MÉRITO

A discussão em tela não é nova nem pacificada, mas pode-se dizer que ainda hoje é vista com bastante preconceito e má leitura da liberdade de autodeterminação empresarial e da necessidade de adaptação dos negócios à realidade negocial que impera sobre qualquer um que deseje sobreviver como empresário.

A autoridade autuante basicamente entende que a classificação contábil do imóvel, muito embora dependa da destinação para ele pretendida pela sociedade, seria marcada a ferro

DOCUMENTO VALIDADO

de maneira imutável no momento de sua aquisição. Sob essa premissa, entende que eventuais mudanças nos rumos empresariais seriam irrelevantes para determinar a forma de tributação desse ativo, que, adquirido originariamente para servir à exploração de atividades hoteleiras e assim servindo por 37 anos, não poderia reclassificado em 2017 ser alienado em 2021 como bem do ativo circulante.

Ocorre que esta interpretação não vem subsistindo mesmo na mente de seus mais aguerridos defensores, conforme se verifica do Acórdão 1401-007.333, de 21/11/2024, no qual o Conselheiro Relator destaca:

> "Este relator por muito tempo defendeu posição no sentido de que a correta classificação e um ativo se dá no momento da aquisição de um bem e de acordo com o destino que se planeja para ele aquele momento e desde que tenha correlação com o objeto social desenvolvido pela empresa.
>
> 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.
>
> A título de exemplo, 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 circulante garante a tributação das receitas inerentes ao imóvel como operacionais mas, ao contrapasso, o custo de aquisição segue inalterado.
>
> Entretanto, e 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.
>
> Vale ressaltar ainda que, a edição da Solução de Consulta COSIT n. 7 de 04/03/2021, também parece trilhar o mesmo caminho da interpretação majoritária no CARF.
>
> Neste sentido é a posição exarada no Acórdão nº 9101-005.772 da CSRF em que, revertendo uma decisão proferida por este Relator na Turma Ordinária, deu provimento ao Recurso do contribuinte.
>
> Nesse ponto vale ressaltar que o caso analisado no referido Acórdão teve minha relatoria e decisão unânime desta TO no sentido da impossibilidade da reclassificação e necessária tributação do ganho de capital.
>
> Posteriormente em análise do Recurso Especial manejado pelo contribuinte a CSRF reverteu, por maioria, a decisão de piso proferido por esta Turma. Na

DOCUMENTO VALIDADO

> oportunidade, participei da composição do julgamento da CSRF e revi meu posicionamento, acompanhando o voto proferido pelo então Relator Conselheiro Fernando Brasil, que peço vênia para reproduzir e adotar como razão de decidir:"

Esta relatoria já encampava o posicionamento então divergente quando integrava a R. Turma 1401, e assim continuo a fazê-lo, assim como o fez a Solução de Consulta COSIT n. 7 de 2021 e a subsequente Solução de Consulta COSIT nº 221 de 2024 , ao consagrarem posição das próprias autoridades fazendárias no sentido de que:

O CPC 36 define os ativos circulantes, bens não depreciáveis, como ativos que atendem a um dos seguintes critérios: i) espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido no decurso normal do ciclo operacional da entidade; ii) está mantido essencialmente com o propósito de ser negociado; iii) espera-se que seja realizado até doze meses após a data do balanço; ou iv) é caixa ou equivalente 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

O CPC 27 define os ativos imobilizados, bens depreciáveis, como aqueles bens tangíveis mantidos para uso na produção ou fornecimento de mercadorias ou serviços, para aluguel a outros (não sendo esta atividade operacional da pessoa jurídica), ou para fins administrativos e se espera utilizar por mais de um período.

O CPC 28 define as "propriedades para investimento", ativos não depreciáveis, como aqueles bens que se encontram no núcleo da operações da pessoa jurídica, não exercendo, portanto, a função de contribuir com a consecução destas. Vale dizer, um hotel para quem explora serviços hoteleiros, seria mais adequadamente classificado como propriedade para investimento.

A Reclassificação contábil é possível e é mandatória, mas não é capaz de, por si só, justificar a alteração na forma de tributação, antes, deve decorrer de uma alteração da destinação pretendida para o ativo, que demanda a reclassificação contábil como forma de evidenciação da alteração da destinação pretendida pela sociedade para o imóvel.

Estas conclusões, portanto, afastam a principal premissa acusatória e demonstram ser ela infundada.

A acusação, embora de maneira comedida, também insinua o que o Acórdão Recorrido veio a aprofundar, que a sociedade não teria de fato desempenhado atividade imobiliária, pois desde 2016 apenas 1 imóvel teria sido comercializado. Vejamos:

> "O primeiro desses artifícios é o que se relata neste tópico, em que se percebe a tentativa de dar nova roupagem a um expressivo ganho de capital obtido com a alienação de um terreno que figurava em seu Ativo Imobilizado desde sua aquisição em 1980, e, o segundo, é o da atualização fictícia do custo de aquisição desse imóvel, o que será tratado abaixo no próximo subtítulo.
>
> Acrescente-se a esses elementos a resposta dada pela contribuinte ao item nº 2 do termo inicial, e que só veio confirmar a existência do ilícito levantado na fase preparatória. Requisitou-se, por aquele item, a listagem de todas as operações de

DOCUMENTO VALIDADO

Original

> compra e venda de imóveis realizadas a partir da alteração de seu objeto social em 2017. A resposta, ipsis litteris, foi: "Para atendimento do item 02, a Companhia informa que foi comercializado apenas um imóvel do período de 2016 até a presente data", e, em seguida, explicita o imóvel que figurou no seu Ativo Imobilizado por longa data. Observe-se que que o texto informa que o citado imóvel foi comercializado, isto é, vendido. Não foi alvo, portanto, de uma operação de compra realizada a partir de 2017, seguida de uma operação de venda, o que poderia dar respaldo ao esse seu entendimento.
>
> Confirma-se, assim, que em seis anos da nova atividade, apenas um imóvel foi vendido, exatamente aquele que figurava em seu balanço como imobilizado e que havia sido utilizado por pelo menos 37 anos em sua atividade hoteleira. Como a empresa não faliu e nem suspendeu suas atividades nesse período, é de se concluir que a atividade imobiliária foi introduzida em seu Contrato Social com o único propósito de submeter os expressivos ganhos auferidos na alienação desse imóvel a uma tributação mais favorecida sob a roupagem de uma fictícia presunção de lucro."

Ao fim e ao cabo, a principal âncora da DRJ para manter o auto de infração remanesceria a suposta falta de demonstração de que a atividade imobiliária teria sido de fato exercida como atividade operacional.

Nesse sentido, conforme evidencia o doc. 05 do Recurso Voluntário, o Recorrente continuou a exercer a atividade hoteleira, reconhecendo vultosas receitas de hotelaria, como, por exemplo, a receita com café da manhã, como se evidencia das fls. 439 e 440.

A constatação desqualifica a alteração de seu objeto social que havia excluído tal atividade em 2017, revelando que a alteração do objeto social do Recorrente com a exclusão da atividade hoteleira não correspondia à realidade, sugerindo que tenha sido feita para, apenas *pro forma,* atender aos requisitos da reclassificação fiscal.

Entretanto, esta desqualificação não pode ser tomada contrariamente ao contribuinte sem promover-se alteração nos fundamentos jurídicos do lançamento. Toda a acusação fiscal foi construída em cima da insuficiência, aos olhos da fiscalização, da quantidade de operações praticadas sob a nova classificação fiscal, o que impediria classificar tal atividade como operacional, ou seja, como a principal atividade exercida com intuito empresarial pela sociedade.

Vejamos a seguir os excertos relevantes que se extrai do TVF:

> "De acordo com o SEPAC, os indícios levantados indicavam que o referido imóvel não havia sido adquirido com a intenção de venda, pois havia sido utilizado em sua atividade hoteleira por um longo período e que, durante todo esse tempo sempre esteve registrado em conta pertencente ao grupo do Ativo Permanente ou Ativo Não Circulante.
>
> Apontou também que, em 2017, a empresa teria transferido seu registro contábil do Ativo Não Circulante para o Ativo Circulante, com a intenção de venda, mas

DOCUMENTO VALIDADO

DOCUMENTO VALIDADO

> que esse fato não eliminaria sua principal característica histórica, a de que, de fato, o imóvel não tinha sido adquirido com o intuito de venda."
>
> (...)
>
> "A fiscalização, entretanto, considera que a contribuinte se utilizou de, pelo menos, dois artifícios contábeis em sua escrituração com o claro objetivo de submeter seus reais ganhos a uma tributação mais favorecida, em descompasso com a legislação fiscal, e, assim agindo, cometeu ilícito tributário.
>
> O primeiro desses artifícios é o que se relata neste tópico, em que se percebe a tentativa de dar nova roupagem a um expressivo ganho de capital obtido com a alienação de um terreno que figurava em seu Ativo Imobilizado desde sua aquisição em 1980, e, o segundo, é o da atualização fictícia do custo de aquisição desse imóvel, o que será tratado abaixo no próximo subtítulo."
>
> (...)
>
> Confirma-se, assim, que em seis anos da nova atividade, apenas um imóvel foi vendido, exatamente aquele que figurava em seu balanço como imobilizado e que havia sido utilizado por pelo menos 37 anos em sua atividade hoteleira. Como a empresa não faliu e nem suspendeu suas atividades nesse período, é de se concluir que a atividade imobiliária foi introduzida em seu Contrato Social com o único propósito de submeter os expressivos ganhos auferidos na alienação desse imóvel a uma tributação mais favorecida sob a roupagem de uma fictícia presunção de lucro.
>
> Não se afirma em nenhum momento, na acusação fiscal, que o Recorrente teria continuado a exercer a atividade hoteleira, sendo a reclassificação simulada, portanto, assumir

Em apertada síntese, a autoridade autuante entendeu que a atividade imobiliária não seria operacional, pois (i) o imóvel fora adquirido originariamente para o exercício da atividade hoteleira; e (ii) o exercício de atividade imobiliária teria pontual, o que não permitiria atribuir a tal atividade o caráter operacional.

Não é isso que se verifica nos autos, houve de fato simulação do Recorrente, pois, conforme informações extra autos suscitadas nos debates orais, em parte conhecidas em virtude de experiências pessoais dos julgadores, o Recorrente teria mantido a atividade hoteleira em parte de seu imóvel por todo o período, destinando apenas um segmento dele não individualizado perante o Cartório de Registro de Imóveis, para atividades distintas em virtude da questão ambiental.

Ocorre que a acusação fiscal não foi essa. Não se fala em simulação e nem se afirma que a alteração de objeto teria sido fictícia devido à continuidade do exercício da atividade hoteleira como atividade principal. Por isso, ainda que as informações extra-autos trazidas na tribuna sejam graves e restem corroboradas pela contabilidade apresentada pelo Recorrente espontaneamente com o Recurso, não consigo admitir tais elementos como mote para a alteração

de meu entendimento, seja porque em grande medida tratam-se de elementos acusatórios alheios ao processo, e portanto não sujeitos ao contraditório e à ampla defesa, seja porque mesmo a informação trazida pelo próprio Recorrente que revela a continuidade da atividade hoteleira não meramente confirma a acusação fiscal já presente nos autos, mas inaugura potencial causa jurídica nova para sua condenação.

Vale dizer, manter a autuação pois a pontualidade das operações imobiliárias realizadas não bastaria à reclassificação contábil (o que a acusação disse), não equivale a manter a autuação pela constatação de que a alteração de objeto foi simulada dado que o contribuinte manteve a atividade hoteleira como atividade principal, segmentando apenas parte do imóvel para locação (o que a acusação não disse, mas que chegou aos conhecimento dos julgadores). Ao meu sentir, a manutenção da autuação por esta última razão implica alteração do critério jurídico do lançamento, que calcou-se naquela primeira.

## 4 DISPOSITIVO

Pelo exposto, conheço do Recurso Voluntário para, rejeitar a preliminar de nulidade e, no mérito, dar-lhe provimento.

*Assinado Digitalmente*

**Lucas Issa Halah**

## VOTO VENCEDOR

Conselheiro **Marcelo Antonio Biancardi**, redator designado

Pedimos vênia para discordar das conclusões e voto do eminente relator.

Inicialmente cabe destacar que a recorrente era optante pela sistemática do Lucro Presumido, onde as receitas operacionais se sujeitam a aplicação de um coeficiente de presunção aplicável às receitas operacionais para conformação da base de cálculo do IRPJ e da CSLL, por sua vez, às receitas não-operacionais não se aplica aquele coeficiente. A recorrente, em 2017, procedeu a mudança de seu objeto social para atividade imobiliária e posteriormente alienou seu único imóvel, entendendo ser a receita, daquele negócio, operacional.

No curso do procedimento de fiscalização, a autoridade fiscal concluiu que não houve uma mudança real no ramo de atividade da empresa a partir de um conjunto de elementos fáticos. Em primeiro lugar, destacou-se que o imóvel objeto da venda foi adquirido em 1980 e permaneceu por cerca de 37 anos vinculado à atividade hoteleira da empresa, estando registrado no ativo imobilizado durante todo esse período. Isso evidencia que o bem não foi adquirido com a finalidade de revenda, mas para uso na atividade operacional.

DOCUMENTO VALIDADO

Embora em 2017 tenha ocorrido a alteração do objeto social para incluir a atividade de compra e venda de imóveis, acompanhada da reclassificação contábil do bem para o ativo circulante, a fiscalização entendeu que tais medidas tiveram caráter meramente formal e oportunista, não sendo suficientes para alterar a natureza econômica do ativo.

Outro ponto relevante foi a constatação de que, mesmo após essa alteração contratual, a empresa não desenvolveu efetivamente atividade imobiliária. Segundo informação prestada pela própria contribuinte, apenas um imóvel foi vendido no período de 2016 a 2021, justamente aquele que integrava o ativo imobilizado há décadas. Não houve aquisição de novos imóveis para revenda nem a realização de operações típicas de uma atividade empresarial imobiliária, o que demonstra a ausência de habitualidade e organização nesse ramo.

Além disso, a fiscalização observou que a empresa não interrompeu nem substituiu sua atividade original, continuando a exercer suas atividades normalmente, o que reforça a inexistência de uma mudança substancial de ramo. Nesse contexto, concluiu-se que a introdução da atividade imobiliária no contrato social não teve correspondência na realidade fática e econômica da empresa.

Por fim, a fiscalização entendeu que essa alteração formal teve como finalidade específica submeter o resultado da venda do imóvel a uma tributação mais favorecida no regime do lucro presumido, mediante sua qualificação como receita operacional. Assim, considerou que não houve efetiva mudança de atividade, mas sim uma tentativa de requalificação artificial da operação, desprovida de substância econômica, sendo irrelevante, para fins tributários, a reclassificação contábil do bem ou a alteração do objeto social.

Com máximo respeito ao entendimento e posicionamento do relator, entendemos que a autuação da autoridade fiscal não se trata de "má leitura da liberdade de autodeterminação empresarial e da necessidade de adaptação dos negócios à realidade negocial que impera sobre qualquer um que deseje sobreviver como empresário", mas da aplicação do princípio da verdade material, corolário na observância do direito tributário.

Não se está aqui impedindo ou desconsiderando eventual mudança no ramo de atividade da recorrente, entretanto, há nos autos elementos robustos a comprovar que a inclusão no objeto social de atividade imobiliária por parte da recorrente não se relaciona com os "fatos reais", ou seja, com a verdade material.

No curso do julgamento, buscou-se nos autos do processo elementos que pudessem corroborar com as alegações da recorrente, ou seja, que teria havido a mudança do ramo de atividade, de atividade hoteleira para atividade imobiliária. Essa afirmação consta expressamente do Recurso Voluntário, cujo excerto reproduzimos abaixo (fl.389):

> 106. Em resumo, tem-se o seguinte:
>
> - Em decorrência dos litígios ambientais e territoriais envolvendo a região e o Imóvel, em especial a Ação Civil Pública ajuizada em 2005 pelo Ministério Público Federal, **a exploração hoteleira ficou inviabilizada para**

DOCUMENTO VALIDADO

**a Recorrente**, de modo que o Imóvel **passou a ser objeto de contrato de locação** com o Colégio Energia.

- Diante do contexto em que estava inserida, **a migração setorial mostrou-se uma decisão negocial necessária** e, em 2017, a Recorrente decidiu formalizar e registrar a transição do setor de atuação, deixando a hotelaria de lado, excluindo de seu objeto social a atividade que explorava anteriormente.
- **A escolha pelo setor imobiliário como novo setor de atuação** alinha-se à exploração que já era predominante no Grupo Habitual, do qual a Recorrente integra(va).
- Em 2017, portanto, a Recorrente realizou a 16ª Alteração do seu Contrato Social, para constar como **atividade principal a compra e venda de imóveis** e alterar a denominação social de Jurerê Praia Hotel para Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços.
- Desde então, o CNAE de **atividade econômica principal** da Recorrente, como consta em seu Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, é o de nº 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios (doc. 01).
- O Imóvel foi arrendado em outras oportunidades, como em 2019, gerando receita imobiliária à Recorrente.
- Somente em 2021, mais de 04 anos após a 16ª Alteração do Contrato Social, a Recorrente vendeu o imóvel objeto da autuação. [Grifos nossos].

Nesse sentido, bastasse a comprovação de que o imóvel, a partir da mudança de ramo de atividade, tivesse sido alugado (como asseverado pela recorrente), com efetivo pagamento dos aluguéis, para que se entendesse a efetiva alteração no objeto social, de forma que alienação do imóvel objeto da autuação se conformaria em receita operacional.

Compulsando os autos, verifica-se que a recorrente não juntou o contrato de locação, muito embora tenha colacionado o "Instrumento Particular de Resilição de Contrato de Locação de Imóvel de Uso Não Residencial". Neste documento, consta que a resilição se referia a contrato firmado em 2005, muito antes, portanto, da alteração do ramo de atividade.

Curial atentar que a locação de parte do imóvel utilizado pela recorrente para o desenvolvimento de sua atividade hoteleira não caracteriza o desenvolvimento de atividade imobiliária em face da a ausência de habitualidade e organização nesse ramo, caracterizando-se como atividade acessória, não-operacional.

Ainda assim, na perseguição da verdade material, buscou-se elemento comprobatório do pagamento de aluguéis após a alteração contratual do ramo de atividade, no que foi indicado pela recorrente seu balancete juntado às folhas 437 a 441, cujo excerto reproduzimos abaixo:

DOCUMENTO VALIDADO

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | RECEITAS | 2.000.128,57 C | 11.028,95 | 282,28 | 1.989.381,90 C |
| 3.1 | RECEITA LÍQ. DE VENDAS E SERV.PRESTAD | 1.927.318,17 C | 0,00 | 0,00 | 1.927.318,17 C |
| 3.1.1 | RECEITA BRUTA DE VENDAS E SERV.PRE | 3.043.270,62 C | | | 3.043.270,62 C |
| 3.1.1.2 | RECEITA DE ALUGUÉIS | 276.502,34 C | | | 276.502,34 C |
| 3.1.1.2.0109 | Outras Receitas de Aluguéis | 276.502,34 C | | | 276.502,34 C |
| 3.1.1.4 | RECEITAS DE ALIMENTOS E BEBIDAS | 2.368.551,90 C | | | 2.368.551,90 C |
| 3.1.1.4.0103 | (+) Café da Manhã | 937.721,00 C | | | 937.721,00 C |

Percebe-se que na linha em vermelho constam as receitas de aluguel, entretanto, na linha azul, comprova-se que a recorrente continuava desempenhando, como objeto principal, a atividade hoteleira, exatamente como asseverado pela acusação fiscal.

Destarte, verifica-se que as constatações fiscais representam a verdade material, qual seja, que mudança de atividade formalmente promovida pela recorrente representou uma tentativa de requalificação artificial da operação, desprovida de substância econômica, sendo irrelevante, para fins tributários, a reclassificação contábil do bem ou a alteração do objeto social promovida, constituindo-se o produto da alienação do imóvel em receita não-operacional, não se sujeitando a aplicação do coeficiente de presunção para a apuração do IRPJ e da CSLL pela sistemática do lucro presumido.

Por fim, ressaltamos que não há no recurso voluntário impugnação aos cálculos promovidos pela autoridade fiscal no que se refere à apuração do ganho de capital na venda do imóvel, que se conforma na receita não-operacional utilizada na autuação.

## CONCLUSÃO

Ante o exposto, voto por negar provimento ao Recurso Voluntário.

*Assinado Digitalmente*

**Marcelo Antonio Biancardi**

DOCUMENTO VALIDADO