



Autor: Jocelito Sousa dos Santos
Consultor tributário, contador e professor. Sócio da Santos Consultoria Tributária.

CARF vê “fraude” em operação imobiliária. Tema pode afetar planejamentos sucessórios.

Fortaleza, setembro de 2025

Em decisão importante para planejamentos sucessórios[1], o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) confirmou, por maioria, que houve simulação e planejamento tributário abusivo em operação envolvendo a Motolândia Lajeado Ltda. e a JEW Construtora e Incorporadora Ltda (empresas do mesmo grupo). O colegiado manteve as exigências principais de IRPJ e CSLL, autorizou o abatimento dos tributos recolhidos pela interposta (JEW) e, pela retroatividade benigna da Lei 14.689/2023, reduziu a multa qualificada de 150% para 100%. A multa isolada por estimativas mensais foi cancelada.

A fiscalização — aberta em 2017 sobre o ano-calendário de 2013 — mirou a estratégia que deslocou um imóvel do ativo imobilizado da Motolândia (Lucro Real, comércio e serviços automotivos) para a recém-constituída JEW (Lucro Presumido, atividades

[1] Acórdão: 1102-001.651 – 1a SEÇÃO/1a CÂMARA/2a TURMA ORDINÁRIA

mobiliárias – holding imobiliária da família). Em dezembro de 2013, a Motolândia “vendeu” o antigo imóvel-sede por R\$ 1 milhão (cerca de 40% do valor de referência para ITBI), sem trânsito financeiro efetivo: a contrapartida apareceu como empréstimos intercompanhias, para a JEW. Em julho de 2014, a JEW (Imobiliária) revendeu o mesmo bem por R\$ 6 milhões, tributando o resultado pelos percentuais presumidos (6,73%), evitando tributação de ganho de capital (34%), se a venda fosse realizada diretamente pela Motolândia.

O ponto de inflexão esteve na cronologia. O compromisso de compra e venda entre a JEW e a adquirente datava de 6/9/2013 — três meses antes da escritura pública pela qual a Motolândia, de fato proprietária, transferiu o imóvel à JEW (12/12/2013). Pagamentos feitos à JEW seguiram, na prática, para a Motolândia, fechando um ciclo financeiro que o Fisco qualificou como circular. Melhor dizendo, a JEW foi mera empresa veículo para redução de tributos no lucro presumido.

O ponto de inflexão esteve na cronologia. O compromisso de compra e venda entre a JEW e a adquirente datava de 6/9/2013 — três meses antes da escritura pública pela qual a Motolândia, de fato proprietária, transferiu o imóvel à JEW (12/12/2013). Pagamentos feitos à JEW seguiram, na prática, para a Motolândia, fechando um ciclo financeiro que o Fisco qualificou como circular. Melhor dizendo, a JEW foi mera empresa veículo para redução de tributos no lucro presumido.

Em relação o voto vencido, o relator sustentou que a JEW tinha propósito negocial legítimo de holding patrimonial e sucessória, com integralização de 13 imóveis, existência anterior à revenda e restrições contratuais da Motolândia (concessionária Toyota) para atuar no mercado imobiliário. Argumentou ainda que não há exigência legal de quadro de pessoal para holdings, que a Motolândia teria apurado o ganho na venda à JEW e que o direito brasileiro não consagra cláusula geral de propósito negocial capaz de invalidar, por si, a busca de economia lícita. Os argumentos não prosperaram.

No desfecho, o CARF:

- manteve as exigências principais de IRPJ/CSLL, reconhecendo a simulação e desconsiderando os atos;
- autorizou, por unanimidade, o abatimento dos tributos recolhidos pela JEW na operação, em razão da solidariedade;
- reduziu a multa qualificada para 100% com base na Lei 14.689/2023 (retroatividade benigna aplicada ao art. 44 da Lei 9.430/1996);
- cancelou a multa isolada por estimativas, por absorção pela multa de ofício.

A mensagem que sai do julgamento é pragmática: sem substância econômica — cronologia coerente, fluxo financeiro real, autonomia operacional e documentação compatível — a forma jurídica não se sustenta. Para estruturas com holdings imobiliárias, reorganizações patrimoniais e operações intragrupo, o risco de desconsideração cresce quando a engenharia societária serve apenas de ponte para um regime mais favorável. Aqui, o CARF privilegiou a verdade material, modulou penalidades à luz da legislação recente e sinalizou que, onde houver interposição sem lastro, haverá autuação. Vale lembrar que a holding imobiliária foi concebida também para fins sucessórios.

Com o equilíbrio entre forma e substância tem-se a virtude do planejamento tributário. A fraude, por sua vez, é excesso e desvio. Como ensinou Aristóteles, em *Ética a Nicômaco*: ‘A virtude está no meio.’ O contribuinte que abandona esse meio-termo para enveredar pela fraude perde a justa medida — e paga um elevado preço.

Portanto é fundamental aos que buscam economia fiscal na venda de imóveis, bem como efetuar planejamentos sucessórios hígidos, a busca por condutas lícitas dentro dos ditames legais e jurisprudenciais, afinal planejamento fiscal sério não é coisa para amadores.