



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



<b>PROCESSO</b>	<b>10166.725636/2017-85</b>
<b>ACÓRDÃO</b>	2201-012.732 – 2ª SEÇÃO/2ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
<b>SESSÃO DE</b>	29 de abril de 2026
<b>RECURSO</b>	VOLUNTÁRIO
<b>RECORRENTE</b>	LUIS GUSTAVO HARTMANN
<b>INTERESSADO</b>	FAZENDA NACIONAL

**Assunto: Contribuições Sociais Previdenciárias**

Ano-calendário: 2014

IMPOSTO DE RENDA. ISENÇÃO. GANHO DE CAPITAL. VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ART. 39 DA LEI 11.196/2005. PARECER SEI Nº 15069/2022/ME.

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a isenção do Imposto de Renda sobre o ganho de capital nas operações de alienação de imóvel prevista no art. 39 da Lei 11.196/2005 se aplica à hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, o débito remanescente de aquisição de imóvel residencial já possuído pelo alienante.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

*Assinado Digitalmente*

**Thiago Álvares Feital** – Relator

*Assinado Digitalmente*

**Marco Aurélio de Oliveira Barbosa** – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os conselheiros Cleber Ferreira Nunes Leite, Luana Esteves Freitas, Thiago Alvares Feital, Weber Allak da Silva, Wilderson Botto (substituto[a] integral), Marco Aurelio de Oliveira Barbosa (Presidente).

## RELATÓRIO

Por bem retratar os fatos ocorridos desde a constituição do crédito tributário por meio do lançamento até sua impugnação, adoto e reproduzo o relatório da decisão ora recorrida (fls. 360-372):

Trata o presente de Auto de Infração (fls. 2/11) emitido contra o contribuinte, no qual foi lançado Imposto de Renda de Pessoa Física no valor de R\$ 12.902,69, acrescido de juros de mora de R\$ 4.275,80 (calculados até 07/2017) e multa de ofício no valor de R\$9.677,01, resultando no montante de R\$ 26.855,50. O imposto lançado decorre de revisão da Declaração de Ajuste e Anual do exercício 2015, ano calendário 2014.

Nos termos dos documentos que integram o Auto, o lançamento decorreu da seguinte infração à legislação tributária:

-Infração: Omissão de Ganhos de Capital na Alienação de Direitos

Fato Gerador	Valor apurado
30/09/2014	18.109,05
31/10/2014	43.009,00
30/11/2014	24.899,95

A motivação do lançamento encontra-se descrita no Termo de Verificação Fiscal de fls. 12/18, constituindo-se em parte integrante do Auto de infração, do qual são transcritos os esclarecimentos a seguir.

De acordo com o que foi apurado, o sujeito passivo alienou ao sr. Gladiston da Silva Costa, CPF 778.637.121-49, e cônjuge, Jusceléia Pimenta Lages Costa, CPF 712.251.881-72, um imóvel com endereço na QI 29, lotes 2, 4, 6 e 8, bloco H, apto 806 -SQA Guará II, e duas vagas de garagem a ele vinculadas, pelo valor de R\$ 880.000,00, conforme consta no contrato de compra e venda datado de 26/09/2014 (cópia em anexo).

As condições de pagamento referentes a essa alienação foram estabelecidas na cláusula do citado contrato, no teor colado a seguir:

Cláusula 3a — Preço do imóvel e condições de pagamento

1) A transação objeto deste instrumento contratual tem preço de R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais), será pago desta forma:

a) Sinal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Esta quantia será depositada na conta bancária de titularidade do vendedor no ato da assinatura deste.

b) Uma parcela de RS 190.000,00 (cento e noventa mil reais) a partir de recursos próprios. Esta quantia será depositada na conta bancária de titularidade do vendedor até o dia 20.10.2014.

c) Uma parcela de RS 500.000,00 (quinhentos mil reais) para abatimento do financiamento bancário existente na unidade. Essa parcela tem como finalidade ajustar o financiamento bancário dos compradores para o imóvel em questão, será paga até o dia 05.11.2014.

d) Uma parcela do financiamento CEF no valor de 110.000,00 (cento e dez mil reais); a ser paga mediante financiamento bancário por parte dos compradores, será paga em até 60 dias corridos aos vendedores a partir da data de assinatura deste, pois os mesmos precisam da liberação para um novo financiamento.

2) Os valores dos itens "c" e "d" poderão ser ajustados entre eles para que ocorra a quitação da unidade. Isso dependerá do saldo devedor do imóvel junto à instituição financeira e o valor do financiamento aprovado do comprador na qual encontra-se a alienação fiduciária.

3) Parcelas pagas pelos vendedores até a assinatura do financiamento por parte dos compradores, quando encerra o compromisso do financiamento presente, serão devidamente calculadas e os compradores pagarão a diferença aos vendedores, fica salvo que o valor será proporcional ao descontado no saldo devedor e não o valor da parcela paga.

Esse imóvel foi adquirido em 12/05/2011 de JCGONTIJO GUARÁ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, a prazo, conforme contrato de promessa de compra e venda firmado pelo sujeito passivo e Jussimara Zobel de Deus, conviventes em união estável, tendo sido posteriormente objeto de alienação fiduciária em garantia de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, conforme escritura lavrada em 28/06/2013 (cópia anexa), restando saldo devedor referente a esse financiamento por ocasião da alienação em 26/09/2014.

Constatamos que nessa alienação houve ganho de capital tributável, mas não foi submetido à apuração e ao pagamento do imposto de renda. Sendo devido o imposto de renda que foi apurado conforme esclarecimentos a seguir, efetuamos o lançamento de ofício da exação nesta data.

De acordo com o contrato (vide item 2), foi estabelecido para o imóvel alienado o valor de R\$ 880.000,00, sendo que R\$ 500.000,00 seriam destinados a ajustar o financiamento bancário do imóvel em questão.

Segundo o que foi apurado junto ao sujeito passivo, foram feitos os seguintes créditos/depósitos em conta bancária de sua titularidade referentes aos recebimentos pela venda do citado imóvel:

[...]

Também segundo informação apresentada pelo sujeito passivo, o valor de R\$ 500.000,00, conforme o que foi acordado com o comprador nº mencionado contrato, foi utilizado para amortização da dívida (texto colado a seguir, copiado da resposta do sujeito passivo ao TERMO N° 8:

**CONSTATAÇÃO E INTIMAÇÃO FISCAL):**

O contribuinte já apresentou a documentação comprobatória e inclusive os valores já foram identificados pela fiscalização. De qualquer modo, o contribuinte apresenta o extrato bancário onde aparece o crédito do valor de R\$ 500.000,00 (previsto no contrato) e o débito do valor de R\$ 500.000,00 (previsto no contrato) para efeito de amortização da dívida por parte da instituição financeira (Caixa Econômica Federal).

Tal crédito foi realizado pelo Senhor Gladiston da Silva Costa, conforme dispõe o contrato, com a finalidade de amortizar o saldo devedor do apartamento que adquiriu, conforme orientação da própria Caixa Econômica Federal.

Desconsiderando o valor de R\$ 500.000,00, utilizado para abater o saldo devedor do financiamento feito pelo sujeito passivo referente ao imóvel alienado, verifica-se que foi apurado nessa alienação o valor de R\$ 380.000,00.

Assim, para efeitos da apuração do ganho de capital, desconsideramos o valor recebido de R\$ 500.000,00 que teve o destino mencionado no item anterior.

Pelo lado do custo desse imóvel alienado, foi apurado que houve parcelas pagas diretamente à JCGONTIJO GUARÁ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A a partir da aquisição em maio de 2011 até maio de 2013, conforme extrato apresentado por essa empresa (cópia em anexo) e quadro a seguir:

[...]

De acordo a documentação apresentada por JCGONGTIJO GUARÁ II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, os demais valores listados nº extrato referido no item anterior, todos com data de 10/07/2013, são originários do financiamento obtido pelo casal com objetivo de liquidar o saldo devedor junto a essa empresa. Conforme a escritura pública lavrada em 28/06/2013 (cópia em anexo), o imóvel foi transferido para o casal com alienação fiduciária em garantia à Caixa Econômica Federal.

A partir de julho de 2013, depois de obtido o financiamento, os pagamentos passaram a ser feitos à Caixa Econômica Federal, tendo sido debitados em conta de titularidade de Luis Gustavo Hartmann nessa instituição os seguintes valores para amortização do mútuo:

[...]

Considerando como custo os valores listados no item 10 e no item anterior, totalizando R\$ 194.944,14, apuramos o ganho tributável conforme o demonstrativo em anexo, gerado com a utilização do aplicativo disponibilizado no site da Receita Federal do Brasil aos contribuintes.

Tendo em vista que o sujeito passivo vive em união estável com Jussimara Zobel de Deus, CPF 953.997.040-72, conforme declaração em escritura pública lavrada em 30/07/2007 (cópia em anexo), aplicando-se os efeitos do regime de comunhão parcial de bens, o lançamento do imposto de renda sobre o ganho de capital foi feito na razão de 50% para cada convivente, considerando que, em decorrência dessa união, ambos possuíam direitos em igual proporção sobre o bem alienado, adquirido na constância da convivência.

Nesse lançamento, a convivente em união estável figura como responsável solidário em relação ao imposto de renda sobre o ganho de capital em face do sujeito passivo, tendo em vista o interesse comum na situação.

Registre-se que, na data da alienação realizada em 26/09/2014, o casal possuía outro imóvel adquirido em 15/09/2014 de JCGontijo Guará II Empreendimentos Imobiliários S/A, apartamento 802, bloco F, e vagas de garagem, endereço SRIA QI 29 lotes 02, 04, 06 e 08 - Guará II-DF, conforme cópia do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária firmado (cópia em anexo).

Registre-se, também, que, conforme registros extraídos de Declaração de Informações Sobre Atividades Imobiliárias (Dimob) constantes nos arquivos da Receita Federal do Brasil (colados a seguir), o sujeito passivo alienou outro imóvel em 2012, adquirido em 2008:

[...]

Essa informação está consoante a Declaração de Ajuste Anual Imposto Sobre a Renda Pessoa Física (DIRPF) do sujeito passivo referente ao ano-calendário de 2012, que já não traz a informação sobre o imóvel que constava na DIRPF referente ao ano-calendário 2011, conforme a seguir, com dados coincidentes com os informados da Dimob:

[...]

Após relato das condições do contrato de compra e venda firmado e dos imóveis alienados conforme registrado nas DIRPF de Luis Gustavo Hartmann, esclareceu a autoridade lançadora que, no caso em análise, não foram satisfeitas as condições previstas nº inciso II, art. 122, do RIR/99 para que o ganho de capital apurado fosse considerado isento porque o valor do bem alienado (R\$880.000,00) supera o valor para a isenção, não se tratava de único imóvel que o sujeito passivo possuía e incidiu também a limitação temporal para gozo do benefício .

Salienta que conforme esclarece o §11, do art. 2º, da Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, que dispõe sobre os arts. 38, 39 e 40 da Lei nº 11.196, de 21 de dezembro de 2005, a isenção ali prevista também não se aplica ao presente caso.

Pondera a autoridade fiscal que mesmo se tivesse provado que o produto da venda do imóvel foi aplicado para pagamento do imóvel adquirido, o disposto no inciso I, do §11 afasta a possibilidade de aplicação da isenção para o caso, tendo em vista que a aquisição do citado imóvel se deu em data anterior à alienação em comento.

#### DA IMPUGNAÇÃO

Cientificado via postal em 13.07.2017 (fl.267), o contribuinte apresentou, em 14.08.2017, a impugnação juntada as fls. 271/281, na qual expõe as razões de contestação.

Traz o impugnante os esclarecimentos sobre a venda do imóvel localizado e sustenta fazer jus a isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196/05.

Alega que em 12/05/2011 iniciaram tratativas para aquisição do imóvel constituído por um apartamento nº806, bloco H, localizado na QI 29, lotes 2/4/6/8, SQA Guará II, na cidade de Brasília - DF. Conforme item B da escritura pública de compra e venda (Doc. 07), o imóvel foi adquirido pelo valor de R\$729.906,85, sendo que, desse valor, R\$622.107,91, foram financiados pela Caixa Econômica Federal.

Para adquirir outro imóvel alega que juntamente com sua companheira decidiram alienar o imóvel acima descrito quando firmaram o Contrato de Compra e Venda de Imóvel a Prazo com o Sr. Gladston e sua esposa Jusceléia Pimenta Lages Costa.

Nesse contrato, ficou definido que o valor da alienação seria de R\$ 880.000,00 e foram ajustadas as seguintes condições de pagamento: R\$ 80.000,00 depositados na conta bancária do Impugnante; R\$ 190.000,00 depositados na conta bancária do Impugnante até 20/10/2014; R\$ 500.000,00 destinados a abater do financiamento pré-existente; R\$ 110.000,00 financiados junto a CEF, valor esse liberado aos vendedores em até 60 dias.

Destaca que o próprio contrato menciona que os vendedores necessitavam da liberação dos valores para fins de obtenção de novo financiamento, o que corrobora a tese de que a alienação destinava-se à aquisição de outro imóvel residencial.

Sobre o apartamento nº802, Bloco F, localizado na SRIA QI 29, lotes 2/4/6/8, Guará II, na cidade de Brasília – DF, esclarece o impugnante que a sua aquisição em 15/09/2014 só foi possível a partir da venda daquele, estando o pagamento do sinal diretamente relacionado aos valores pagos por Gladiston e sua esposa.

Nas condições de pagamento, estava previsto o sinal de R\$386.000,00, pago por meio de cheques no valor de R\$90.000,00 (datado para 15/09/2014), R\$36.000,00 (datado para 15/10/2014) e R\$260.000,00 (datado para 15/11/2014).

Salienta que embora a Receita Federal oponha-se ao reconhecimento da isenção alegando que a aquisição desse novo imóvel ocorreu em data anterior à alienação do apto 806, a tese não se sustenta pois foi afastada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgado do Resp 1.469.478-SC.

Ressalta que o STJ entendeu que as restrições impostas pela Instrução Normativa SRF nº 599/05 extrapola os limites legais, uma vez que inova ao exigir novos requisitos para concessão do benefício.

Salienta ainda o impugnante que a diferença entre a aquisição do novo apartamento em 15/09/2014 e a venda do apartamento “antigo” foi de apenas 10 dias de intervalo o que deixa clara que a intenção do impugnante era utilizar o produto da venda do primeiro apartamento para aquisição do novo imóvel residencial, onde, inclusive, reside com sua companheira até os dias atuais.

Alega que não há nos autos qualquer demonstração de que o contribuinte tenha utilizado o benefício da isenção nos cinco anos anteriores à aquisição do novo imóvel, o que permite, a incidência da isenção pretendida.

A respeito do custo de aquisição considerado salienta que o imóvel havia sido adquirido por R\$729.906,85, sendo que dessa quantia, R\$622.107,91 foram financiados junto à Caixa Econômica Federal. Assevera que quando da venda, havia ainda o saldo devedor de R\$500.000,00 de modo que parte do produto da venda foi utilizado para sua quitação.

Alega então que além do saldo devedor de R\$500.000,00, o custo para aquisição do imóvel foi de R\$229.906,85, e não o valor de R\$194.944,14 referido pela RFB.

Requer, ao final, o acolhimento da impugnação para desconstituir o auto de infração. Na hipótese de manutenção da autuação, pede e requer que seja levado em consideração o pedido subsidiário, modificando a base de cálculo utilizada para apuração do imposto.

A DRJ deliberou (fls. 360-372) pela improcedência da Impugnação, mantendo o crédito tributário, em decisão assim ementada:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Exercício: 2015

GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. DESCABIMENTO.

A isenção estabelecida pela Lei 11.196, de 2005, não abrange à hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante.

JURISPRUDÊNCIA. EFEITOS.

As decisões administrativas e judiciais que não se enquadram dentre as hipóteses que vinculam a administração tributária, somente se aplicam à questão em análise e vinculam as partes envolvidas naqueles litígios.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

O contribuinte, intimado da decisão de primeira instância em 04/05/2018 (fls. 376), apresentou recurso voluntário (fls. 379-393), em 29/05/2019, reiterando os argumentos da impugnação.

É o relatório.

## VOTO

Conselheiro **Thiago Álvares Feital**, Relator

Conheço do recurso, pois presentes os pressupostos de admissibilidade.

Como relatado, a autuação versa sobre omissão de rendimentos, relativos a ganho de capital decorrente da alienação de imóvel.

A controvérsia diz respeito à interpretação do art. 39, da Lei nº 11.196/2005:

Art. 39. Fica isento do imposto de renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, desde que o alienante, nº prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País.

§ 1º No caso de venda de mais de 1 (um) imóvel, o prazo referido neste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 1ª (primeira) operação.

§ 2º A aplicação parcial do produto da venda implicará tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

§ 3º No caso de aquisição de mais de um imóvel, a isenção de que trata este artigo aplicar-se-á ao ganho de capital correspondente apenas à parcela empregada na aquisição de imóveis residenciais.

§ 4º A inobservância das condições estabelecidas neste artigo importará em exigência do imposto com base no ganho de capital, acrescido de:

I - juros de mora, calculados a partir do 2º (segundo) mês subsequente ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido; e

II - multa, de mora ou de ofício, calculada a partir do 2º (segundo) mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel

vendido, se o imposto não for pago até 30 (trinta) dias após o prazo de que trata o caput deste artigo.

§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos.

Determina a lei que a isenção do imposto de renda no ganho de capital aplica-se apenas se o produto da venda for usado para aquisição de outros imóveis residenciais, desde que no prazo de 180 dias, contados da celebração do contrato de venda.

O contribuinte alienou o imóvel com endereço na Ql 29, lotes 2, 4, 6 e 8, bloco H, apto 806 -SQA Guará II em 26/09/2014. Deste modo, teria até março de 2015 para aplicar o produto da venda na aquisição de outros imóveis residenciais, utilizando-se do benefício da isenção.

É incontroverso nos autos que o contribuinte utilizou o produto da venda do imóvel em questão para quitar parcelas de imóvel adquirido em 15/09/2014. Neste sentido, o acórdão de impugnação:

Sendo assim, restou caracterizado que a venda do imóvel em 26/09/2014, serviu, no máximo, para quitar parcelas do imóvel já adquirido em 15/09/2014, e não para comprá-lo.

As parcelas do novo imóvel foram quitadas em 26/09/2014, 15/10/2014 e 15/11/2014, antes portanto do fim do prazo legal.

Neste sentido, aplicando-se o entendimento do Superior Tribunal de Justiça decidiu no REsp nº. 1.469.478/SC, tem razão o recorrente:

TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE RENDA. GANHO DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL. IN/SRF Nº 599/2005 E ART. 39 DA LEI Nº 11.196/2005.

1. A isenção do Imposto de Renda sobre o ganho de capital nas operações de alienação de imóvel prevista no art. 39, da Lei 11.196/2005 se aplica à hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante.

2. É ilegal a restrição estabelecida no art. 2º, §11, I, da Instrução Normativa-SRF n. 599/2005.

3. NEGÓCIO PROVIMENTO ao recurso especial. (REsp n. 1.469.478/SC, relator Ministro Herman Benjamin, relator para acórdão Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 19/12/2016.)

Adoto a este respeito a fundamentação exposta no Acórdão 2201-012.707:

O trecho do voto do Ministro esclarece que a norma determina que o emprego do valor obtido com a venda de imóvel deve ser aplicado na aquisição de outro imóvel residencial, mas deve se estender aos casos de imóveis não quitados, adquiridos em momento anterior à alienação:

O caso é que a restrição da lei isentiva feita mediante instrução normativa da Receita Federal torna a aplicação da norma quase que impossível. Com efeito, é de sabença geral que a grande maioria das aquisições imobiliárias das pessoas físicas é feita mediante contratos de financiamento de longo prazo (até trinta anos). Isto porque a regra é que a pessoa física não tenha liquidez para adquirir um imóvel residencial à vista. Outro ponto de relevo é que a pessoa física geralmente adquire o "segundo imóvel" ainda "na planta" (em construção), o que dificulta a alienação anterior do "primeiro imóvel", já que é necessário ter onde morar. A regra então é que a aquisição do "segundo imóvel" se dê antes da alienação do "primeiro imóvel".

Sendo assim, a finalidade da norma expressa na citada exposição de motivos é mais bem alcançada quando se permite que o produto da venda do imóvel residencial anterior seja empregado, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta dias), na aquisição de outro imóvel residencial, compreendendo dentro deste conceito de aquisição também a quitação do débito remanescente do imóvel já adquirido ou de parcelas do financiamento em curso firmado anteriormente.

Outrossim, a necessidade de interpretação restritiva das normas isentivas também não socorre a FAZENDA NACIONAL, isto porque a literalidade da norma insculpida no art. 39, da Lei n. 11.196/2005 exige apenas a aplicação do "produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no País". Efetivamente, não há qualquer discrimen que estabeleça literalmente o momento da aquisição onde será aplicado o capital da venda. Não há qualquer registro na lei de que as aquisições de que fala sejam somente aquelas cujos contratos ocorreram depois da venda do primeiro imóvel residencial.

Este entendimento prevaleceu na corte, tendo sido proferidas decisões no mesmo sentido por ambas as turmas: REsp 1726884/PR, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 24/04/2018, DJe 21/11/2018; (REsp 1668268/SP, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 22/03/2018; AgInt no REsp 1612183/RS, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 29/04/2019, DJe 10/05/2019, e também decisões monocráticas: REsp nº 1.820.971/RS, Ministra Assusete Magalhães, 01.08.2019; REsp nº 1.811.034/SC, Ministra Assusete Magalhães, 27.05.2019; AREsp nº 1.351.448/DF, Ministro Mauro Campbell Marques, 30.08.2018; REsp nº 1.724.010/PB, Ministra Assusete Magalhães, 23.03.2018; REsp nº 1.610.502/RJ, Ministra Assusete Magalhães, 11.10.2017, REsp nº 2.005.741, Ministro Gurgel de Faria, 26.08.2022; REsp nº 1.664.485/RS, Ministro Gurgel De Faria, 12.05.2021; REsp nº 1.605.349/RS, Ministro Sérgio Kukina, 29.09.2020; REsp nº 1.761.304/PR, Ministro Sérgio Kukina, 24.06.2020; REsp nº 1.451.303/SC, Ministro Sérgio Kukina, 02.08.2019; AREsp nº 1.385.602/RJ, Ministro Benedito Gonçalves, 20.11.2018; REsp nº 1.460.769/RS, Ministro Benedito Gonçalves, 02.08.2018; REsp nº

1.582.165/RS, Ministra Regina Helena Costa, 01.06.2018; REsp nº 1.663.318/RJ, Ministra Regina Helena Costa, 09.04.2018; REsp nº 1.460.769, Ministro Benedito Gonçalves, 03.05.2017; REsp nº 1.612.183/RS, Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, 27.03.2017.

Concluiu-se, portanto, que **o STJ firmou entendimento em sentido contrário à defesa da Fazenda Nacional, reconhecendo a isenção do Imposto de Renda sobre o ganho de capital decorrente de venda de imóvel para quitação de débitos de imóvel adquirido anteriormente, com fundamento no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005. Sob o mesmo fundamento, entendeu pela ilegalidade dos art. 2º, § 11, II, da Instrução Normativa SRF nº 599, de 2005, que foi revogada pela Instrução Normativa RFB Nº 2070 de 16/03/2022.**

A consolidação da jurisprudência resultou no **PARECER SEI Nº 15069/2022/ME** para inclusão da matéria na lista de dispensa de recorrer, fundamentada no art. 19, VI, b, da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002 e no art. 2º, VII, da Portaria PGFN nº 502, de 12 de maio de 2016.

Tal entendimento encontra-se alinhado com a SC Cosit nº 17, de 20/04/2022, cuja ementa transcrevo:

EMENTA ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ISENÇÃO. ART. 39 DA LEI Nº 11.196, DE 2005. APLICAÇÃO DO PRODUTO DA VENDA NA QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.

**É isento do imposto sobre a renda o ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóvel residencial que, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado da celebração do contrato, utilize o recurso para quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial localizado no País já possuído pelo alienante.**

Dispositivos Legais: Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, art. 39; Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005, art. 2º, § 10, inciso III.

A jurisprudência deste Conselho – CARF coaduna com esse mesmo entendimento, conforme ementas a seguir transcritas:

Ementa: Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF Ano-calendário: 2009 IMPOSTO DE RENDA. ISENÇÃO. GANHO DE CAPITAL. VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL. ART. 39 DA LEI 11.196/2005. PARECER SEI Nº 15069/2022/ME. Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, **a isenção do Imposto de Renda sobre o ganho de capital nas operações de alienação de imóvel prevista no art. 39 da Lei 11.196/2005 se aplica à hipótese de venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, o débito remanescente de aquisição de**

**imóvel residencial já possuído pelo alienante.** (Acórdão nº 2101-003.383, Relatora: Ana Carolina da Silva Barbosa, Data de Julgamento: 10/10/2025).

Ementa: Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF Exercício: 2008 GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL. ISENÇÃO. COMPROVAÇÃO. CONJUNTO PROBATÓRIO INSUFICIENTE. Está sujeito à incidência do imposto de renda o ganho de capital correspondente a diferença positiva entre os custos de aquisição e os valores de transmissão do bem imóvel declarado. **Não incide imposto de renda sobre o ganho de capital quando o produto da venda de um imóvel residencial for aplicado na quitação, total ou parcial, de débito remanescente de aquisição a prazo ou à prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante (art. 2º, § 10, III da IN RFB nº 2070, de 20/04/2022).** Afasta-se a autuação quando o contribuinte apresentar suporte probatório hábil e consistente a refutar o feito fiscal alusivo à transação imobiliária realizada. DEPÓSITOS BANCÁRIOS. OMISSÃO DE RENDIMENTOS. A Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, no seu art. 42, estabeleceu uma presunção legal de omissão de rendimentos que autoriza o lançamento do imposto correspondente sempre que o titular da conta bancária, regularmente intimado, não comprove, mediante documentação hábil e idônea, a origem dos recursos creditados em sua conta de depósito ou de investimento. (Acórdão nº 2302-004.337, Relatora: Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz, Data de Julgamento: 26/01/2026).

Sendo assim, a isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, deve alcançar a venda de imóvel residencial com o objetivo de quitar, total ou parcialmente, débito remanescente de aquisição a prazo ou prestação de imóvel residencial já possuído pelo alienante.

Assim, deve ser dado provimento ao recurso.

### **Conclusão**

Por todo o exposto, dou provimento ao recurso.

*Assinado Digitalmente*

**Thiago Álvares Feital**