



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais

PROCESSO	10437.722090/2019-35
ACÓRDÃO	2101-003.921 – 2ª SEÇÃO/1ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	3 de agosto de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	VERA LUCIA NEGREIROS KUPPER
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Exercício: 2015, 2016, 2018

GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. NÃO CABIMENTO.

A isenção relativa ao ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, além de condicionada a que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição, em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País, somente pode ser usufruída uma vez a cada cinco anos, contados a partir da data da celebração do contrato relativo à operação de venda com o referido benefício ou, no caso de venda de mais de um imóvel residencial, à primeira operação de venda com o referido benefício.

INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA SOBRE MULTA DE OFÍCIO. SÚMULA CARF Nº 108.

A Súmula CARF nº 108 determina que incidem juros moratórios, calculados à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, sobre o valor correspondente à multa de ofício.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do Colegiado, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso voluntário.

Sala de Sessões, em 3 de agosto de 2026.

Assinado Digitalmente

Roberto Junqueira de Alvarenga Neto – Relator

Assinado Digitalmente

Heitor de Souza Lima Junior – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os julgadores Roberto Junqueira de Alvarenga Neto, Rafael de Aguiar Hirano (substituto[a] integral), Debora Fofano dos Santos, Silvio Lucio de Oliveira Junior, Ana Carolina da Silva Barbosa, Heitor de Souza Lima Junior (Presidente).

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto por Vera Lúcia Negreiros Kupper em face do Acórdão nº 12-117.742, proferido pela 7ª Turma da Delegacia da Receita Federal de Julgamento no Rio de Janeiro (DRJ/RJO), que julgou improcedente a impugnação apresentada pela Recorrente e manteve integralmente o crédito tributário constituído por meio do Auto de Infração (fls. 160/171), relativo ao Imposto sobre a Renda de Pessoa Física, exercícios de 2015, 2016 e 2018, anos-calendário de 2014, 2015 e 2017.

A autuação decorreu de procedimento fiscal instaurado por meio do Termo de Início de Fiscalização de 26/12/2018, no âmbito do qual a Recorrente foi intimada a apresentar documentação relativa às alienações de imóveis realizadas nos anos-calendário compreendidos entre 05/2015 e 11/2017. A contribuinte, em 31/01/2019, apresentou os documentos denominados Relatório de Compra e Venda, relativos aos imóveis situados na Avenida Higienópolis nº 195 (apartamento 53) e na Rua Bahia nº 107 (apartamento 92), além de documentação correlata; em 15/02/2019, complementou a entrega com os documentos faltantes.

Do exame do Relatório de Compra e Venda relativo ao apartamento 53, a autoridade fiscal constatou que um dos imóveis nele listados como adquiridos, o de matrícula nº 13.929, no loteamento Vinhas de Vista Alegre, em Vinhedo/SP, já havia sido, em parte, objeto de reinvestimento de produto de venda anterior, referente a imóvel situado na Rua Itacolomi nº 573 (apartamento 1202), alienado em 13/11/2014 e não abrangido pelo escopo documental inicialmente intimado. Em razão dessa constatação, foi lavrado, em 27/05/2019, novo Termo de Intimação, especificamente voltado à comprovação da compra e venda desse imóvel, tendo a Recorrente atendido à intimação em 02/07/2019.

Em seguida, a autoridade fiscal procedeu à análise do Demonstrativo de Apuração do Ganho de Capital anexo à Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física relativa ao ano-calendário de 2014, exercício de 2015 (ND 08/33.518.967), apurando ali a existência de venda anterior, ocorrida em 14/05/2014, de imóvel situado no Condomínio Higienópolis Medial Center, pelo valor de R\$ 450.000,00, com fruição da isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196/2005

sobre parcela do ganho de capital equivalente a R\$ 74.536,45, correspondente à reaplicação, no prazo legal, de 86,66% do produto da venda. Diante dessa constatação, e considerando o prazo quinquenal estabelecido no §5º do referido artigo, a fiscalização apurou que a próxima operação apta a gozar do benefício somente ocorreria a partir de 14/05/2019.

A fiscalização identificou, então, três operações de venda posteriores a 14/05/2014 e anteriores a 14/05/2019, todas com pretensão de isenção pela Recorrente, a saber: (i) a venda, em 13/11/2014, do apartamento nº 1202, situado na Rua Itacolomi nº 573, cujo produto teria sido aplicado na aquisição de 50% do imóvel de matrícula nº 13.929, no loteamento Vinhas de Vista Alegre, em Vinhedo/SP; (ii) a venda, em 07/05/2015, do apartamento nº 53, situado na Avenida Higienópolis nº 195, cujo produto teria sido aplicado na aquisição de três imóveis (matrículas 79.417, 13.929 e 84.186); e (iii) a venda, em 07/11/2017, do apartamento nº 92 e respectiva vaga de garagem, situados na Rua Bahia nº 107, cujo produto teria sido aplicado na aquisição do apartamento nº 2408, na Rua Sansão Alves dos Santos.

Quanto à primeira dessas operações, a fiscalização apurou, ademais, que o “Instrumento de Compromisso Particular de Compra e Venda” relativo à aquisição de 50% do imóvel de matrícula nº 13.929, firmado com o vendedor Eduardo Kupper Pacheco de Aguirre, foi celebrado em 20/06/2014, com pagamento integral do preço de R\$ 500.000,00 nesta mesma data, portanto em momento anterior à venda do apartamento 1202, ocorrida em 13/11/2014, circunstância da qual a autoridade fiscal já extraiu, por si só, a inaplicabilidade da isenção a essa operação, por não poder o produto de uma venda ser reputado reinvestido em aquisição que lhe é cronologicamente anterior. A escritura pública relativa à aquisição da totalidade do imóvel somente foi lavrada em 07/10/2015.

Diante de tais constatações, a autoridade fiscal, com fundamento no art. 39, §5º, da Lei nº 11.196/2005 e no §5º do art. 2º da IN SRF nº 599/2005, afastou a isenção pleiteada nas três operações, por não observado o prazo quinquenal de nova fruição do benefício (fundamento ao qual se somou, quanto à operação do apartamento 1202, a anterioridade da aquisição em relação à venda) e apurou o imposto devido em cada uma delas, com os seguintes resultados: R\$ 23.735,75 relativo ao ano-calendário de 2014 (base de cálculo de R\$ 158.238,36); R\$ 104.965,86 relativo ao ano-calendário de 2015 (base de cálculo de R\$ 699.772,44); e R\$ 50.720,90 relativo ao ano-calendário de 2017 (base de cálculo de R\$ 419.749,92, já deduzido o valor de R\$ 12.241,58 correspondente à imputação proporcional do pagamento parcial efetuado por meio do DARF recolhido em 27/04/2018). O crédito tributário total apurado, incluídos os acréscimos legais, alcançou o montante de R\$ 373.630,43, sendo R\$ 179.422,51 a título de imposto, R\$ 59.641,05 a título de juros de mora e R\$ 134.566,87 a título de multa proporcional de 75%, prevista no art. 44, inciso I, da Lei nº 9.430/96.

Cientificada do lançamento em 26/09/2019, a Recorrente apresentou impugnação tempestiva, na qual sustentou, em síntese, que os §§1º e 3º do art. 39 da Lei nº 11.196/2005 autorizariam a utilização do benefício em operações que envolvessem a venda ou a aquisição de mais de um imóvel, de modo que não haveria vedação à utilização múltipla do incentivo dentro

desse contexto; que o §5º do mesmo artigo deveria ser interpretado de forma harmônica com os parágrafos anteriores, aplicando-se apenas à hipótese de alienação fracionada de um mesmo bem; e que, sendo indevida a exigência do imposto principal, também seriam indevidos os juros e a multa.

A 7ª Turma da DRJ/RJO, por meio do Acórdão nº 12-117.742, julgou improcedente a impugnação. Consignou o voto condutor que as isenções tributárias se submetem à interpretação literal, nos termos do art. 111, II, do CTN, e que os §§1º e 3º do art. 39 disciplinam hipóteses de pluralidade de imóveis dentro de uma mesma operação de reinvestimento, não afastando a regra do §5º quanto à periodicidade quinquenal de fruição do benefício. Quanto à operação envolvendo o apartamento 1202, a DRJ reconduziu ao §6º do art. 2º da IN SRF nº 599/2005 o fundamento já lançado pela fiscalização no Termo de Verificação Fiscal, no sentido de que somente estão isentos os ganhos de capital auferidos em vendas anteriores à aquisição do imóvel de reaplicação, o que não se verificaria no caso, uma vez que o preço da aquisição de 50% do imóvel de matrícula 13.929 fora pago integralmente em 20/06/2014, antes da venda do apartamento 1202, ocorrida em 13/11/2014.

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA – IRPF

Exercício: 2015, 2016, 2018

PROCESSO ADMINISTRATIVO FISCAL. EMENTA. GANHO DE CAPITAL.

Está sujeito ao pagamento de imposto de renda a pessoa física que auferir ganhos de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza.

GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. NÃO CABIMENTO.

A isenção relativa ao ganho auferido por pessoa física residente no País na venda de imóveis residenciais, além de condicionada a que o alienante, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da celebração do contrato, aplique o produto da venda na aquisição, em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País, somente pode ser usufruída uma vez a cada cinco anos, contados a partir da data da celebração do contrato relativo à operação de venda com o referido benefício ou, no caso de venda de mais de um imóvel residencial, à primeira operação de venda com o referido benefício.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Irresignada, a Recorrente interpôs o recurso voluntário, no qual reproduz, em substância, os mesmos argumentos apresentados na impugnação, sem impugnar especificamente os valores e critérios de apuração adotados pela fiscalização, requerendo o cancelamento integral do Auto de Infração.

É o relatório.

VOTO

Conselheiro **Roberto Junqueira de Alvarenga Neto**, Relator

1. Admissibilidade

O Recurso Voluntário é tempestivo e atende integralmente aos requisitos de admissibilidade previstos no Decreto nº 70.235/72. Portanto, o recurso deve ser conhecido.

Alegações na tribuna – nulidade MPF e sala comercial

2. Mérito

A controvérsia devolvida a este colegiado restringe-se à interpretação do art. 39, §5º, da Lei nº 11.196/2005, não havendo impugnação específica, em nenhuma das instâncias, quanto aos valores, datas e critérios de apuração adotados pela fiscalização em relação às três operações glosadas.

O art. 39, *caput*, da Lei nº 11.196/2005 isenta 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 **cento e oitenta dias contado da celebração do contrato**, aplique o produto da venda na aquisição de outro imóvel residencial localizado no País.

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.

Tratando-se de norma exonerativa, sua interpretação submete-se à regra do art. 111, inciso II, do Código Tributário Nacional, que impõe interpretação “literal” à legislação tributária que disponha sobre outorga de isenção. Não comporta, portanto, exegese ampliativa que estenda o benefício além dos limites expressamente fixados pelo legislador.

A Recorrente sustenta que os §§1º e 3º do art. 39 autorizariam a fruição múltipla e concomitante do benefício, na medida em que preveem, respectivamente, a possibilidade de venda de mais de um imóvel dentro do mesmo prazo de cento e oitenta dias e a possibilidade de aquisição de mais de um imóvel com o produto da alienação. Argumenta que, se assim não fosse, tais dispositivos perderiam qualquer sentido útil, e que o §5º deveria, por isso, ser interpretado restritivamente, como aplicável apenas à hipótese de alienação fracionada de um mesmo bem.

A tese não prospera. Os §§1º e 3º disciplinam a hipótese de pluralidade de imóveis alienados ou adquiridos dentro de uma única operação de reinvestimento, esclarecendo, o primeiro, que o prazo de cento e oitenta dias, quando há mais de uma venda, conta-se da celebração do contrato relativo à primeira delas, e, o segundo, que a isenção, havendo mais de uma aquisição, aplica-se apenas à parcela do produto empregada em imóveis residenciais. Cuida-se, em ambos os casos, de regras de aglutinação temporal e proporcional aplicáveis a uma mesma fruição do benefício, e não de autorização para sua reiteração ao longo do tempo.

O §5º, por sua vez, opera em plano distinto, não disciplina o que ocorre dentro de uma operação de reinvestimento, mas estabelece a periodicidade mínima entre fruições sucessivas do benefício, fixando-a em cinco anos. Não há, portanto, antinomia a ser equacionada, uma vez que o contribuinte pode, dentro de uma única operação amparada pelo prazo de cento e oitenta dias, vender e adquirir mais de um imóvel, mas não pode inaugurar nova operação de isenção antes de decorrido o interstício quinquenal contado da operação anterior.

Essa exegese é corroborada pelo art. 2º, §5º, da Instrução Normativa SRF nº 599/2005, que, ao regulamentar o dispositivo legal, fixou expressamente o termo inicial da contagem do prazo quinquenal na data da celebração do contrato relativo à operação de venda que gozou do benefício ou, havendo mais de um imóvel alienado numa mesma operação, à primeira dessas vendas. A instrução normativa não inova em relação à lei, apenas explicita o que já decorria da leitura sistemática do art. 39

No caso dos autos, é fato incontroverso, admitido pela própria Recorrente na Declaração de Ajuste Anual do exercício de 2015, que em 14/05/2014 ela alienou imóvel residencial situado no Condomínio Higienópolis Medial Center pelo valor de R\$ 450.000,00 e usufruiu, quanto a esta operação, da isenção do art. 39 da Lei nº 11.196/2005, na proporção de 86,66% do produto da venda, correspondente ao valor de R\$ 74.536,45. Fixado o termo inicial do prazo quinquenal na data da celebração desse contrato, a próxima operação apta a ensejar nova fruição do benefício somente poderia ocorrer a partir de 14/05/2019.

As três operações objeto da autuação, a saber, a venda do apartamento nº 1202 (Rua Itacolomi nº 573) em 13/11/2014, a venda do apartamento nº 53 (Avenida Higienópolis nº 195) em 07/05/2015 e a venda do apartamento nº 92 e respectiva vaga de garagem (Rua Bahia nº 107) em 07/11/2017, ocorreram todas dentro do interstício vedado, isto é, entre 14/05/2014 e 14/05/2019. Não há, portanto, reparo a fazer quanto à conclusão da fiscalização e da decisão recorrida no sentido de que nenhuma dessas três operações comporta a isenção pleiteada, à luz do art. 39, §5º, da Lei nº 11.196/2005.

Quanto à operação envolvendo o apartamento nº 1202, subsiste fundamento autônomo e suficiente, por si só, para afastar a isenção, independentemente da controvérsia quanto ao prazo quinquenal. O instrumento particular de compra e venda relativo à aquisição de 50% do imóvel de matrícula nº 13.929, no loteamento Vinhas de Vista Alegre, foi celebrado com o vendedor Eduardo Kupper Pacheco de Aguirre em 20/06/2014, com pagamento integral do preço de R\$ 500.000,00 nesta mesma data, portanto em momento anterior à venda do apartamento 1202, ocorrida em 13/11/2014.

Ora, o próprio caput do art. 39 condiciona a isenção a que o alienante “aplique o produto da venda” na aquisição de novo imóvel residencial, pressupondo, logicamente, que a venda anteceda a aquisição por ela financiada, não se reinveste o que ainda não se vendeu. No caso, a relação de anterioridade está invertida, uma vez que a aquisição precedeu a venda cujo produto se alega reinvestido, o que é incompatível com a própria noção de reinvestimento do

produto da alienação, pressuposto indeclinável do benefício. Essa exigência de anterioridade da venda é corroborada, ainda que por identidade de razão, pelo art. 2º, §6º, da IN SRF nº 599/2005, que, ao disciplinar a hipótese do §1º (venda de mais de um imóvel), estabelece que estarão isentos somente os ganhos de capital auferidos em vendas anteriores à primeira aquisição de imóvel residencial, reforçando que, também para o regulamento, a lógica temporal do benefício pressupõe a venda como evento antecedente à aquisição.

A circunstância de a escritura pública relativa à integralização da compra do imóvel ter sido lavrada apenas em 07/10/2015 não socorre a Recorrente, pois, ainda que se reputasse essa data como a da efetiva aquisição para fins do art. 39, ela seria posterior ao prazo de cento e oitenta dias contado da venda do apartamento 1202, o que também afastaria a isenção por descumprimento do requisito temporal do *caput*. De um modo ou de outro, a isenção não se sustenta quanto a essa operação.

Para melhor elucidação do caso, veja-se a linha do tempo abaixo:



Por fim, aplica-se a Súmula CARF nº 108: “Incidem juros moratórios, calculados à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, sobre o valor correspondente à multa de ofício”.

3. Conclusão

Diante do exposto, voto por negar provimento ao recurso voluntário.

Assinado Digitalmente

Roberto Junqueira de Alvarenga Neto