



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**CONSELHO ADMINISTRATIVO DE RECURSOS FISCAIS**  
**SEGUNDA SEÇÃO DE JULGAMENTO**

**Processo n°** 10469.721571/2010-18  
**Recurso n°** Voluntário  
**Acórdão n°** 2401-006.147 – 4ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 9 de abril de 2019  
**Matéria** IRPF - GANHO DE CAPITAL - ISENÇÃO  
**Recorrente** CLAUDETE MULLER  
**Recorrida** FAZENDA NACIONAL

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

Ano-calendário: 2006

GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. VENDA E AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.

É isento do imposto de renda o ganho de capital na venda de imóvel residencial quando o alienante, dentro do prazo de 180 dias contado da data da celebração do contrato de alienação, aplica o produto da venda na aquisição de outro imóvel residencial localizado no país. A aplicação parcial do produto da venda implica tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, dar provimento parcial ao recurso voluntário para considerar isento o montante de R\$ 240.566,50, recebido e utilizado para a aquisição de outro imóvel residencial, dentro do prazo de 180 dias contado da data da celebração do contrato de venda. Vencidos os conselheiros José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro, Marialva de Castro Calabrich Schlucking e Miriam Denise Xavier, que negavam provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

Miriam Denise Xavier - Presidente

(assinado digitalmente)

Cleber Alex Friess - Relator

Participaram do presente julgamento os conselheiros: Miriam Denise Xavier, Cleberson Alex Friess, Rayd Santana Ferreira, Andréa Viana Arrais Egypto, José Luís Hentsch Benjamin Pinheiro, Matheus Soares Leite e Marialva de Castro Calabrich Schlucking. Ausente a conselheira Luciana Matos Pereira Barbosa.

## Relatório

Cuida-se de recurso voluntário interposto em face da decisão da 4ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Campo Grande (DRJ/CGE), por meio do Acórdão nº 04-35.622, de 29/05/2014, cujo dispositivo considerou improcedente a impugnação apresentada, mantendo o crédito tributário lançado (fls. 95/98):

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

*Exercício: 2007*

*GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO.*

*Para fazer jus à isenção o contribuinte deve comprovar que cumpre todos os requisitos estabelecidos na legislação tributária.*

*Impugnação Improcedente*

Extrai-se do Relatório Fiscal que foi lavrado auto de infração relativo ao Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF), acrescido de juros e multa de ofício, decorrente de ganho de capital na alienação de um terreno denominado Lote 05 da Quadra 129, situado na Praia de Búzios, município de Nísia Floresta (RN), no ano-calendário de 2006 (fls. 02/14).

A contribuinte foi cientificada da autuação, em 20/09/2010, e impugnou a exigência fiscal no prazo legal (fls. 03/04 e 71/74).

Intimada por via postal em 24/07/2014 da decisão do colegiado de primeira instância, a recorrente apresentou recurso voluntário no dia 20/08/2014, em que repisa os argumentos de fato e direito da sua impugnação, no sentido de que o lançamento é improcedente em virtude da isenção do imposto de renda sobre o ganho de capital auferido na operação, por se tratar de venda de um imóvel residencial para a posterior aquisição de outro de mesma natureza, respeitado o prazo de 180 dias (fls. 105/107 e 109/115).

É o relatório.

## Voto

Conselheiro Cleberson Alex Friess - Relator

## Juízo de admissibilidade

Uma vez realizado o juízo de validade do procedimento, verifico que estão satisfeitos os requisitos de admissibilidade do recurso voluntário e, por conseguinte, dele tomo conhecimento.

## Mérito

Segundo o agente lançador, a pessoa física deixou de apurar e recolher o imposto de renda devido sobre o ganho de capital na alienação de um terreno de sua propriedade, com recebimento do preço nos meses de jun/2006 e jul/2006.

Desde a impugnação, a contribuinte alega que havia uma residência no terreno alienado, tendo aplicado o respectivo ganho na aquisição de um outro imóvel residencial, dentro do interregno de 180 (cento e oitenta) dias contados da venda, subsumindo-se, portanto, à regra de isenção prevista no art. 39 da Lei nº 11.196, de 22 de novembro de 2005.

O acórdão recorrido afastou a hipótese de isenção pleiteada pela impugnante, na medida em que concluiu não restar devidamente comprovada a existência de uma residência no terreno vendido pela autuada.

Pois bem. Com relação à isenção sobre o ganho de capital da pessoa física na venda e aquisição de imóveis residenciais, no prazo de 180 dias da celebração do contrato de alienação, dispõe o art. 39 da Lei nº 11.196, de 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 I (uma) vez a cada 5 (cinco) anos.*

*(DESTAQUEI)*

Conforme mostrou a decisão de piso, no contrato de alienação do imóvel de propriedade da contribuinte e nos 2 recibos de pagamento da venda não se fez menção à existência de uma construção residencial no local. Tampouco havia anotação na matrícula do imóvel junto ao Cartório (fls. 15/16 e 18/22).

Nesse cenário, não cabe ao Fisco demonstrar a ausência de uma residência naquele terreno. Ao contrário, o ônus probatório é do interessado em comprovar a condição de imóvel residencial à época da sua alienação.

Para fins de demonstrar os fatos que pretende fazer prevalecer no processo administrativo, a recorrente juntou cópias de documentos.

Inicialmente, cabe dizer que a recorrente adquiriu o imóvel alienado em 20/10/2004 (fls. 15/16). O alvará de construção, planta baixa aprovada e anotação de responsabilidade técnica do engenheiro atestam a autorização concedida pelo órgão municipal, em 25/11/2004, para a construção de uma residência de alvenaria de 56 m<sup>2</sup> no terreno da contribuinte. (fls. 75/79).

Também foi providenciada a juntada de cópias de recibos de pagamento a autônomo pelos serviços de fundação e construção de uma casa de 32 m<sup>2</sup> no local, composta de 3 cômodos, com realização dos serviços nos meses de dez/2004 e jan/2005 (fls. 80/83).

Concordo que a documentação acima enumerada não é uma prova cabal da construção de uma edificação no terreno: (i) não foi apresentado o correspondente "habite-se" do poder público, (ii) não se comprovou a averbação da casa no registro de imóveis, (iii) nem foram anexadas as notas fiscais de compra dos materiais aplicados e (iv) não restou comprovada o efetivo pagamento da mão de obra.

Todavia, os documentos mencionados são indícios da construção de uma edificação no terreno, havendo convergência de datas entre os fatos. Além disso, a comprovação minuciosa e organizada dos dispêndios pela pessoa física nem sempre representa uma tarefa simples, dada a falta de obrigação de manter contabilidade de suas atividades.

Adicionalmente, a contribuinte anexou aos autos um contrato de comodato do imóvel, descrito como Lote 05 da Quadra 129, situado em Nísia Floresta (RN), datado de 29/06/2005, em que se indica a finalidade para fins residenciais (fls. 85/87). Como ressaltou a decisão de primeira instância, o instrumento particular está subscrito por terceiros, não havendo nem reconhecimento de firma e/ou registro em cartório.

Embora alguns pontos careçam de esclarecimentos, observa-se que o comandante é Maildo Torres Otero, a mesma pessoa que consta como vendedor do imóvel à recorrente no final do ano de 2004 (fls. 15/16). Aparentemente, segundo as declarações de rendimentos, Maildo Torres Otero mantinha alguma relação familiar com a recorrente, Claudete Muller, inclusive tendo realizado doação a ela (fls. 45/55). No caso, não há porque rechaçar a plausibilidade do contrato de comodato.

Com o protocolo do recurso voluntário, a recorrente trouxe cópias dos lançamentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), relativo ao imóvel Lote 05 da Quadra 129, situado em Nísia Floresta (RN), dos exercícios 2004, 2006 e 2007 (fls. 116).

Para o exercício de 2006, por exemplo, o mesmo da alienação do imóvel da contribuinte, ocorrida no mês de junho, verifica-se a tributação sobre o terreno, bem como relativamente a uma área construída de 24,09m<sup>2</sup>, classificada como casa isolada para fins residenciais.

Entendo que o conjunto probatório é hábil e suficiente para demonstrar que, na data da alienação do imóvel pela contribuinte, em 12/06/2006, havia no terreno uma construção para fins residenciais. Independentemente da exata dimensão e do padrão da residência, ou mesmo da sua averbação na matrícula do imóvel, a materialidade aponta para a venda de um imóvel residencial.

Assinalo que a isenção de que trata o art. 39 da Lei nº 11.196, de 2005, não impõe a venda do único imóvel residencial, nem mesmo que seja o imóvel de residência habitual, até porque o dispositivo prevê a possibilidade de venda e aquisição de mais de um imóvel residencial.

De acordo com os documentos que instruem os autos, a contribuinte alienou o imóvel de sua propriedade, em 12/06/2006, pelo valor de R\$ 325.000,00 (fls. 18/22). Na sequência, em 01/09/2006, adquiriu outro imóvel residencial pelo preço total de R\$ 400.000,00 (fls. 56/62).

Para fins da isenção tributária, a lei determina a aplicação do produto da venda na aquisição de imóvel residencial, no prazo de 180 dias. Caso apenas parcial a utilização dos valores, haverá tributação do ganho proporcionalmente à parcela não aplicada (art. 39, "caput" e § 2º, da Lei nº 11.196, de 2005).

No caso em apreço, a alienante não aplicou integralmente o produto da venda, no montante de R\$ 325.000,00, na compra da casa residencial localizada na Avenida Brigadeiro Paulo Salema, nº 4.000, Nísia Floresta (RN), adquirida que foi pelo valor de R\$ 400.000,00.

Com efeito, o contrato assinado em 01/09/2006 estipulou o pagamento do valor ajustado da seguinte forma: (i) entrada, R\$ 200.000,00; (ii) apartamento duplex no Condomínio Jardim Cotovelo, R\$ 150.000,00 (permuta); e (iii) saldo final, R\$ 50.000,00, até dez/2006 (fls. 57).

O termo de quitação do pagamento está datado de 10/01/2007. Há recibos de pagamento do saldo final com datas de 13/09/2006, 05/10/2006 e 05/01/2007, respectivamente, nos valores de R\$ 20,566,50, R\$ 20.000,00 e 5.000,00 (fls. 59/62).

Respeitado o prazo legal de 180 dias, contado da data de celebração do contrato de venda, em 12/06/2006, reputo comprovada a aplicação na aquisição do imóvel residencial tão somente a importância em dinheiro de R\$ 240.566,50 (R\$ 200.000,00 + R\$ 20.566,50 + R\$ 20.000,00). O pagamento de R\$ 5.000,00 está fora do lapso temporal de 180 dias.

Não há notícias, por fim, que a contribuinte tenha usufruído do benefício de isenção nos últimos cinco anos.

Logo, cabe reconhecer a isenção no montante de R\$ 240.566,50 (duzentos e quarenta mil, quinhentos e sessenta e seis reais, cinquenta centavos), recebido e utilizado para a aquisição de outro imóvel residencial, dentro do prazo de 180 dias contado da data da celebração do contrato de venda.

A unidade da RFB responsável pela liquidação e execução do acórdão deverá adotar as providências para recálculo do imposto de renda devido sobre o ganho de capital, respeitada a metodologia do auto de infração.

### **Conclusão**

Ante o exposto, CONHEÇO do recurso voluntário e, no mérito, DOU-LHE PROVIMENTO PARCIAL para considerar isento o montante de R\$ 240.566,50, recebido e utilizado para a aquisição de outro imóvel residencial, dentro do prazo de 180 dias contado da data da celebração do contrato de venda.

É como voto.

(assinado digitalmente)

Cleberson Alex Friess