



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	11516.722510/2019-66
ACÓRDÃO	2201-012.707 – 2ª SEÇÃO/2ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	10 de abril de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	ROGERIO SANTOS MAIA
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Ano-calendário: 2014, 2015

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 parcial ao recurso voluntário para excluir da base de cálculo do ganho de capital, o valor de R\$ 1.469.124,76, em virtude de sua isenção.

Assinado Digitalmente

Luana Esteves Freitas – Relatora

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

Do Auto de Infração

Por esclarecedor, utilizo para compor o presente relatório o resumo constante no acórdão de piso (fls. 227/228):

Contra o contribuinte qualificado foi emitido o auto de infração do Imposto de Renda da Pessoa Física – IRPF de fls. 168/176, referente ao exercício 2016 e 2015, ano-calendário de 2015 e 2014, em 08/10/2019, que lhe exige o recolhimento de crédito tributário conforme demonstrativo abaixo (em Reais):

[...]

O referido lançamento teve origem na constatação da seguinte infração:

Ganhos de Capital na alienação de Bens e Direitos

Infração: apuração incorreta de ganhos de capital na alienação de bens e direitos adquiridos em reais

Apuração incorreta de ganhos de capital auferidos na alienação do apartamento 303, bloco E da Superquadra Norte 309, Asa Norte, Brasília/DF, conforme Relatório Fiscal em anexo, o qual faz parte integrante do presente Auto de Infração.

[...]

Apuração incorreta de ganhos de capital auferidos na alienação do apartamento 202, bloco B, do Edifício Henrique Lage, localizado na Rua Frei Caneca, 180, bairro Agrônômica, Florianópolis/SC, conforme Relatório Fiscal em anexo, o qual faz parte integrante do presente Auto de Infração.

Conforme Relatório Fiscal de fls. 150 a 166, o contribuinte não tributou o ganhou de capital auferido na alienação de bens imóveis. Consta do Relatório Fiscal que o contribuinte efetuou duas alienações de bens imóveis, as quais foram consideradas realizadas nas datas de 30/12/2014 e 23/04/2015. Na apuração do ganho de capital, o interessado informou a aplicação de 100% do ganho de capital auferido na aquisição de imóvel residencial no prazo de 180 dias, para gozar da isenção prevista na legislação de regência. Entretanto, conforme explana a autoridade fiscal, o imóvel residencial no qual teria sido aplicado o valor fora adquirido pelo contribuinte na data de 09/09/2014, anteriormente a alienação

dos imóveis, o que afasta a isenção legal, conforme Instrução Normativa SRF nº 599 de 2005.

Da Impugnação

Cientificado pessoalmente do Auto de Infração na data de 17/10/2019 (fls. 178/179), o **contribuinte** apresentou Impugnação (fls. 187/203) na data de 14/11/2019 (fl. 201), na qual alegou, em breve síntese:

- o apartamento de Brasília havia sido alienado em 23/07/2014 pelo valor de R\$ 1.240.000,00 para Carl Dietrich Werner Kehl e Heide Margarete Kehl, tendo os compradores efetuado o pagamento do valor de R\$ 120.000,00 a título de sinal conforme documentos anexados;
- referido contrato de compra e venda foi rescindido por iniciativa dos compradores, e o contribuinte devolveu parte do sinal recebido, conforme termo de rescisão e cheque anexados;
- o contribuinte efetuou a compra do apartamento em Florianópolis após a alienação do imóvel em Brasília, a qual foi posteriormente cancelada por desistência dos compradores, mas honrou os pagamentos daquele imóvel com outros recursos a fim de não perder o negócio e o sinal já pago nas datas de 09/09/2014 e 25/09/2014;
- foi efetuado novo negócio em 30/12/2014, conforme informações prestadas em resposta à Intimação protocolada em 19/06/2019;
- o imóvel em Florianópolis foi alienado em 23/04/2015 e foi recebido em duas parcelas: R\$ 8000.000,00 em 23/04/2015 e R\$ 100.000,00 em 23/07/2015;
- A Lei nº 11-196/2005 não vincula a aplicação do ganho de capital isento a aquisição posterior. Isto é uma inovação da IN nº 599/2005, que exacerbou seus poderes de regulamentação, limitando os efeitos da Lei;
- O STF já decidiu por afastar a limitação imposta pela Instrução Normativa da Receita Federal, conforme julgados transcritos na peça impugnatória;
- Conforme demonstrativos confeccionados pelo impugnante, resta demonstrado que houve alienação anterior, cancelada por desistência do comprador. Houve nova negociação com outro comprador, porém a aquisição já estava em curso. Desta forma, não há valor a ser tributado, ainda que residual, devendo ser cancelado o auto de infração.
- Em sua pugna o contribuinte pela correção da aplicação da isenção sobre ganho de capital na alienação de bens para aplicação em aquisição no prazo de 180 dias contados na primeira alienação e, também, não pode a Instrução Normativa inovar o texto legal, seja para ampliar ou limitar direitos e obrigações.

Posteriormente a apresentação da Impugnação, na data de 19/11/2019 (fl. 207), o contribuinte apresentou documentos (fls. 208/216), a fim de corroborar com suas alegações.

A responsável foi cientificada pessoalmente do Auto de Infração na data de 17/10/2019 (fls. 180/181), mas não apresentou impugnação, sendo, posteriormente, lavrado o Termo de Revelia (fl. 217).

Da Decisão de Primeira Instância

A 3ª Turma da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento em Brasília/DF – DRJ/BSB, em sessão realizada na data de 10/06/2019, por meio do acórdão nº 03-91.882 (fls. 226/236), julgou improcedente a impugnação apresentada, cujo acórdão restou assim ementado (fl. 226):

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2014, 2015

DECISÕES ADMINISTRATIVAS E JUDICIAIS. EFEITOS.

As decisões administrativas e judiciais não se constituem em normas gerais, razão pela qual seus julgados não se aproveitam em relação a qualquer outra ocorrência, senão aquela objeto da decisão.

OMISSÃO DE RENDIMENTOS. GANHOS DE CAPITAL.

Tributa-se a omissão de rendimentos provenientes de ganhos de capital havidos na alienação de bens e direitos, considerado como a diferença positiva entre o valor de alienação dos bens e direitos e o respectivo custo de aquisição atualizado.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Do Recurso Voluntário

Cientificado do acórdão de primeira instância na data de 04/08/2020, por via postal, conforme Aviso de Recebimento acostado à fl. 242, o contribuinte apresentou Recurso Voluntário (fls. 246/263) na data 08/09/2020 (fl. 246), no qual repisa os mesmos argumentos apresentados na Impugnação.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Conselheira **Luana Esteves Freitas**, Relatora

O recurso voluntário é tempestivo – o Recorrente foi intimado do acórdão de piso na data de 04/08/2020 (fl. 242) e interpôs RV na data de 08/09/2020 (fl. 246), período no qual os

prazos encontravam-se suspensos em virtude da Portaria PGFN nº 18176, de 30 de Julho de 2020 – e atende às demais condições de admissibilidade, razão pela qual deve ser conhecido.

Do Ganho de Capital na Alienação de Bens Imóveis

Dos requisitos para a isenção do IRPF

Foi lavrado Auto de Infração em face do contribuinte (fls. 168/177), em virtude da apuração incorreta de ganhos de capital na alienação de bens imóveis, visto que, conforme entendeu a fiscalização, o contribuinte não cumpriu aos requisitos legais necessários para a obtenção da isenção do IRPF, **uma vez que utilizou dos recursos financeiros obtidos com a alienação dos 02 (dois) imóveis de sua propriedade para pagamento de outro imóvel que já lhe pertencia**, conforme se constata no Termo de Verificação Fiscal (fls. 154/159):

Como dissemos, a IN SRF no 599/05, em seu art. 2º, parágrafo 11, inciso I, estabelece que **a isenção prevista no art. 39 da Lei no 11.196/05 não vale para os casos em que os valores obtidos na alienação do bem imóvel forem utilizados para pagamento de outro já pertencente ao contribuinte. Pois foi exatamente essa a situação que se verificou nas operações de compra e venda de imóveis realizadas pelo Sr. Rogério Santos Maia nos anos de 2014 e 2015, como veremos.**

[...]

Com base em toda a documentação fiscal e bancária apresentada pelo contribuinte (em especial, o fluxo financeiro das operações, retratado nas tabelas acima), resta absolutamente demonstrado e comprovado que **os valores recebidos pela alienação dos apartamentos 303, bloco E da Superquadra Norte 309, Asa Norte, Brasília/DF, vendido em 30 de dezembro de 2014, e 202, bloco B, da rua Frei Caneca, 180, bairro Agrônômica, Florianópolis/SC, vendido em 23 de abril de 2015, foram utilizados para pagamento de imóvel residencial já possuído pelo Sr. Rogério Santos Maia, qual seja, o apartamento 301, bloco A, do Condomínio Residencial Solar de Jurerê, localizado na rua das Algas, 1181, Jurerê Internacional, Florianópolis/SC, adquirido em 05 de setembro de 2014.** Note-se que se utilizássemos as datas das escrituras de venda dos dois apartamentos como parâmetro de análise e não as datas de recebimento da primeira parcela, teríamos discrepância ainda maior de tempo entre as duas operações de alienação e a de aquisição dos imóveis.

[...]

Portanto, dos R\$ 2.369.124,76 pagos pelo contribuinte, R\$ 900.000,00 tiveram como origem outras fontes de rendimentos e **somente R\$ 1.469.124,76 advieram da venda dos dois apartamentos**, e não a totalidade dos R\$ 2.000.000,00 como afirma o Sr. Rogério Santos Maia.

[...]

Como vimos, restou comprovado nos autos que o Sr. Rogério Santos Maia utilizou o produto da venda - e nem todo, frise-se - dos apartamentos 303, bloco E da Superquadra Norte 309, Asa Norte, Brasília/DF, e 202, bloco B, do edifício Henrique Lage, localizado na rua Frei Caneca, 180, bairro Agronômica, Florianópolis/SC, para o pagamento do apartamento 301, bloco A, do Condomínio Residencial Solar de Jurerê, localizado na rua das Algas, 1181, Jurerê Internacional, Florianópolis/SC, que já lhe pertencia no momento em que efetuou a alienação dos dois imóveis. Dessa forma, não faz jus à isenção dos ganhos de capital prevista no art. 39 da Lei no 11.196/05, regulamentado pela Instrução Normativa SRF no 599, de 28 de dezembro de 2005.

Portanto, a discussão central deste processo administrativo está na confirmação do cumprimento das condições para gozo da isenção do IRPF no ganho de capital de venda de imóvel, nos termos do art. 39 da Lei nº 11.196, de 21 de novembro 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 1 (uma) vez a cada 5 (cinco) anos.

Vislumbra-se, desse modo, que os requisitos previstos em lei para que o contribuinte fique isento do imposto de renda no ganho de capital da venda de imóvel são: **(i)** o produto da venda seja usado para aquisição de outros imóveis residenciais; **(ii)** no prazo de 180 dias, contados da celebração do contrato de venda.

O Recorrente alienou 02 (dois) imóveis: **(a)** Apartamento 303, bloco E da Superquadra Norte 309, Asa Norte, Brasília/DF, na data de **30/12/2014**; e **(b)** Apartamento 202, bloco B, do edifício Henrique Lage, localizado na rua Frei Caneca, 180, bairro Agrônômica, Florianópolis/SC, na data de **23/04/2015**. Assim, teria até **junho/2015 para aplicar o produto da venda na aquisição de outros imóveis residenciais, utilizando-se do benefício da isenção.**

Aduz o Recorrente que utilizou todo o produto das vendas dos 02 (dois) imóveis, R\$ 2.000.000,00, para a aquisição do apartamento 301, bloco A, do Condomínio Residencial Solar de Jurerê, localizado na Rua das Algas, 1181, Jurerê Internacional, Florianópolis/ SC (fls. 30/31), que foi adquirido pelo custo total de R\$ 2.500.000,00, na data de 05/09/2014, cujo pagamento se deu de forma parcelada (fl. 159), **com quitação integral do preço na data da lavratura da escritura pública de compra e venda, em 26/05/2015.**

O recorrente alega que a Instrução Normativa nº. 599/2005 não poderia restringir a aplicação do dispositivo legal, para que a isenção fosse aplicada apenas para a aquisição de novos imóveis a partir da venda do primeiro imóvel, sob pena de ofensa ao princípio da legalidade.

O Superior Tribunal de Justiça decidiu no REsp nº. 1.469.478/SC, em voto vencedor do Ministro Mauro Campbell Marques, que a isenção prevista na Lei nº. 11.196/2005 alcança, inclusive, a quitação de imóveis já adquiridos pelo vendedor, em momento anterior:

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.)

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.

No presente caso, restou incontroverso, conforme apurado pela própria fiscalização, que o Recorrente utilizou R\$ 1.469.124,76 (um milhão, quatrocentos e sessenta e nove mil, cento e vinte e quatro reais e setenta e seis centavos) do produto total da venda dos 02 (dois) imóveis para a quitação de imóvel adquirido a prazo, cuja quitação do preço se deu em momento posterior à venda, devendo ser considerado para fins de cálculo da isenção.

Ressalto, por fim, que o Recorrente não logrou êxito na comprovação de que utilizou 100% (cem por cento) do produto da alienação dos 02 (dois) imóveis para a aquisição de terceiro, ao contrário, pela planilha apresentada em seu Recurso Voluntário (fls. 259/260), denota-se que apenas parte do produto das vendas é que foi utilizado para a compra do imóvel residencial.

Dessa forma, dou provimento parcial ao recurso voluntário, para considerar isento do cálculo do ganho de capital, o valor de R\$ 1.469.124,76, utilizado para quitar imóvel residencial localizado na Rua das Algas, 1181, Jurerê Internacional, Florianópolis/ SC.

Conclusão

Diante do exposto, voto por conhecer do Recurso Voluntário, para dar **PARCIAL PROVIMENTO**, para excluir da base de cálculo do ganho de capital, o valor de R\$ 1.469.124,76, em virtude de sua isenção.

Assinado Digitalmente

Luana Esteves Freitas