



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



PROCESSO	12448.729616/2012-38
ACÓRDÃO	2101-003.383 – 2ª SEÇÃO/1ª CÂMARA/1ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	13 de outubro de 2025
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	LUIZ BUARQUE DE HOLLANDA FILHO
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

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

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, dar provimento parcial ao Recurso Voluntário, para considerar isento do cálculo do ganho de capital, o valor de R\$ 2.030.000,00.

Assinado Digitalmente

Ana Carolina da Silva Barbosa – Relatora

Assinado Digitalmente

Mário Hermes Soares Campos – Presidente

Participaram da sessão de julgamento os Conselheiros Heitor de Souza Lima Junior, Roberto Junqueira de Alvarenga Neto, Cleber Ferreira Nunes Leite, Silvio Lucio de Oliveira Junior, Ana Carolina da Silva Barbosa, Mario Hermes Soares Campos (Presidente).

RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Voluntário (e-fls. 152/173) interposto por LUIZ BUARQUE DE HOLLANDA FILHO em face do Acórdão nº. 16-73.636 (e-fls. 129/139), que julgou a Impugnação procedente em parte, mantendo parcialmente o lançamento.

O Auto de Infração foi lavrado para lançamento de Imposto sobre a Renda de Pessoa Física em razão da omissão/apuração incorreta de ganhos de capital auferidos na alienação de bens ou direitos de qualquer natureza adquiridos em reais, conforme descrito no Termo de Constatação e Verificação Fiscal (e-fls. 66/70):

“O presente procedimento teve início com a ciência ao contribuinte(...), por intermédio do qual foi intimado a apresentar documentação comprobatória da alienação dos imóveis situados à R. Engenheiro Alfredo Duarte, nº 98 – Humaitá, nesta e R. Riachuelo, nº 161/ap C-01 – Centro, nesta; bem como documentação comprobatória da aquisição imóveis situados à R. Francisco Otaviano, nº 165/ap204 – Copacabana, nesta e Av. Vieira Souto, nº 144/ ap 301- Ipanema, nesta.”

Cientificado em 26/07/2012 do Auto de Infração e relatório (cópia do A.R. – e-fl. 71), apresentou o interessado, em 24/08/2012 (e-fl. 102), a impugnação de e-fl. 102/123, alegando o seguinte, de acordo com a síntese feita pela decisão de piso:

O sujeito passivo do lançamento apresenta sua impugnação às fls.102 e seguintes. Alega, em síntese, e pelas razões que expõem, sem prejuízo da leitura integral da peça de impugnação, que:

1)Trata o lançamento de apuração de ganho de capital relativo a venda do imóvel sito a Rua Engenheiro Alfredo Duarte, nº 98, Humaitá, Rio de Janeiro realizada na data de 08/07/2009 2)os recursos auferidos com a venda do mesmo foram utilizados para a aquisição de dois imóveis a saber: 1) imóvel situado a Rua Francisco Otaviano, 165, apt.204, Ipanema; sobre o qual o contribuinte concorda com a o procedimento da fiscalização; e 2)imóvel situado a Av. Vieira Souto, 144, apartamento 301, sobre o qual o contribuinte não concorda com o procedimento da fiscalização, pois esta não aceitou a aquisição para os fins previstos no art.39 da Lei nº 11.196/05.

3) Afirma, com relação ao segundo imóvel que o mesmo foi arrematado em hasta pública em 22/06/2009, com caução de 30% no ato (R\$870.000,00) e quitação em 09/07/2009 do valor de R\$2.030.000,00 (fl.32).

4) Defende o entendimento de que a data da aquisição do segundo imóvel seja o dia 09/07/2009, pelas razões que expõe. Transcreve doutrina acerca do conceito de Arrematação e conclui que a arrematação somente se concretiza com o pagamento acompanhado do recolhimento do ITBI; portanto, a arrematação somente pode ser considerada perfeita e acabada em 09/07/2009. Afirma que o entendimento correto acerca do disposto no art.39 da Lei nº 11.196/2005 deve ser no sentido de que o produto da alienação do imóvel da Rua Engenheiro Alfredo Duarte, nº98, Humaitá, “seja aplicado” na aquisição de outros imóveis; não cabendo se falar em outra interpretação, como data do início da transação ou outra qualquer.

5) Afirma que o imóvel alienado da Rua Engenheiro Alfredo Duarte, nº98, Humaitá sofreu benfeitorias e que, pelas razões que expõe, não lhe caberia exigir a comprovação destes gastos após 10 anos, pois, entre outros aspectos, prescrita a exigibilidade.

6) Caberia ser observado quanto ao valor da alienação o fato de que houve o pagamento de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) a título de corretagem a Oswaldo Affonso Guisolph de Castro quando da venda do imóvel da Rua Engenheiro Alfredo Duarte, nº98, Humaitá, nos termos da Instrução Normativa SRF nº 84 de 11 de outubro de 2001, art.19,

7) Apresenta duas planilhas para recálculo do valor do ganho de capital, propondo por zerar o valor devido na 1ª versão (item II - fl.110) e para reduzir parcialmente na 2ª versão (item III – fl.114).

Sobreveio o julgamento da Impugnação, e foi proferido o Acórdão nº. 16-73.636 (e-fls. 129/139), que restou assim ementado:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2009

Ementa: ISENÇÃO. GANHO DE CAPITAL. IMÓVEIS RESIDENCIAIS. CONDIÇÕES.

Somente é isento do IRPF o ganho de capital, apurado por pessoa física residente no Brasil, na venda de imóveis residenciais, quando o alienante, no prazo de 180 dias contado da celebração do contrato, aplicar o produto da venda na aquisição de imóveis residenciais localizados no Brasil, observadas as condições exigidas pela legislação de regência e desde que as operações possuam respaldo em documentação hábil. A aplicação parcial do produto da venda implica tributação do ganho proporcionalmente ao valor da parcela não aplicada.

Impugnação Procedente em Parte

Crédito Tributário Mantido em Parte

A decisão de piso considerou comprovada e promoveu o abatimento do valor do tributo, o valor pago pelo recorrente a título de corretagem. Vale o destaque:

Considerando-se o recibo de fl.33 emitido por Oswaldo Affonso Gui Guisolpho de Castro, CPF nº 408.644.807-68 informa ter o mesmo recebido o valor de R\$150.000,00 do contribuinte em razão da intermediação na venda do imóvel sito a Rua Engenheiro Alfredo Duarte, nº 98.

Considerando-se que a corretagem foi informada na DIRPF nº 07/35.278.604 como rendimento recebido de Pessoa Física; tendo sido o valor levado a tributação.

Cabe reduzir o valor pago do valor da alienação (R\$6.800.000,00-R\$150.000,00 = R\$6.650.000,00 (novo valor de alienação)). Na tabela da fiscalização: “Ganho de capital (3): R\$1.418.167,76”; “Imposto Devido (15% x Ganho de Capital): R\$212.725,16”

A intimação do resultado do julgamento (e-fls. 140) foi encaminhada ao sujeito passivo pelo DTE, conforme Termo de Registro de Mensagem na Caixa Postal (e-fl. 143) em 13/04/2017. No dia 29/04/2017, foi registrada a Ciência Eletrônica por Decurso de Prazo (e-fls. 145) sendo que o prazo de 15 dias teria vencido em 28/04/2017.

Em 10/05/2017, o Contribuinte acessou o teor dos documentos, conforme Termo de Abertura de Documento (e-fl. 146).

Às e-fls. 147/148 foi juntada cópia de Aviso de Recebimento, contendo o número do presentes autos na declaração de conteúdo, recebido em 18/04/2017.

Em 16/05/2017, foi apresentado o Recurso Voluntário (e-fls. 152/173), reiterando os argumentos apresentados em sede de Impugnação, detalhando como teria se dado a arrematação do imóvel da Avenida Vieira Souto 144, apartamento 301. Argumentou que a compra dos dois imóveis teria se dado no prazo de 180 dias da venda do imóvel da Rua Engenheiro Alfredo Duarte, nº. 98 e portanto, deveria ser considerada a isenção quanto ao ganho de capital. Faz considerações sobre o cálculo do imposto apurado e requer o cancelamento da autuação.

Em seguida, os autos foram remetidos a este Conselho para apreciação e julgamento do Recurso Voluntário.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Conselheira **Ana Carolina da Silva Barbosa**, Relatora

1. Admissibilidade

O Recurso Voluntário é tempestivo, e atende aos requisitos de admissibilidade previstos no Decreto nº. 70.235/72. Portanto, dele tomo conhecimento.

2. Mérito

2.1. Dos requisitos para a isenção

A discussão central dos presentes autos 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. (grifos acrescentados)

Os requisitos previstos em lei para que o contribuinte fique isento do imposto de renda no ganho de capital da venda de imóvel são que o produto da venda seja usado para aquisição de outros imóveis residenciais, no prazo de 180 dias, contados da celebração do contrato de venda.

O recorrente alienou imóvel sito a Rua Engenheiro Alfredo Duarte, nº 98, Humaitá, Rio de Janeiro em **08/07/2009**, conforme escritura de e-fl. 28 e seguintes e extrato bancário de e-fl. 51. Assim, teria até janeiro de 2010 para **aplicar o produto da venda na aquisição de outros**

imóveis residenciais, utilizando-se do benefício da isenção. A fiscalização já aceitou o argumento para o imóvel adquirido em **11/09/2009** (R\$3.900.000,00) sito à Rua Francisco Otávio, nº 165/apt 204 – Copacabana, considerando-se o seu valor no cálculo final do lançamento.

A controvérsia permanece quanto à data a ser considerada como data de aquisição do imóvel situado a Av. Vieira Souto, nº 144, apartamento 301. A fiscalização e a decisão de piso consideraram o dia **22/06/2009**, data do Auto de Praça Positivo (e-fl. 40) e portanto, fora do prazo de 180 dias previsto em lei, uma vez que o título de propriedade teria se dado em momento anterior à venda.

Contudo, o recorrente defende que teria empregado o valor da venda na aquisição do segundo imóvel, dentro do prazo de 180 dias, para fins de consideração da isenção. Explica que houve litígio e impugnação da arrematação, que apenas teria se encerrado em 2011, mas que teria feito depósito de 30% do valor do imóvel na data do leilão (30% em **22/06/2009** - R\$870.000,00) e o restante, 70% foi feito **pagamento em 15 dias**, o que se deu em **09/07/2009**, por meio da guia de depósito a ordem da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no valor de **R\$ 2.030.000,00**. Assim, o efetivo emprego do valor teria se dado para a aquisição dos dois imóveis residenciais.

A decisão de piso entendeu que a aquisição do imóvel Av. Vieira Souto, nº 144/ap 301 – Ipanema não deveria ser considerada porque o leilão teria se dado em momento anterior à venda do imóvel, apesar de o pagamento de 70% do valor ter se dado após a venda. O entendimento da decisão de piso embasou-se no art. 111 do CTN, que determina que a isenção seja analisada literalmente. Vale o destaque:

Trata-se de lide restrita a ganho de capital apurado pela fiscalização em decorrência da alienação de imóvel residencial na data de 08/07/2009 (R\$6.800.000,00).

Em sua defesa, o autor alega que a totalidade dos valores da venda foram aplicados, no prazo de 180 dias, na compra de outros dois imóveis residenciais, o que lhe daria direito à isenção parcial do ganho de capital.

A fiscalização já aceitou o argumento para o imóvel adquirido em 11/09/2009 (R\$3.900.000,00) sito à Rua Francisco Otávio, nº 165/apt 204 – Copacabana, considerando-se o seu valor no cálculo final do lançamento.

A fiscalização não aceitou o argumento para o imóvel adquirido em 22/06/2009 (R\$2.900.000,00) sito à Av. Vieira Souto, nº 144/ap 301 – Ipanema, pois o mesmo foi adquirido em hasta pública em data anterior a alienação do imóvel sito a Rua Engenheiro Alfredo Duarte, nº98, Humaitá.

Sobre o tema, colaciona-se o 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.”

Como se vê, em linhas gerais, para fazer jus à isenção, deve o contribuinte utilizar total ou parcialmente o produto da alienação de imóvel residencial, dentro do prazo de 180 dias da celebração do contrato, na aquisição de outro imóvel residencial, localizado do Brasil, desde que não tenha usufruído do benefício nos últimos 5 anos.

Ressalta-se que a legislação não restringe a quantidade de imóveis residenciais vendidos e comprados, devendo ser observado o citado prazo desde a celebração do contrato da primeira alienação, com a condição de que as operações de venda ocorram anteriormente à primeira aquisição, conforme se constata do art. 2º da Instrução Normativa SRF nº 599, de 28 de dezembro de 2005:

“Art. 2º 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, em seu nome, de imóveis residenciais localizados no País.

§ 1º No caso de venda de mais de um imóvel, o prazo de 180 (cento e oitenta) dias referido no caput deste artigo será contado a partir da data de celebração do contrato relativo à 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 opção pela isenção de que trata este artigo é irretratável e o contribuinte deverá informá-la no respectivo Demonstrativo da Apuração dos Ganhos de Capital da Declaração de Ajuste Anual.

§ 5º O contribuinte somente poderá usufruir do benefício de que trata este artigo 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.

§ 6º Na hipótese do § 1º, estarão isentos somente os ganhos de capital auferidos nas vendas de imóveis residenciais anteriores à primeira aquisição de imóvel residencial.”

§ 7º Relativamente às operações realizadas a prestação, aplica-se a isenção de que trata o caput, observado o disposto nos parágrafos precedentes:

I - nas vendas a prestação e nas aquisições à vista, à soma dos valores recebidos dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda e até a(s) data(s) da(s) aquisição(ões) do(s) imóvel(is) residencial(is);

II - nas vendas à vista e nas aquisições a prestação, aos valores recebidos à vista e utilizados nos pagamentos dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda;

III - nas vendas e aquisições a prestação, à soma dos valores recebidos e utilizados para o pagamento das prestações, ambos dentro do prazo de 180(cento e oitenta) dias, contado da data da celebração do primeiro contrato de venda.

Art. 4º Aplica-se, no que couber, às alienações de que trata esta Instrução Normativa o disposto na Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001.

(...)” (grifou-se)

De se destacar que a legislação relativa à concessão de isenção deve ser interpretada literalmente, a teor do art. 111, inciso II, do Código Tributário Nacional (CTN), instituído pela Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966.

Nos termos dos dispositivos transcritos, para que se possa examinar o enquadramento na norma isentiva, é preciso determinar com precisão as datas das operações de alienação e aquisição.

Considerando-se que a venda do imóvel sito a Rua Engenheiro Alfredo Duarte, nº98, Humaitá, Rio de Janeiro foi realizada na data de 08/07/2009, conforme escritura de fl. 28 e seguintes e extrato bancário de fl.51.

Considerando-se que o imóvel situado a Av. Vieira Souto, nº 144, apartamento 301 foi adquirido em 22/06/2009, conforme Auto de Praça Positivo de fl.40; ainda que o pagamento da integralidade do valor de aquisição tenha sido complementada em data posterior (30% em 22/06/2009 (R\$870.000,00) e 70% em 09/07/2009 (R\$2.030.000,00(fl.42)). Cabe observar que o documento de fl.40 informa que “Aos vinte dois dias do mês de Junho do ano de dois mil e nove, no Átrio do Fórum da Capital (...) o Leiloeiro Público (...) submeteu a venda em 1ª Praça Pública, (...) o APARTAMENTO NÚMERO 301 DO EDIFÍCIO NA AVENIDA VIEIRA SOUTO,144” (grifei). Cabe observar, ainda, que o documento de fl.53 (recolhimento do ITBI) informa como data do fato gerador o dia 22/06/2009 (“FG: 22/06/2009”).

Não há, neste aspecto, como decidir em sentido diverso daquele já expresso pela fiscalização, pois o contribuinte não logra comprovar o direito à isenção, vez que não apresentou prova hábil a demonstrar a utilização do produto da alienação do imóvel residencial em outro da mesma natureza dentro das condições impostas pela legislação de regência. (grifos acrescidos)

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.

Entendo que assiste parcial razão ao recorrente.

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. NEGÓ 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 *discrímen* 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.

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.

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.

Tal entendimento, diga-se de passagem, encontra-se alinhado com a SC Cosit nº 17, de 20/04/2022, cuja ementa, dada a relevância e pertinência, transcreve-se:

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.

Ressalto que este entendimento também foi adotado pelo CARF, como ilustram alguns acórdãos:

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Exercício: 2012, 2013

GANHO DE CAPITAL. ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL RESIDENCIAL. ISENÇÃO. COMPROVAÇÃO. CONJUNTO PROBATÓRIO SUFICIENTE.

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. (Acórdão nº. 2001-007.380, relator Wilderson Botto, 19/09/2024)

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2006

GANHO DE CAPITAL. ISENÇÃO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL.

Incidirá Imposto de Renda sobre o ganho de capital quando o produto da venda de um imóvel residencial **for aplicado na liquidação de dívidas decorrentes da aquisição de outro imóvel residencial em data anterior ao contrato de alienação.**

(Acórdão nº. 2201-003.914, relator Carlos Alberto do Amaral Azeredo, 14/09/2017)

Sendo assim, entendo que 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 caso em tela, apesar de o imóvel não ter sido adquirido em financiamento e sim em leilão, o pagamento se deu em **duas parcelas**, e o pagamento da segunda parcela que quitou o imóvel (70% do valor do imóvel - **R\$ 2.030.000,00**) se deu em momento posterior à venda, devendo ser considerado para fins de cálculo da isenção.

No que diz respeito ao valor da caução paga no montante de R\$ 870.000,00, entendo que não deve ser considerado para fins da isenção, uma vez que foi efetuado em 22/06/2009.

Dessa forma, dou provimento parcial ao recurso voluntário, para considerar isento do cálculo do ganho de capital, o valor de **R\$ 2.030.000,00**, empregado para quitar imóvel residencial localizado na Av. Vieira Souto, nº 144/ap 301 – Ipanema.

3. Conclusão

Diante do exposto, conheço do Recurso Voluntário dar-lhe provimento parcial, para considerar isento do cálculo do ganho de capital, o valor de R\$ 2.030.000,00.

Assinado Digitalmente

Ana Carolina da Silva Barbosa