



**Ministério da Economia**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 10380.723338/2009-14  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** **2201-011.694 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária**  
**Sessão de** 04 de abril de 2024  
**Recorrente** PELÁGIO DE OLIVEIRA BRANDÃO  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

**ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA (IRPF)**

Ano-calendário: 2004

PEDIDO DE REALIZAÇÃO DE DILIGÊNCIA. PERÍCIA TÉCNICO-CONTÁBIL. PRESCINDÍVEL PARA SOLUÇÃO DA LIDE. INDEFERIMENTO.

A perícia técnica reserva-se à elucidação de pontos duvidosos que requeiram conhecimentos especializados para deslinde do litígio, não se justificando quando o fato puder ser demonstrado pela juntada de documentos. Por se tratar de prova especial subordinada a requisitos específicos, a perícia só pode ser admitida quando a apuração do fato litigioso não se puder fazer pelos meios ordinários de convencimento.

LIVRO CAIXA. DESPESAS DEDUTÍVEIS. FORMALIDADE.

O livro caixa deve ser escriturado com as despesas e receitas do contribuinte. Tais lançamentos devem ser esclarecedores para que se possam identificar o limite dos gastos mensais bem como demonstrar se as referidas despesas estão em conformidade com a legislação de regência para que sejam consideradas.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

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

(documento assinado digitalmente)

Marco Aurelio de Oliveira Barbosa - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Thiago Alvares Feital - Relator(a)

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Debora Fofano dos Santos, Fernando Gomes Favacho, Francisco Nogueira Guarita, Carlos Eduardo Fagundes de Paula, Thiago Alvares Feital, Marco Aurelio de Oliveira Barbosa (Presidente).

Fl. 2 do Acórdão n.º 2201-011.694 - 2ª Sejul/2ª Câmara/1ª Turma Ordinária  
Processo nº 10380.723338/2009-14

## 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:

O interessado impugna lançamento do ano-calendário 2004, onde foram incluídos R\$ 48.386,13 de rendimentos omitidos de aluguel. De acordo com o relatório fiscal (fls. 606), além da comissão paga à imobiliária SIM Administração e Comércio de Imóveis Ltda., o contribuinte havia deduzido R\$ 48.386,13 a título de despesas diversas, sem, porém, comprovar a obrigatoriedade de tais despesas para o recebimento dos aluguéis.

Argumenta, em síntese, que se trata de despesas de condomínio do Shopping Lisbonense, do qual é proprietário com mais três pessoas, sendo que o condomínio é também administrado pela imobiliária SIM. Esta receberia os alugueis das diversas lojas, repassando-os, após desconto da sua comissão e das despesas de condomínio, para os quatro proprietários. Para comprovar, anexa escritura particular de convenção do condomínio, de 24/05/2001, contrato de aluguel temporário de um box de exposição por sessenta dias, datado de 01/02/2000, e documento da imobiliária SIM informando os alugueis recebidos mensalmente em 2004 em nome do contribuinte, a comissão cobrada e o desconto de parcela mensal relativa a despesas diversas (fls. 14). Anexa ainda livro Caixa do Condomínio Shopping Lisbonense, acompanhado da documentação comprobatória das despesas.

A decisão de primeira instância manteve o lançamento do crédito tributário exigido, encontrando-se assim ementada:

ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA - IRPF

Ano-calendário: 2004

ALUGUÉIS. DESPESAS DE CONDOMÍNIO.

As despesas de condomínio somente podem ser deduzidas dos rendimentos de aluguel quando o locador comprovar haver assumido o seu ônus.

Impugnação Improcedente

Crédito Tributário Mantido

Cientificado da decisão de primeira instância em 31/01/2014, o sujeito passivo interpôs, em 28/02/2014, Recurso Voluntário, alegando a improcedência da decisão recorrida, sustentando, em apertada síntese, que é necessária a realização de perícia para verificar a autenticidade dos documentos e a veracidade dos fatos alegados. Afirma que não se pode tomar a ausência de declaração na DIMOB por parte da empresa SIM como motivo para rejeitar a verdade daquilo que é afirmado pelo recorrente. Junta, ainda, cópias dos contratos dos inquilinos, copia do contrato de prestação de serviço com a imobiliária e declaração da imobiliária de que não existia conta bancária, pois todo o recebimento era em carteira como esta registrado no livro caixa.

É o relatório.

Fl. 3 do Acórdão n.º 2201-011.694 - 2ª Sejul/2ª Câmara/1ª Turma Ordinária  
Processo nº 10380.723338/2009-14

## Voto

Conselheiro(a) Thiago Alvares Feital - Relator(a)

O Recurso Voluntário é tempestivo e atende aos demais requisitos de admissibilidade, motivo pelo qual dele conheço

O litígio recai sobre a dedução de despesas com o recebimento de alugueis em livro Caixa, no valor de R\$ 48.386,13.

Inicialmente, é preciso analisar o pedido de realização de diligência formulado pelo recorrente. Uma vez que todos os elementos necessários ao deslinde da questão encontram-se nos autos, entendo pela sua desnecessidade. Como se sabe, a perícia técnica se reserva à elucidação de pontos duvidosos que requeiram conhecimentos especializados para deslinde do litígio, não se justificando quando o fato puder ser demonstrado pela juntada de documentos. Por se tratar de prova especial subordinada a requisitos específicos, a perícia só pode ser admitida, pelo Julgador, quando a apuração do fato litigioso não se puder fazer pelos meios ordinários de convencimento.

Diante destas considerações, indefiro o pedido.

Da leitura dos documentos apresentados pelo recorrente em seu recurso, fls. 704-820, verifica-se a existência de declaração da administradora dos imóveis, na qual se lê à fl. 704:

[...] esta empresa era responsável pela elaboração dos 'contratos de cessão, pela cobrança e recebimento dos valores das cessões, bem como Pelo pagamento das despesas correntes do empreendimento. Dessa forma, declara, que recebia diretamente; dos cessionários os valores das cessões relativos a cada stand. e box, pagava todas as despesas de .funcionamento, manutenção e conservação do empreendimento, tais. como despesas de consumo de água, energia e telefonia, com materiais de limpeza e de expediente, de folha de pagamento de zeladores, vigias, porteiros e pessoal administrativo, dentre outras. Declara, também, que, no mês seguinte ao vencido, apresentava prestação de contas relativa ao mês findo, na, qual eram listados os recebimentos e as despesas efetivadas, bem como a taxa de administração cobrada pelos serviços prestados e o saldo era repassado ao contratante. Ressalta esta. empresa que o valor • da cessão cobrado a cada cessionário englobava 'em um único montante a porção relativa à. cobertura das despesas de funcionamento do empreendimento como também, como remanescente, a porção configurada como renda do empreendedor acima qualificado.

Além da declaração, o recorrente junta também o contrato de administração de imóveis celebrado com a mesma empresa e os contratos de aluguel referentes aos “boxes”. Da leitura destes contratos, pode-se verificar que neles consta cláusula atribuindo a responsabilidade pelo recolhimento ao locador.

Contudo, diante da acusação de omissão de rendimentos, caberia ao Recorrente comprovar que essas despesas foram por ele efetivamente assumidas e os documentos juntados aos autos não são capazes de fazê-lo. Assim, entendo que o Recorrente não se desincumbiu do ônus probatório. Por esta razão, deve ser mantido o lançamento.

## Conclusão

Por todo o exposto, voto por conhecer do Recurso Voluntário e, no mérito, negar-lhe provimento.

(documento assinado digitalmente)

Thiago Alvares Feital