



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEXTA CÂMARA

Processo n° : 10480.029837/99-98  
Recurso n° : 132.132  
Matéria : IRPF – Ex(s): 1997  
Recorrente : JOSÉ CARLOS DA SILVA PENNA  
Recorrida : 1ª TURMA/DRJ em RECIFE - PE  
Sessão de : 20 DE OUTUBRO DE 2005  
Acórdão n° : 106-15.004

IRPF – RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS DE IMÓVEIS – DEDUÇÕES DA BASE DE CÁLCULO – DESPESAS DE CONDOMÍNIO. Somente podem ser abatidas da base de cálculo do imposto incidente sobre rendimentos de aluguéis de bens imóveis as despesas de condomínio comprovadas com documentos hábeis e idôneos, cujo ônus seja exclusivo do proprietário do imóvel locado.

Recurso negado.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de recurso interposto por JOSÉ CARLOS DA SILVA PENNA.

ACORDAM os Membros da Sexta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes, por unanimidade de votos, NEGAR provimento ao recurso nos termos do relatório e voto que passam a integrar o presente julgado.

JOSÉ RIBAMAR BARROS PENHA  
PRESIDENTE

GONÇALO BONET ALLAGE  
RELATOR

FORMALIZADO EM: 11 NOV 2005

Participaram, ainda, do presente julgamento, os Conselheiros SUELI EFIGÊNIA MENDES DE BRITTO, LUIZ ANTONIO DE PAULA, ISABEL APARECIDA STUANI (suplente convocada), ANA NEYLE OLÍMPIO HOLANDA, ROBERTA DE AZEREDO FERREIRA PAGETTI e WILFRIDO AUGUSTO MARQUES. Ausente, justificadamente, o Conselheiro JOSÉ CARLOS DA MATTA RIVITTI.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEXTA CÂMARA

Processo nº : 10480.029837/99-98  
Acórdão nº : 106-15.004  
  
Recurso nº : 132.132  
Recorrente : JOSÉ CARLOS DA SILVA PENNA

## RELATÓRIO

Retornam os autos para esta Câmara após diligência proposta na sessão de 18 de fevereiro de 2004, formalizada através da Resolução nº 106-01.237 (fls. 126-129), cujos termos leio em sessão para propiciar o amplo entendimento dos ilustres Conselheiros a respeito da matéria em discussão.

Como visto, está-se diante de exigência fiscal decorrente da glosa de despesas de condomínio, aproveitadas pelo contribuinte na declaração de ajuste anual do exercício 1995 como deduções do livro-caixa, referentes a rendimentos de aluguéis de imóveis.

A autoridade lançadora informa que os documentos de fls. 12-51 comprovam despesas com serviços de vigilância, portaria e limpeza, energia elétrica e conservação de imóveis, as quais não seriam dedutíveis de rendimentos de aluguéis.

Com a apresentação da impugnação instaurou-se o litígio, apreciado, em primeira instância, pela 1ª Turma da Delegacia da Receita Federal em Recife (PE), em cujo acórdão o relator afirmou que não entram no cômputo do rendimento bruto, no caso de aluguéis de imóveis, as despesas previstas nos incisos I a IV, do artigo 51 do RIR/94, desde que o ônus seja exclusivo do proprietário dos bens locados.

Como as deduções pleiteadas pelo contribuinte não estariam enquadradas neste dispositivo, que tem matriz legal no artigo 14 da Lei nº 7.739/89, o auto de infração restou mantido.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEXTA CÂMARA

Processo nº : 10480.029837/99-98  
Acórdão nº : 106-15.004

No recurso voluntário de fls. 92-96 o sujeito passivo trouxe diversas alegações quanto ao mérito do lançamento e defendeu, basicamente, a necessidade de restabelecimento da totalidade das despesas glosadas, de acordo com os argumentos relatados pelo Conselheiro Romeu Bueno de Camargo.

Aquele julgamento acabou sendo convertido em diligência para que o contribuinte comprovasse, com documentação hábil e idônea, a propriedade dos prédios ou edifícios relativos às deduções pleiteadas a título de despesas com condomínio.

Tendo recebido a Intimação de fls. 131-132, o sujeito passivo protocolou petição informando que é proprietário de 50% do Edifício Maurício de Nassau, situado na Avenida Marques de Olinda, nº 302, Bairro do Recife, conforme escritura pública e declarações de ajuste anual, que fez juntar.

Asseverou, ainda, que as faturas de energia elétrica foram emitidas, possivelmente, em nome do engenheiro que solicitou a ligação dos contadores.

Por fim, afirmou que os recibos firmados pelo Sr. Ricardo Barreto da Cruz Ribeiro, já falecido, eram referentes à comissão de cobrança de aluguéis, o qual era remunerado com 10% daqueles valores.

Além dos documentos já mencionados, também foram juntadas à manifestação quatro fotografias.

É o Relatório.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEXTA CÂMARA

Processo nº : 10480.029837/99-98  
Acórdão nº : 106-15.004

VOTO

Conselheiro GONÇALO BONET ALLAGE, Relator

A questão a ser dirimida por este Colegiado está relacionada com a adequada composição da base de cálculo do imposto de renda pessoa física quanto a rendimentos de aluguéis de bens imóveis, especificamente no que se refere às deduções de despesas de condomínio.

De acordo com cópias de escritura pública e de registro de imóveis juntadas aos autos em atendimento à diligência proposta pela Câmara, verifica-se que o recorrente era co-proprietário do imóvel situado na Avenida Marques de Olinda, nº 302, em Recife (PE), juntamente com o Sr. Arthur Alves da Silva Penna, na proporção de 50% para cada um.

Na declaração de ajuste anual do exercício 1995 o contribuinte aproveitou como deduções da base de cálculo do imposto de renda despesas de condomínio, conforme comprovantes de fls. 12-51, cujo conteúdo pode ser assim sintetizado:

- Notas fiscais de serviços e os correspondentes recibos emitidos pela pessoa jurídica Conservadora Phenix contra o Condomínio Edifício Maurício de Nassau, no período compreendido entre dezembro de 1993 e novembro de 1994, sendo que em quatro dos recibos (fls. 12, 14, 17 e 21) há discriminação dos serviços prestados – vigilância, portaria, limpeza e conservação – e nos demais recibos e nas notas fiscais a referência é a serviços prestados (genérico);



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEXTA CÂMARA

Processo nº : 10480.029837/99-98  
Acórdão nº : 106-15.004

- Recibos firmados pelo Sr. Ricardo Barreto da Cruz Ribeiro, correspondentes a serviços de conservação de imóveis (relevante ressaltar que o recorrente informa, na petição de fls. 134, que os serviços prestados por esta pessoa referem-se à comissão de cobrança de aluguéis, diferentemente do que consta no corpo dos documentos); e
- Faturas de energia elétrica emitidas contra o consumidor "Dalvino Sobral Cia", no endereço "Alvares Cabral, 302, Recife".

Pois bem, a matéria em questão é regulada pelo artigo 14 da Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989, segundo o qual:

"Art. 14. Não integrarão a base de cálculo para incidência do Imposto de Renda de que trata a Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, no caso de aluguéis de imóveis:

*I – o valor dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre o bem que produzir o rendimento;*

*II – o aluguel pago pela locação do imóvel sublocado;*

*III – as despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento; e*

*IV – as despesas de condomínio."*

*(Grifei)*

Portanto, as despesas de condomínio, suportadas exclusivamente pelo proprietário do imóvel locado, sem rateio entre os inquilinos, não integram a base de cálculo do imposto de renda no caso de rendimentos de aluguéis de imóveis.

A exigência para que o ônus das despesas de condomínio dedutíveis seja exclusivo do locador guarda estreita sintonia com o princípio constitucional da capacidade contributiva, previsto no artigo 145, § 1º, da Carta da República e com o conceito de renda, estampado no artigo 43 do Código Tributário Nacional.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEXTA CÂMARA

Processo nº : 10480.029837/99-98  
Acórdão nº : 106-15.004

Em grau de recurso, às fls. 94, o contribuinte assevera que *“No caso em lide, o locador se constitui em Condômino dos seus imóveis, pagando o condomínio normal igual aos demais locatários posto que utiliza um andar inteiro do prédio nº 302 da Av. Marques de Olinda,...”*

Essa afirmação permite concluir que havia condomínio instituído junto ao Edifício Maurício de Nassau, tanto que o recorrente pagava, pelo uso de um andar do prédio, a taxa condominial igualmente aos seus locatários.

Sendo assim, o proprietário ou, no caso, co-proprietário do imóvel somente poderia excluir da base de cálculo do imposto as despesas de condomínio que foram suportadas exclusivamente por ele, sem rateio entre seus inquilinos, na proporção de 50%, de acordo com sua participação no bem.

O recorrente não comprova ter assumido o ônus das despesas de fls. 12-51, especialmente daquelas cujos comprovantes foram emitidos em nome de terceiros.

Havendo taxa condominial paga pelos ocupantes dos imóveis locados, de acordo com afirmação do sujeito passivo, e inexistindo a prova da ausência de repasse ou da divisão das despesas entre os inquilinos, não há como restabelecer a dedução glosada.

É nesse sentido que a Quarta Câmara do Primeiro Conselho de Contribuintes do Ministério da Fazenda decidiu recentemente, conforme acórdão cuja ementa é a seguinte:

**“IRPF – RENDIMENTOS DE ALUGUEL – DEDUÇÕES – DESPESAS DE CONDOMÍNIO E IPTU – Não comprovado que o locador suportou o ônus desses pagamentos, inadmissível sua subtração do valor do aluguel na apuração da base de cálculo do imposto.**

**Recurso negado.”**



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
PRIMEIRO CONSELHO DE CONTRIBUINTES  
SEXTA CÂMARA

Processo nº : 10480.029837/99-98  
Acórdão nº : 106-15.004

*(Primeiro Conselho, Quarta Câmara, acórdão nº 104-20.736, Relator  
Conselheiro Pedro Paulo Pereira Barbosa, julgado em 15/06/2005)*

*(Grifei)*

Ademais, a pessoa jurídica Conservadora Phenix emitiu as notas fiscais de prestação de serviços e os recibos em questão contra o Condomínio Edifício Maurício de Nassau e não em face do recorrente ou do Sr. Arthur Alves da Silva Penna, que eram os co-proprietários do imóvel, sendo que em apenas quatro recibos (sendo um deles referente ao ano-calendário 1993) os serviços estão discriminados.

Além disso, não restou demonstrado que espécie de serviços foram prestados pelo Sr. Ricardo Barreto da Cruz Ribeiro, cujos recibos não contêm a correta identificação do emitente. Embora em tais documentos a referência seja a serviços de conservação de imóveis, na petição de fls. 134 o recorrente informa que essas despesas estão relacionadas a comissões de cobrança de aluguéis.

Por fim, verifico que as faturas de energia elétrica não guardam nenhuma relação com o recorrente, pois foram expedidas contra o consumidor "Dalvino Sobral Cia", no endereço "Alvares Cabral, 302, Recife". Não há como aceitar a justificativa apresentada pelo contribuinte, de que este nome deve ser do engenheiro que solicitou a ativação dos contadores, por absoluta ausência de prova.

Os elementos contidos nos autos não permitem a modificação do acórdão recorrido.

Diante do exposto, voto no sentido de conhecer do recurso para, no mérito, negar-lhe provimento.

Sala das Sessões – DF, em 20 de outubro de 2005

  
GONÇALO BONET ALLAGE