



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais

PROCESSO	10480.724429/2011-55
ACÓRDÃO	2302-004.659 – 2ª SEÇÃO/3ª CÂMARA/2ª TURMA ORDINÁRIA
SESSÃO DE	14 de agosto de 2026
RECURSO	VOLUNTÁRIO
RECORRENTE	GIOVANNA SCHETTINI
INTERESSADO	FAZENDA NACIONAL

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Ano-calendário: 2009

RENDIMENTOS DE ALUGUEL. IMÓVEL ALIENADO. REPASSE AO TITULAR DO DIREITO. COMPROVAÇÃO.

Comprovado que os valores de aluguel atribuídos à contribuinte decorrem de imóvel anteriormente alienado e foram repassados ao titular do direito aos rendimentos locatícios, deve ser afastada a exigência correspondente.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade votos, em dar provimento ao Recurso Voluntário.

Assinado Digitalmente

Angélica Carolina Oliveira Duarte Toledo – Relator

Assinado Digitalmente

Johnny Wilson Araujo Cavalcanti – Presidente

Participaram do presente julgamento os conselheiros Angelica Carolina Oliveira Duarte Toledo, Maria Auxiliadora de Sousa Ramalho Fonseca (substituto[a] integral), Roberto Carvalho Veloso Filho, Rosane Beatriz Jachimovski Danilevicz, Weber Allak da Silva(substituto[a] integral), Johnny Wilson Araujo Cavalcanti (Presidente) Ausente(s) o conselheiro(a) Rosimery Brandao Barbosa, substituído(a) pelo(a) conselheiro(a) Weber Allak da Silva, o conselheiro(a) Alfredo Jorge Madeira Rosa, substituído(a) pelo(a) conselheiro(a) Maria Auxiliadora de Sousa Ramalho Fonseca.

RELATÓRIO

Reproduzo trecho do relatório da decisão de piso, que bem descreve o processo (e-fls. 28/32):

A interessada impugna lançamento do ano-calendário 2009, onde foram incluídos rendimentos de aluguéis omitidos de R\$ 28.681,92, pagos pela Cacique Promotora de Vendas Ltda., resultando em imposto suplementar de R\$ 3.304,25. Argumenta, em síntese, que havia alienado o imóvel em 30/04/2008, mas o locatário continuara a lhe pagar os aluguéis em 2009. Afirmar que os valores recebidos foram devidamente transferidos para o novo proprietário.

Os autos foram encaminhados à DRJ e os membros da 3ª Turma da DRJ/SDR, por unanimidade de votos, julgaram improcedente a impugnação, mantendo o crédito tributário exigido.

Cientificado do acórdão, o recorrente apresentou recurso voluntário (e-fls. 40/76), alegando, em breve síntese:

- a) Sustenta que não houve omissão de rendimentos, pois o imóvel que gerou os aluguéis autuados já não lhe pertencia no ano-calendário de 2009;
- b) Afirmar que ela e seus irmãos eram proprietários do prédio situado na Rua Imperatriz Tereza Cristina, n. 211, bairro da Boa Vista, Recife/PE, o qual foi alienado a Francisco Gonçalves Nunes em 30/04/2008;
- c) Sustenta que o instrumento de venda foi assinado em 30/04/2008, com firmas reconhecidas, e registrado em 12/05/2008;
- d) Aduz que o contrato de compra e venda previa que os vendedores permaneceriam com direito aos aluguéis devidos somente até 30/04/2008, passando os compradores a ter direito aos aluguéis a partir de 01/05/2008;
- e) Afirmar que o contrato de locação juntado aos autos comprova que o imóvel locado à Cacique Promotora de Vendas Ltda. era o mesmo imóvel alienado;
- f) Sustenta que, embora a locatária tenha continuado a efetuar pagamentos em nome dos antigos proprietários, os valores relativos ao ano-calendário de 2009 pertenciam ao novo proprietário;
- g) Aduz que os recibos de devolução de aluguel demonstram o repasse dos valores ao atual locador Francisco Gonçalves Nunes;
- h) Afirmar que os valores eventualmente transitados em seu nome não representaram acréscimo patrimonial próprio, mas mero repasse ao titular do direito aos aluguéis;

É o relatório.

VOTO

Conselheira **Angélica Carolina Oliveira Duarte Toledo**, Relatora.

O Recurso Voluntário é tempestivo (e-fl. 78) e atende aos demais requisitos de admissibilidade, motivo pelo qual dele conheço.

Inicialmente, registro que os documentos apresentados em sede recursal devem ser admitidos para apreciação.

Nos termos do art. 16, § 4º, do Decreto n. 70.235/1972, a prova documental deve ser apresentada na impugnação, precluindo o direito de o sujeito passivo fazê-lo em outro momento processual, salvo nas hipóteses previstas em seus incisos. Entre elas, admite-se a apresentação posterior de documentos quando destinados a contrapor fatos ou razões posteriormente trazidos aos autos (alínea “c”).

No caso, a decisão recorrida manteve o lançamento, em essência, porque entendeu não comprovados três pontos: a identidade entre o imóvel vendido e o imóvel alugado à Cacique Promotora de Vendas Ltda.; a existência ou continuidade do contrato de locação; e o efetivo repasse dos valores ao novo proprietário.

Os documentos apresentados no recurso voluntário têm justamente a finalidade de contrapor esses fundamentos da decisão recorrida, razão pela qual devem ser apreciados.

No mérito, a controvérsia limita-se à manutenção, como rendimentos tributáveis da recorrente, de aluguéis no valor de R\$ 28.681,92, informados como pagos pela Cacique Promotora de Vendas Ltda. no ano-calendário de 2009.

A DRJ manteve a exigência por entender que a contribuinte, embora tenha afirmado ter alienado o imóvel em 30/04/2008 e repassado os aluguéis ao novo proprietário, não teria comprovado suficientemente suas alegações.

Com a devida vênia, entendo que o conjunto probatório constante dos autos é suficiente para afastar a tributação dos valores em nome da recorrente.

O instrumento de compra e venda demonstra que o imóvel situado na Rua Imperatriz Tereza Cristina, n. 211, bairro da Boa Vista, Recife/PE, foi alienado em 30/04/2008. O documento encontra-se assinado pelas partes, com firmas reconhecidas, e foi registrado em 12/05/2008 (e-fl. 48 e seguintes). À corroborar, tem-se a escritura de compra e venda à e-fl. 42 e seguintes).

O contrato de locação, por sua vez, identifica como objeto da locação o imóvel comercial situado no mesmo endereço, qual seja, Rua Imperatriz Tereza Cristina, n. 211, Boa Vista, Recife/PE, tendo como locatária Cacique Promotora de Vendas Ltda. Assim, resta superado o

fundamento adotado pela DRJ quanto à ausência de comprovação de que o imóvel vendido era o mesmo imóvel que gerou os rendimentos de aluguel informados pela fonte pagadora.

Também é relevante a cláusula do instrumento de compra e venda segundo a qual os vendedores permaneceriam com direito aos aluguéis devidos até 30/04/2008, mesmo que pagos posteriormente, passando os compradores a ter direito aos aluguéis a partir de 01/05/2008.

Tal cláusula delimita o marco temporal de titularidade dos rendimentos locatícios. A partir de 01/05/2008, os aluguéis do imóvel passaram a pertencer ao comprador, ressalvados apenas os valores vencidos até 30/04/2008, ainda que pagos posteriormente.

No caso, os valores lançados referem-se ao ano-calendário de 2009. Não há nos autos elemento que indique que tais pagamentos corresponderiam a aluguéis vencidos até 30/04/2008 e pagos em atraso apenas em 2009. Ao contrário, os recibos de devolução juntados ao recurso fazem referência a períodos posteriores à alienação, relativos ao ano-calendário de 2009, e indicam o repasse dos valores ao atual locador Francisco Gonçalves Nunes (e-fls. 63 e seguintes).

Os recibos de devolução individualizam a parcela atribuída à recorrente, indicando valores de R\$ 2.300,48, R\$ 2.237,56 e R\$ 2.014,92 em diferentes competências. A soma dessas parcelas perfaz R\$ 29.209,28, valor compatível com o montante lançado de R\$ 28.681,92, reforçando a conclusão de que os rendimentos atribuídos à contribuinte correspondiam à sua quota-parte nos aluguéis do imóvel alienado.

É certo que os recibos de devolução, isoladamente considerados, poderiam não ser suficientes para afastar a tributação. Todavia, no caso concreto, eles não estão isolados. São analisados em conjunto com o instrumento de compra e venda, com o respectivo registro, com o contrato de locação do mesmo imóvel e com a cláusula que atribuiu ao comprador o direito aos aluguéis a partir de 01/05/2008.

Esse conjunto probatório demonstra que, embora os valores tenham sido informados pela fonte pagadora em nome da recorrente ou tenham transitado formalmente em seu nome, os rendimentos locatícios relativos ao ano-calendário de 2009 pertenciam ao novo proprietário do imóvel.

Não se trata, portanto, de negar necessariamente o trânsito formal dos valores pela recorrente, mas de reconhecer que tais valores, uma vez vinculados a imóvel alienado e repassados ao titular do direito aos aluguéis, não representaram acréscimo patrimonial próprio da antiga proprietária.

O imposto sobre a renda incide sobre acréscimo patrimonial. Comprovado que os valores atribuídos à recorrente no ano-calendário de 2009 correspondiam a aluguéis de imóvel já alienado e pertenciam ao novo proprietário, não há fundamento para mantê-los como rendimentos tributáveis da contribuinte.

Assim, deve ser reformada a decisão recorrida para excluir da base de cálculo do IRPF da recorrente o valor de R\$ 28.681,92, lançado a título de rendimentos de aluguel pagos pela Cacique Promotora de Vendas Ltda.

1 CONCLUSÃO

Diante do exposto, voto por conhecer do Recurso Voluntário e, no mérito, dar-lhe provimento.

Assinado Digitalmente

Angélica Carolina Oliveira Duarte Toledo