



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



**Processo nº** 13855.721374/2019-71  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2202-009.942 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 2ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 15 de junho de 2023  
**Recorrente** REGINA KAZUE KITAMURA CAVAGUTI  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Exercício: 2017

**OMISSÃO DE RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS. TRIBUTAÇÃO DE BENS EM CONDOMÍNIO.**

Quando devidamente comprovados os rendimentos decorrentes de bens possuídos em condomínio serão tributados proporcionalmente à parcela que cada condômino detiver.

**OMISSÃO DE RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS. DIMOB. PROVA EM CONTRÁRIO. PRESUNÇÃO RELATIVA.**

Mantém-se a exigência quando os esclarecimentos e documentos acostados aos autos não são suficientes a afastar a caracterização de omissão de rendimentos recebidos a título de aluguel, identificada a partir de DIMOB apresentada pela administradora de imóvel. Os valores constantes da declaração de informações sobre atividades imobiliárias DIMOB, apresentada pela administradora do imóvel, goza de presunção de veracidade e só podem ser infirmados por documentos hábeis e idôneos.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por maioria de votos, em não conhecer da Dimob retificada apresentada com o recurso, vencidos os Conselheiros Gleison Pimenta Sousa (relator), Leonam Rocha de Medeiros e Martin da Silva Gesto, que a conheciam, e, na parte conhecida, por unanimidade de votos, em dar provimento parcial ao recurso, para que o cálculo do imposto de renda decorrente dos rendimentos dos imóveis matriculados sob os nº 73350 e 73346 sejam tributados proporcionalmente à parcela que cada condômino detiver, conforme matrículas apresentadas.

(documento assinado digitalmente)

Sonia de Queiroz Accioly - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Gleison Pimenta Sousa – Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Gleison Pimenta Sousa (Relator), Ludmila Mara Monteiro de Oliveira, Sara Maria de Almeida Carneiro Silva, Leonam Rocha de Medeiros, Christiano Rocha Pinheiro, Eduardo Augusto Marcondes de Freitas, Martin da Silva Gesto e Sonia de Queiroz Accioly (Presidente).

## Relatório

Por entender pertinente e suficiente ao conhecimento da controvérsia transcrevo o relatório produzido pelo julgador de piso:

Trata o presente processo de impugnação apresentada pela interessada supra contra o lançamento de ofício do IRPF do Exercício 2017, Ano-Calendário 2016, formalizado na Notificação de Lançamento de fls. 05 a 10, decorrente da revisão de sua declaração anual, onde foi apurado imposto suplementar, multa de ofício e juros de mora, totalizando o crédito tributário de R\$ 16.399,38.

Omissão de Rendimentos Recebidos de Pessoas Físicas - Aluguéis e Outros, no valor de R\$ 19.119,83, auferidos pelo titular e/ou dependentes, informado em DIMOB pelas administradoras ou em outros documentos. Em complemento, constou o que segue:

Omissão de Rendimentos de Aluguéis ou Royalties, sujeitos à tabela progressiva, no valor de R\$ 12.354,36, recebidos de AQUITANIA CONFECÇÕES E LAVANDERIA LTDA.

Cientificada do lançamento, em 30/04/2019, por via postal (fls. 121), a contribuinte apresentou a impugnação de fls. 02/03, em 30/05/2019, acompanhada dos documentos de fls. 04 a 119, onde, em suma, discordou da omissão de rendimentos recebidos de pessoas jurídicas alegando que se trata de valores referentes à proporção que cabe a outros condôminos da receita de aluguel produzida por bem pertencente a mais de uma pessoa, conforme detalhamento da participação de cada um que apresenta. Alegou, ainda, que, discorda a apuração da omissão de rendimentos de pessoas físicas, no valor de R\$ 12.165,12, posto que constatou que houve algum erro de cálculo, encontrou uma diferença omitida no valor de R\$ 6.954,71 e reconhece a diferença de imposto no valor de R\$ 1.912,54, que já teria recolhido.

Ao apreciar a impugnação apresenta, a DRJ negou-lhe provimento nos seguintes termos:

A interessada questionou a exigência fiscal alegando que a omissão de rendimentos apurada pela fiscalização se deve ao fato de a receita de aluguéis produzida pelos bens imóveis pertencer a vários coproprietários, conforme discriminação da participação em cada bem que apresentou na impugnação.

Ao questionar a exigência fiscal, a contribuinte reconheceu que omitiu rendimentos no valor de R\$ 6.954,71, mas, não apresentou esclarecimentos a respeito da origem dessa omissão aceita e dos cálculos que fez para chegar a essa conclusão.

Os contratos de locação juntados aos autos, firmados nos anos de 2013, 2014, 2015 e 2016, não discriminam a participação da interessada em cada imóvel e no respectivo aluguel. Apesar de os contratos de aluguéis abarcarem vários anos, inclusive o de 2016, aqui tratado, vê-se que os contratos anteriores a 2016 indicam índices de correção após doze meses de locação, mas não foram juntados aos autos documentos que comprovem o valor vigente especificamente no ano 2016. Nessa situação, resta considerar como corretos os valores declarados pelas imobiliárias na DIMOB e nos comprovantes de rendimentos emitidos em nome da interessada.

Foram juntadas aos autos cópias das matrículas dos imóveis que deram origem aos rendimentos questionados, nas quais é possível extrair informações sobre a parte de cada imóvel que seria pertencente à interessada. Ocorre, porém, que nem todos estão em consonância com os percentuais de participação nos imóveis que a interessada informou na impugnação. Cabe ainda acrescentar que as informações sobre os bens imóveis de propriedade da interessada que constam de sua declaração de bens (fls. 135/138) também não estão em consonância com os dados das matrículas apresentadas.

As imobiliárias se incumbem de receber os aluguéis e repassá-los aos proprietários dos imóveis, bem como, estão obrigadas a enviar ao beneficiário o comprovante anual de rendimentos e entregar à Receita Federal a respectiva DIMOB, o que não elide a responsabilidade do contribuinte pelas informações prestadas em sua declaração de IRPF.

A partir das informações prestadas pelas pessoas jurídicas pagadoras de rendimentos tributáveis às pessoas físicas a Administração Tributária pode aferir a exatidão das declarações de ajuste por estas apresentadas. Por essas razões, a DIMOB é um documento idôneo para o fim de comprovação dos valores dos rendimentos tributáveis recebidos pelo contribuinte, havendo, pois, uma presunção relativa de veracidade dos valores nela contidos.

A responsabilidade pelas informações prestadas na declaração de rendimentos da pessoa física é do próprio declarante, como contribuinte direto (artigo 121 do CTN), a quem cumpre oferecer à tributação na declaração anual o total dos rendimentos recebidos, independentemente de informação da fonte pagadora.

Com essas considerações, entendo que não há nos autos comprovação efetiva que permita reconhecer que os valores recebidos pela interessada a título de aluguéis no ano de 2016 são inferiores aos informados pelas administradoras dos imóveis em DIMOB.

### **CONCLUSÃO**

Por todo o exposto, voto no sentido de julgar improcedente a impugnação e de manter o crédito tributário exigido na Notificação de Lançamento.

Cientificada do julgamento em 21/11/2019, o contribuinte apresentou recurso voluntário em 27/12/2019 reafirmando as teses apresentadas ao julgador *a quo*, alegando resumidamente que existiria incorreção nas DIMOB'S apresentadas anteriormente e que os rendimentos foram informados em sua completude à recorrente, entretanto, eram pertencentes a outras pessoas em condomínio, junta as matrículas dos imóveis, contratos de aluguel bem como as dimob' retificadoras.

É o relatório.

### **Voto**

Conselheiro Gleison Pimenta Sousa, Relator.

O Recurso Voluntário foi apresentado dentro do prazo legal e atende aos requisitos de admissibilidade, portanto, dele tomo conhecimento.

Noto que a contribuinte efetivamente concorda que é possuidora de 100% dos rendimentos dos imóveis de matrículas n. 73.342, 34.891 e 32.453. Assim, não se avaliará a propriedade ou o lançamento relativo aos valores de R\$ 16.490,97; R\$ 3.987,82; R\$ 4.161,95, tendo em vista o reconhecimento expresso do contribuinte.

### **EM RELAÇÃO AOS IMÓVEIS DE MATRÍCULAS 7.350 E 7.343:**

Para tais imóveis entendo coerente à distribuição *pro rata* dos valores de aluguel correspondente à participação de cada um dos condôminos, ora, se o fato do gerador do imposto de renda é o rendimento gerado por aquele imóvel, na forma do artigo 49 do RIR/99 entendo acertada a divisão proporcional à participação no imóvel respectivo mesmo que tal distribuição não conste expressamente de todos os contratos.

A respeito da tributação incidente sobre rendimentos de aluguéis e royalties temos o capitulado no inciso I, do artigo 49 do Decreto n.º 3.000/99 (RIR/99), in verbis:

Art. 49. São tributáveis os rendimentos decorrentes da ocupação, uso ou exploração de bens corpóreos, tais como (Decreto-Lei n.º 5.844, de 1943, art. 3º, Lei n.º 4.506, de 1964, art. 21, e Lei n.º 7.713, de 1988, art. 3º, § 4º):

I - aforamento, locação ou sublocação, arrendamento ou subarrendamento, direito de uso ou passagem de terrenos, seus acréscidos e benfeitorias, inclusive construções de qualquer natureza;

Já as disposições sobre a tributação dos rendimentos de bens em condomínio estão dispostas no artigo 15, do mesmo dispositivo legal, acima citado:

Art. 15. Os rendimentos decorrentes de bens possuídos em condomínio serão tributados proporcionalmente à parcela que cada condômino detiver. Parágrafo único. Os bens em condomínio deverão ser mencionados nas respectivas declarações de bens, relativamente à parte que couber a cada condômino

Transcrevo também decisões deste eminente Conselho que corroboram tais conclusões:

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

Exercício: 2010 OMISSÃO DE RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS. TRIBUTAÇÃO DE BENS EM CONDOMÍNIO.

Os rendimentos decorrentes de bens possuídos em condomínio serão tributados proporcionalmente à parcela que cada condômino detiver. **Numero da decisão:** 2001-004.645

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF Exercício: 2008 BENS EM CONDOMÍNIO. ALUGUEL. GLOSA DE DEDUÇÃO DE IMPOSTO RETIDO. Os rendimentos decorrentes de bens possuídos em condomínio serão tributados proporcionalmente à parcela que cada condômino detiver. As despesas de condomínio devem ser proporcionais à parte de cada condômino. Na apuração do imposto devido no ajuste anual, a dedução do imposto de renda retido na fonte somente pode ser feita se essa retenção corresponder aos rendimentos incluídos na base de cálculo. Recurso Voluntário Negado. Numero da decisão: 2202-003.715

BENS MANTIDOS EM CONDOMÍNIO - Comprovada nos autos a propriedade de bem imóvel em condomínio, correta a distribuição do rendimento e do imposto de renda

na fonte sobre rendimentos por ela gerados, na proporção devida sobre o bem, pelos beneficiários. Recurso provido. Numero da decisão: 106-16.127

Neste diapasão, entendo acertada a divisão da renda obtida por cada um dos imóveis, na exata proporção da propriedade, **em conformidade com as matrículas apresentadas**.

Constato também que a contribuinte se insurge desde a origem para tais imóveis, apresenta as proporções corretamente, as matrículas e realizada a devida correlação lógica. Apresentando provas e os esclarecimentos necessários. Nestes termos, entendo por bem acatar a proporção apresentada nas matrículas dos dois imóveis.

Neste contexto e analisado as matrículas e demais documentos apresentadas, constato que a proporção apresentada é a de 60% para o imóvel de matrícula 73.346 e de 15% em relação ao imóvel de 73.350. Desse modo, entendo correto os valores para cada um dos imóveis conforme matrículas apresentadas e impugnação original.

### **EM RELAÇÃO AOS IMÓVEIS DE MATRÍCULAS 61.391, 61.392, 61.393:**

Em relação a tais imóveis, entendo que a contribuinte não realizou as devidas correlações para que este Conselho pudesse analisar de forma clara a proporção de cada um dos condôminos na participação dos rendimentos imobiliários.

Neste sentido, verifico que na impugnação inicial (fls. 2/3), **a contribuinte nem ao menos cita os imóveis de matrículas 61.392, 61.393**. Além disso, alega que realmente haveria uma omissão, sem contudo comprovar a qual imóvel pertenceria esta omissão. De início, teria sido na matrícula de número 61.392, entretanto só leva isso em recurso voluntário e sem apropriar corretamente os montantes:

- Outras alegações:

Ao proceder as devidas averiguações, a vista dos informes fornecidos para administradora dos aluguéis, foi constatado que em algum momento, foi um erro de lançamento ou simplesmente o cálculo das divisões resultaram em uma soma equivocada, assim encontramos uma diferença de R\$.6.954,71, não o valor acima apresentado.

É como se parcela dos imóveis tivessem surgido apenas em sede de recurso voluntário. Ademais, noto que mesmo ao aplicar a proporção em questão faz certa confusão, por exemplo, no recurso voluntário afirma deter 15% do imóvel de matrícula 61.391 entretanto apropria R\$.6.500,92, o que não corresponde ao que a própria contribuinte afirma deter do imóvel (15%) dos rendimentos declarados em dimob originamente 10.834,08. Tal incorreção também se verifica nos imóveis 61.392 e 61.393.

Ademais, noto que os imóveis em questão sofreram diversas mortificações, fusões desmembramentos e a contribuinte não fez prova clara da correlação de rendimentos a cada uma delas em seu recurso voluntário.

Também destaco que não há uma correlação lógica nem mesmo no pedido, as proporções não são esclarecidas de forma cabal e clara e os números apresentados não são cotejados com os autos, resumindo-se a contribuinte a alegar que declara certos valores, ora,

entendo que não é o momento processual de declarações mas sim de carrear aos autos provas incontestes da titularidade dos aluguéis e dos imóveis em questão. Cito as conclusos da nobre recorrente( fl.221):

A Impugnante, declara conforme ficou demonstrado acima a importância líquida e certa para o tributação do total de R\$. 43.137,24 (Imobiliária QUEPOS - CNPJ. 60.244.035/0001-06) objeto das alterações dos DIMOBs, e, o valor de R\$.8.149,77 (Imobiliária Dejair Vicente S/C Ltda.), somando o total de R\$.51.287,07, e não R\$.69.051,13, como requer a ação fiscalizado em seus demonstrativo apresentado na INTIMAÇÃO Ne 900894/2019.

ASSIM, requer que sejam revisto os referidos cálculos considerando os rendimentos efetivamente recebidos pela Impugnante , com a devida consideração, conforme se apresentam nos DIMOBs e matrículas que seguem em anexo a esta impugnação.

Em uma análise detida, é como se a recorrente ajustasse os valores à sua vontade e não à proporção dos aluguéis efetivamente devidos.

Neste sentido, alguns julgados deste eminente Conselho, esclarecendo que as provas apresentadas devem efetivamente validar os rendimentos auferidos:

Ementa: Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF Ano-calendário: 2008 OMISSÃO. RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS. DIMOB. Os valores constantes da declaração de informações sobre atividades imobiliárias DIMOB, apresentada pela administradora do imóvel, goza de presunção de veracidade e só podem ser infirmados por documentos hábeis e idôneos.

Ementa: ASSUNTO: IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA FÍSICA (IRPF) Exercício: 2005 NULIDADE DO LANÇAMENTO. INOCORRÊNCIA. NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO ELETRÔNICA. AUSÊNCIA DE ASSINATURA DA AUTORIDADE AUTUANTE. As notificações de lançamento expedidas eletronicamente prescindem de assinatura do chefe do órgão expedidor. Ainda que a notificação de lançamento não seja emitida eletronicamente, a falta da assinatura não pode ensejar a nulidade do lançamento, salvo se o contribuinte demonstrar o prejuízo causado pela ausência de assinatura. OMISSÃO DE RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS. DIMOB. PROVA EM CONTRÁRIO. PRESUNÇÃO RELATIVA. Mantém-se a exigência quando os esclarecimentos e documentos acostados aos autos não são suficientes a afastar a caracterização de omissão de rendimentos recebidos a título de aluguel, identificada a partir de DIMOB apresentada pela administradora de imóvel. Os valores constantes da declaração de informações sobre atividades imobiliárias DIMOB, apresentada pela administradora do imóvel, goza de presunção de veracidade e só podem ser infirmados por documentos hábeis e idôneos. IRRF. COMPENSAÇÃO INDEVIDA. COMPROVAÇÃO. Deve ser mantida a glosa do IRRF informado na declaração de rendimentos quando não restar comprovada a efetiva retenção do imposto de renda por parte da fonte pagadora. Número da decisão: 2201-005.621

Pelo exposto, nego provimento à apropriação em relação aos imóveis de matrículas n 61.391, 61.692 e 61.393 mantendo os valores originais de renda para tais bens declarados em dimob, quais sejam: R\$ 10.834,08; R\$ 10.544,04; R\$ 1.810,32.

#### **RESUMO:**

**Acato** a proporção do imóvel de matrícula 73.346 na proporção de 60%, no valor total de R\$ 10.601,37 (60% de 17.668,89).

**Acato** a proporção do imóvel de matrícula n. 73.350 na proporção de 15%, no valor total de R\$ 532,96(15% de 3.553,06).

**Não acato** as alegações para os imóveis de matrículas n. 61.391, 61.392, 61.393, mantendo 100% dos valores apresentados originalmente em dimob, quais sejam: R\$ 10.834,08; R\$ 10.544,04; R\$ 1.810,32.

Em relação aos imóveis de matrículas n. 73.342, 34.891 e 32453 **não houve impugnação e a contribuinte reconhece 100% dos rendimentos**. Assim, temos os valores R\$ 16.490,97; R\$ 3.987,82; R\$ 4.161,95.

Concluo que o montante de receitas de aluguéis líquidos obtidas no período foi de : **R\$ 58.963,51(R\$ 16.490,97+R\$ 3.987,82+R\$ 4.161,95+10.834,08+10.544,04+1.810,32+532,96+10.601,37)**, conforme descrito originalmente nas DIMOB'S e realizando as apropriações necessárias e indicadas acima.

### **Conclusão**

Voto por dar provimento parcial ao recurso, para que o cálculo do imposto de renda decorrente dos rendimentos dos imóveis matriculados sob os nº 73350 e 73346 sejam tributados proporcionalmente à parcela que cada condômino detiver, conforme matrículas apresentadas.

(documento assinado digitalmente)

Gleison Pimenta Sousa