



**MINISTÉRIO DA ECONOMIA**  
Conselho Administrativo de Recursos Fiscais



**Processo nº** 19647.008363/2007-09  
**Recurso** Voluntário  
**Acórdão nº** 2201-005.612 – 2ª Seção de Julgamento / 2ª Câmara / 1ª Turma Ordinária  
**Sessão de** 10 de outubro de 2019  
**Recorrente** FREDERICO JAYME KATZ  
**Interessado** FAZENDA NACIONAL

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

Ano-calendário: 2004

RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS. BASE DE CÁLCULO.

São dedutíveis do valor do aluguel recebido, quando o encargo tenha sido exclusivamente do locador, as quantias relativas, entre outras, a despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento, desde que tenham sido pagas durante o ano-calendário e que estejam comprovadas por documentos hábeis e idôneos.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Acordam os membros do colegiado, por unanimidade de votos, em não conhecer em parte do recurso voluntário, por este tratar de tema estranho ao litígio administrativo instaurado com a impugnação. Na parte conhecida, também por unanimidade, em negar-lhe provimento.

(documento assinado digitalmente)

Carlos Alberto do Amaral Azeredo - Presidente

(documento assinado digitalmente)

Daniel Melo Mendes Bezerra - Relator

Participaram do presente julgamento os Conselheiros: Daniel Melo Mendes Bezerra, Rodrigo Monteiro Loureiro Amorim, Francisco Nogueira Guarita, Douglas Kakazu Kushiyama, Débora Fófano dos Santos, Sávio Salomão de Almeida Nóbrega, Marcelo Milton da Silva Risso e Carlos Alberto do Amaral Azeredo (Presidente).

**Relatório**

Trata-se de Recurso Voluntário contra acórdão da Delegacia Regional de Julgamento (DRJ) em Recife, que julgou o lançamento procedente.

Reproduzo o relatório da decisão de primeira instância por bem retratar os fatos:

Em desfavor do contribuinte acima identificado foi lavrada a Notificação de Lançamento de fls. 11-14, no qual é cobrado o Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF), relativamente ao ano-calendário de 2004, conforme abaixo:

| DEMONSTRATIVO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO           | Cód. DARF | Valores (R\$) |
|---|-----------|---------------|
| IMPOSTO DE RENDA DA PESSOA FÍSICA-SUPLEMENTAR | 2904      | 33.533,57     |
| MULTA DE OFÍCIO                               |           | 25.150,17     |
| JUROS DE MORA (CALCULADOS ATÉ 30/01/2007)     |           | 11.076,13     |
| IMPOSTO DE RENDA DA PESSOA FÍSICA             | 0211      | 0,00          |
| MULTA DE MORA                                 |           | 0,00          |
| JUROS DE MORA (CALCULADOS ATÉ 30/01/2007)     |           | 0,00          |
| Valor do Crédito Tributário Apurado           |           | 69.759,87     |

2. De acordo com a Descrição dos Fatos e Enquadramento Legal, fl. 11, que acompanha a notificação de lançamento sob análise, foram apuradas pela fiscalização as seguintes infrações aos dispositivos legais do Imposto de Renda da Pessoa Física:

*Omissão de Rendimentos de Aluguéis Recebidos de Pessoas Físicas - Dimob*

*Da análise das informações e documentos apresentados pelo contribuinte e das informações constantes nos sistemas da Secretaria da Receita Federal do Brasil, constatou-se omissão de rendimentos de aluguéis, recebidos de pessoa física, pelo titular e/ou dependentes, no valor de R\$ \*\*\*\*\* 9.829,92, informados na Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob) pela(s) administradora(s) de imóveis. Na apuração da omissão foi considerado o valor líquido do aluguel, já deduzido da comissão correspondente.*

| Apuração da Omissão   | Valor     |
|---|-----------|
| 1 - Total dos Rendimentos de Aluguéis Recebidos de Pessoas Físicas          | 65.842,62 |
| 2 - Total de Rendimentos de Aluguéis Recebidos de Pessoas Físicas Declarado | 56.012,70 |
| 3 - Omissão (1-2)   | 9.829,92  |

Omissão de Rendimentos de Aluguéis ou Royalties Recebidos de Pessoas Jurídicas

Da análise das informações e documentos apresentados pelo contribuinte, e das informações constantes nos sistemas da Secretaria da Receita Federal do Brasil, constatou-se omissão de rendimentos de aluguéis ou royalties recebidos de Pessoa Jurídica, sujeitos à tabela progressiva, no valor de R\$ \*\*\*\*\* 116.220,87, recebidos pelo titular e/ou dependentes, das fontes pagadoras relacionadas abaixo. Na apuração do imposto devido, foi compensado o Imposto de Renda na Fonte (IRRF) sobre os rendimentos omitidos no valor de R\$ \*\*\*\*\* 1.130,40.

| CNPJ/CPF - NOME DA FONTE PAGADORA    |            |             |               |              |             |                 |
|--------------------------------------|------------|-------------|---------------|--------------|-------------|-----------------|
| CPF BENEFICIÁRIO                     | REND. DIRE | REND. DIRPF | REND. OMITIDO | IRRF. RETIDO | IRRF. DIRPF | IRRF. S/OMISSÃO |
| 00.401.699/0001-00 - JATI PNEUS LTDA |            |             |               |              |             |                 |
| 07.298.995/0001 -68 - TEBASA S/A     |            |             |               |              |             |                 |
| 000.743.224-00                       | 16.000,00  | 0,00        | 16.000,00     | 1.130,40     | 0,00        | 0,00            |

|   |            |           |            |          |          |          |
|---|------------|-----------|------------|----------|----------|----------|
| 09.797.085/0001-55 - ZYGMUND KATZ IMOBILIARIA LTDA  |            |           |            |          |          |          |
| 000.743.224-00                                      | 1.795,20   | 0,00      | 1.795,20   | 0,00     | 0,00     | 0,00     |
| 61.490.561/0001-40 - DISTRIBUIDORA AUTOMOTIVA S.A.  |            |           |            |          |          |          |
| 000.743.224-00                                      | 78.573,42  | 29.702,25 | 48.871,17  | 3.108,79 | 3.108,79 | 0,00     |
| 69.971.117/0001-19 - ECOLOGICAL ARTESANATOS LTDA ME |            |           |            |          |          |          |
| 000.743.224-00                                      | 21.241,76  | 0,00      | 21.241,76  | 0,00     | 0,00     | 0,00     |
| 70.220.413/0001-67 - UTILGRAFICA E EDITORA LTD A ME |            |           |            |          |          |          |
| 000.743.224-00                                      | 5.011,91   | 0,00      | 5.011,91   | 0,00     | 0,00     | 0,00     |
| TOTAL   | 145.923,12 | 29.702,25 | 116.220,87 | 4.239,19 | 3.108,79 | 1.130,40 |

Devidamente cientificado da autuação em 19/07/2007, fl. 578, o contribuinte apresentou em 17/08/2007 a impugnação de fls. 01-08, com as seguintes alegações, em síntese:

esclareceu que os equívocos cometidos foram de dois tipos; justificando inicialmente que deduziu do aluguel equivocadamente as despesas de consertos e manutenção dos seus imóveis alugados, no montante de R\$ 46.733,74;

afirma que o segundo tipo de equívoco é referente ao preenchimento da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob) pela imobiliária administradora das suas locações (Zygmunt Katz Imobiliária Ltda), empresa em que possui participação societária;

assevera que o contador da imobiliária citada declarou como valor do aluguel, para cada um dos seus imóveis, o conjunto de quantias recebidas de cada inquilino;

3.4. explica que, à exceção de dois contratos, as suas locações obrigam o inquilino a pagar, além do aluguel, taxas, impostos, seguros e condomínio, referentes ao imóvel;

anexa cópia de todos os contratos de locação, afirmando que por ter auferido diversos prejuízos, prefere tomar a iniciativa de, ele próprio, pagar diretamente os valores devidos pelo inquilino, recebendo posteriormente a restituição dos mesmos, concluindo, dessa maneira, que parte dos valores incluídos na DIMOB como valor do aluguel na verdade não é aluguel, portanto não é renda, mas sim ressarcimento feito pelo inquilino de despesas de sua responsabilidade;

encaminha cópia de todos os recibos de todos os inquilinos, nos quais é possível verificar que a discriminação dos valores dos aluguéis e das outras verbas, as quais são recuperações de despesas e, portanto, neutras em relação à apuração da renda;

alega que a imobiliária cobra taxa de administração sobre o conjunto de valores recebidos (aluguéis mais outros encargos), o que pode ser comprovado mediante o exame de um exemplar de contrato firmado com a imobiliária, que anexa;

apresenta dois demonstrativos: (i) valores recebidos de pessoas físicas - aluguéis + restituições e (ii) rendimentos de pessoas físicas - discriminação dos aluguéis e restituições, para que sejam cotejados com os documentos apresentados e confrontados com as informações dos inquilinos;

afirma que a sua renda decorre do recebimento dos aluguéis de pessoas físicas menos a dedução da taxa de administração, no valor de R\$ 49.771,22;

em relação aos contratos de locação firmados com Sandra Cristina Gomes e Geraldo Lúcio de Oliveira, que atribuem aos inquilinos apenas o pagamento do aluguel, ficando para o próprio impugnante (locador) a incumbência de arcar com qualquer encargo relativo ao imóvel (exceto seguro), fatos que podem ser comprovados mediante a conferência do contrato e recibos juntados, assevera que nestes dois casos pode deduzir do valor do aluguel recebido as taxas pagas, pois não foram ressarcidas pelos inquilinos, anexando documentos, no valor de R\$ 1.914,41, apurando um montante de R\$

47.856,81, que afirma ser o valor de sua renda líquida de aluguéis recebidos de pessoas físicas;

informa ainda que declarou em sua DIRPF (Declaração de Ajuste Anual) rendimentos no valor de R\$ 56.012,70, atribuindo que seu contador adotou a prática de separar rendimento de aluguéis recebidos de pessoas jurídicas que tinham feito recolhimento de imposto na fonte, daquelas que não tinham efetuado, para orientar o recolhimento de Camê- Leão;

discrimina os valores recebidos de pessoas jurídicas (sem retenção na fonte), no montante de R\$ 44.989,45, afirmando que tal valor somado à importância de R\$ 47.856,81 excede o valor declarado na DIRPF em R\$ 36.833,56, justificando que esta importância é parte da renda omitida (referente a despesas de manutenção e conservação destes imóveis, deduzidas erradamente pelo impugnante);

no que se refere aos aluguéis recebidos de pessoas jurídicas que recolheram imposto na fonte, discrimina os valores declarados na DIMOB, taxa de administração e ressarcimentos, para chegar a uma quantia de R\$ 72.445,39, reconhecendo assim sua omissão de R\$ 9.666,64, já que na sua DIRPF declarou o montante de R\$ 62.778,75, justificando que o equívoco decorreu da dedução de despesas de manutenção e conservação, segundo já explicado anteriormente;

afirma que o aluguel recebido da empresa TEBASA e o respectivo imposto de renda na fonte não foram declarados na sua DIRPF, pois esta locatária não enviou em tempo hábil os devidos comprovantes;

em relação ao aluguel recebido da Distribuidora Automotiva Ltda, locatária de dois imóveis, o valor bruto pago foi de R\$ 45.858,33 (conforme DIMOB), porém não sabe como o auditor obteve o valor de R\$ 78.573,42, destacando que os contratos informam que o imóvel pertence a mais de um proprietário e que na sua DIRPF apenas constou a sua parcela;

reconhece, por fim, que a omissão total é de R\$ 46.500,20, solicitando que seja calculado o valor do imposto para o imediato pagamento, à vista, com os benefícios legais, apresentando uma memória de cálculo elaborada pelo próprio impugnante;

ao final requer a análise dos documentos apresentados e o cálculo do valor do imposto de renda.

O acórdão de piso julgou a impugnação procedente em parte para reduzir o Imposto Suplementar em função do reconhecimento da copropriedade de um dos imóveis locados. A referida decisão restou ementada nos seguintes termos:

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Ano-calendário: 2004

Ementa:

RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS. BASE DE CÁLCULO.

São dedutíveis do valor do aluguel recebido, quando o encargo tenha sido exclusivamente do locador, as quantias relativas, entre outras, a despesas pagas para cobrança ou recebimento do rendimento, desde que tenham sido pagas durante o ano-calendário e que estejam comprovadas por documentos hábeis e idôneos.

RENDIMENTOS DE ALUGUÉIS. CO-PROPRIEDADE DO IMÓVEL.

A co-propriedade do imóvel locado, demonstrada mediante documentos idôneos, autoriza que sejam considerados os rendimentos tributáveis decorrentes do aluguel na mesma proporção da titularidade do bem considerado, desde que comprovado que o outro co-proprietário ofereceu à tributação a sua parcela de rendimentos tributáveis do aluguel recebido.

Impugnação Procedente em Parte

Crédito Tributário Mantido em Parte

Intimado da referida decisão em 03/05/2010 (fl.601), o contribuinte apresentou recurso voluntário em 01/06/2010 (fls.2847/), alegando, em síntese, que:

A nulidade do acórdão recorrido em face da ausência de descrição clara e precisa dos fatos tanto pela autoridade lançadora, quanto pela autoridade julgadora.

Embora não tenha discutido a omissão do rendimento da TEBASA S/A, cumpre que sejam também excluídas do valor a pagar as despesas com taxas imobiliárias, taxas condominiais, tributos e emolumentos.

Restou demonstrado e inquestionável que, na DIMOB, foi apresentado o valor bruto dos aluguéis, enquanto na DIRPF, foi declarado o valor líquido, ou seja, os valores dos rendimentos de aluguéis efetivamente percebidos pelo Recorrente, deduzidos os valores pagos a título de taxa de administração à Zygmunt Katz Imobiliária Ltda., bem como as despesas com taxas, tributos e emolumentos incidentes sobre os bens objeto dos contratos de locação.

É o relatório.

## **Voto**

Daniel Melo Mendes Bezerra, Conselheiro Relator

### **Admissibilidade**

O Recurso Voluntário é tempestivo e preenche parcialmente aos demais requisitos de admissibilidade, devendo, pois, ser conhecido em parte.

### **Preliminarmente**

#### **Nulidade - ausência de descrição clara e precisa dos fatos**

Argumenta o recorrente que a autoridade lançadora não descreveu corretamente os fatos, o mesmo ocorrendo em relação à autoridade julgadora. Todavia, a omissão de rendimentos de aluguéis foi apurada através da divergência constatada entre a DIRPF do contribuinte e a DIMOB.

A alegação de erro no preenchimento da DIMOB foi fundamentadamente rechaçada pela decisão de piso, que não considerou os documentos carreados aos autos como provas suficientes para afastar a omissão de rendimentos, mormente pelo fato de nos contratos de

locação ter constado cláusula específica que os impostos e taxas decorrentes da locação eram assumidos pelos locatários.

Assim, diante da presunção de veracidade das informações contidas na DIMOB e da ausência de robustez da prova apresentada para fundamentar a tese de erro no preenchimento da mencionada declaração, bem como da perfeita identificação do fato gerador do IRPF não há que se falar em falta de descrição dos fatos que embasaram o lançamento.

Isto posto, rejeita-se a preliminar de nulidade suscitada pelo sujeito passivo.

### **Matéria não impugnada - definitividade da decisão**

Sustenta o recorrente que, embora não tenha discutido a omissão do rendimento da TEBASA S/A, cumpre que sejam também excluídas do valor a pagar as despesas com taxas imobiliárias, taxas condominiais, tributos e emolumentos.

Cumprido ressaltar, contudo, que esse aspecto do lançamento não foi abordado pela decisão de piso, em razão da ausência de impugnação, tendo se tornado matéria definitiva no âmbito administrativo, inclusive com determinação de cobrança apartada do valor correspondente.

Não instaurado o contencioso nesse tocante, é defeso ao recorrente inaugurar a controvérsia no presente momento processual.

Assim sendo, rejeita-se o pleito recursal de exclusão de despesas pagas para o recebimento de aluguéis.

### **Do mérito**

A decisão de primeira instância acolheu, em parte, as razões apresentadas pelo contribuinte e afastou parcialmente a omissão de rendimentos decorrente de recebimentos de aluguéis de um imóvel em que se verificou a copropriedade.

Em relação ao crédito tributário remanescente, o argumento nodal do contribuinte é no sentido de que houve um erro no preenchimento da DIMOB, em que foram informados os rendimentos de alugueis em seu valor bruto, desconsiderando algumas despesas dedutíveis, tais como taxas de administração, condomínio e tributos sobre a propriedade.

Analisando-se os argumentos trazidos pelo contribuinte e documentos trazidos à colação, renovados em sede recursal, e fazendo o confronto com os fundamentos utilizados pela decisão de piso para não acolher o alegado erro no preenchimento da DIMOB, resta cristalino que a decisão recorrida não merece retoque. Por estar de acordo com a solução dada à lide tributária pela DRJ, adoto trechos do acórdão *a quo*, como minha razão de decidir em relação a esse aspecto da controvérsia:

Quanto à parte controversa, o impugnante justificou que a omissão de rendimentos decorreu de um preenchimento da Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob) pela imobiliária administradora das suas locações (Zygmunt Katz Imobiliária Ltda), empresa onde o impugnante detém participação societária. Conforme relatou em sua peça de defesa, o contador da imobiliária citada declarou como valor do aluguel, para cada um dos seus imóveis, o conjunto de quantias recebidas de cada inquilino, sem haver a exclusão dos valores referentes a despesas com taxas, impostos, seguros e condomínio referentes ao imóvel locado, além da taxa de administração. Para tal, juntou cópias diversas de declarações, contratos e recibos, com os quais pretende

comprovar suas alegações. Também elaborou em sua impugnação demonstrativos visando discriminar os recebimentos dos aluguéis, de pessoas físicas e de pessoas jurídicas, e os gastos correspondentes.

A respeito da composição da base de cálculo dos rendimentos decorrentes de aluguel de imóvel, cumpre observar o disposto no artigo 50 do Decreto nº 3.000, de 26 de março de 1999 (RIR - Regulamento do Imposto de Renda), cuja base legal é a Lei nº 7.739, de 16 de março de 1989:

*Exclusões no Caso de Aluguel de Imóveis*

*Art.50. Não entrarão no cômputo do rendimento bruto, no caso de aluguéis de imóveis (Lei n- 7.739, de 16 de março de 1989, art. 14):*

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

*o aluguel pago pela locação de imóvel sublocado;*

*- as despesas pasas para cobrança ou recebimento do rendimento:*

*- as despesas de condomínio, (grifou-se).*

Também é pertinente trazer à colação os arts. 12 a 14 e 22 da Instrução Normativa SRF nº 15, de 6 de fevereiro de 2001, que versam sobre a matéria posta em julgamento:

*"Aluguéis de imóveis pagos por pessoa jurídica*

*Art. 12. No caso de aluguéis de imóveis pagos por pessoa jurídica, não integram a base de cálculo para efeito de incidência do imposto de renda:*

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

*-o aluguel pago pela locação do imóvel sublocado;*

*- as despesas pagas para sua cobrança ou recebimento;*

*- as despesas de condomínio.*

*§ 1- Os encargos acima somente podem ser excluídos do valor do aluguel quando o ônus tenha sido exclusivamente do locador.*

*§ 2- Quando o aluguel for recebido por meio de imobiliárias, procurador ou por qualquer outra pessoa designada pelo locador, considera-se data de recebimento aquela em que o locatário efetuou o pagamento, independentemente de quando for feito o repasse para o beneficiário.*

*(...)*

*Art. 13. Compõem a base de cálculo, para efeito de tributação, os juros de mora, quaisquer acréscimos ou outras compensações pelo atraso no pagamento do aluguel, bem assim as benfeitorias realizadas no imóvel pelo locatário não reembolsadas pelo locador e as luvas pagas ao locador, ainda que cedido o direito de exploração.*

*Art. 14. No caso de rendimentos de aluguéis de imóveis recebidos por não-residentes no país, o imposto deve ser calculado mediante aplicação da alíquota de quinze por cento, observado o disposto no art. 12.*

*Aluguéis de imóveis pagos por pessoa física*

*Art. 22. Para determinação da base de cálculo sujeita ao recolhimento mensal, no caso de rendimentos de aluguéis de imóveis pagos por pessoas físicas, devem ser observadas as normas previstas nos arts. 12 a 14.*

*Parágrafo único. Ressalvado o disposto no inciso XXXVII do art. 5-, o valor locativo do imóvel cedido gratuitamente (comodato) será tributado na Declaração de Ajuste Anual (art. 32)." (grifou-se)*

As normas acima autorizam a exclusão da base de cálculo da taxa de administração, uma vez que esta se configura em uma despesa paga para cobrança ou recebimento dos aluguéis. Além disso, também prevêem a exclusão dos pagamentos de despesas de condomínio e encargos com taxas, impostos e emolumentos incidentes sobre o bem locado, desde que estas despesas tenham sido suportadas pelo locador.

Às fls. 15-16 consta o Contrato Particular de Prestação de Serviços entre o impugnante e a imobiliária citada, onde é possível verificar a previsão (cláusula sexta) do pagamento da taxa de 15% do valor dos aluguéis recebidos dos inquilinos.

Às fls. 17-152 estão acostados diversos contratos de locação de imóveis, sintetizados conforme a seguir: (...)

Em todos os contratos acima referenciados, verifica-se a disposição de que caberá ao locatário o pagamento de encargos e taxas relativos aos imóveis locados, sendo que tais pagamentos deverão ser efetuados no endereço Rua José Mariano, 228, bairro Boa Vista, Recife (PE), que é o mesmo endereço indicado no contrato firmado com a imobiliária, levando à inferência de que tais pagamentos ocorreriam na própria administradora. Uma vez que tais encargos estão previstos para serem arcados pelos próprios locatários, a princípio não seriam passíveis de serem excluídos da base de cálculo dos rendimentos dos aluguéis.

Ao lado dessas observações, convém verificar os argumentos trazidos relativamente ao preenchimento equivocado da DIMOB e as provas juntadas para demonstrar a aferição dos rendimentos. A Instrução Normativa SRF nº 304, de 21 de fevereiro de 2003, vigente à época, assim disciplinava o preenchimento da DIMOB:

*"Art. 1º - Instituir a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (Dimob), cuja apresentação é obrigatória para as seguintes pessoas jurídicas:*

*(...)*

*II - imobiliárias e administradoras de imóveis, que realizarem intermediação de compra e venda ou de aluguel de imóveis.*

*(...)*

*§ 2- As pessoas jurídicas de que trata o inciso II, deverão:*

*(...)*

*II - em relação à intermediação de aluguel de imóveis, identificar as partes contratantes e o imóvel locado, bem assim informar o valor do aluguel percebido pelo locador e o valor da comissão percebida pela intermediação." (grifou-se)..*

No que se refere ao pagamento da taxa de administração, permitida legalmente para ser excluída da base de cálculo do aluguel, o impugnante juntou o contato firmado com a imobiliária administradora. No entanto, tal prova é eficaz para demonstrar a existência de uma intermediação no recebimento dos aluguéis. Entretanto é insuficiente para quantificar a correspondente cobrança, o que poderia ser demonstrada mediante a exibição da nota fiscal de prestação de prestação de serviços, que é o documento oficialmente previsto para comprovar a prestação do serviço de intermediação de locação imobiliária.

Também careceu de comprovação por parte do autuado o efetivo desembolso da referida comissão (taxa de administração), quer seja mediante a apresentação de comprovantes bancários (cheque, depósito, extrato de conta etc.), quer seja com a demonstração de que o valor recebido pelo impugnante é líquido e já está subtraído da correspondente comissão locatícia.

As demais provas que o impugnante juntou para demonstrar o equívoco no preenchimento da DIMOB resumem-se vasto conjunto cópias de recibos (fis. 153-399), nos quais identifica-se um padrão onde é possível constatar a presença das seguintes informações: (i) número e endereço do imóvel locado; (ii) discriminação do valor pago relativo a encargos de: condomínio, IPTU, DSPU, taxa de bombeiro; (iii) identificação

do locatário; (iv) data e aposição de um carimbo com os dizeres "CONTABILIZADO" e (v) identificação da imobiliária e assinatura do recebedor.

As provas juntadas pelo impugnante não são suficientemente hábeis para sustentar os argumentos por ele trazidos. Com efeito, em todos os recibos juntados não há a identificação do seu signatário, mas apenas a indicação da imobiliária (Zygmunt Katz Imobiliária Ltda). É importante apontar que nos recibos em tela há apenas a aposição de uma assinatura (rubrica) que não se identifica com a assinatura do contrato constante às fls.15-16.

firmado por Ana Katz Schuler, na qualidade de gerente da Zygmunt Katz Imobiliária Ltda. Por outras palavras, os recibos juntados foram firmados por pessoa desconhecida e não identificada, fato que os tomam frágeis para fins de prova.

Ademais, é correto afirmar que os recibos juntados equivalem a declarações passadas por um terceiro (que no presente caso, não restou identificado). Em relação à validade das declarações é conveniente observar o que diz a Lei n- 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil em vigor), relativamente ao ônus da parte interessada provar o seu teor:

*“Art. 219. As declarações constantes de documentos assinados presumem-se verdadeiras em relação aos signatários.*

*Parágrafo único. Não tendo relação direta, porém, com as disposições principais ou com a legitimidade das partes, as declarações enunciativas não eximem os interessados em sua veracidade do ônus de prová-las.” (Grifou-se)*

Nesse sentido, Washington de Barros Monteiro, em seu livro Curso de Direito Civil, 1<sup>o</sup> volume, Parte Geral, 34<sup>a</sup> Edição, pp. 257-258, ao abordar o assunto, assim se manifesta:

*“Afirma-o o art. 131 do Código Civil [art.219 do Código Civil em vigor], nos seguintes termos: as declarações constantes de documentos assinados presumem-se verdadeiras em relação aos signatários.*

*Esse princípio, legado pelo direito romano e que encerra incontestável verdade, vale não só para a escritura pública, como também para o instrumento particular.*

*Saliente-se, entretanto, que a presunção de veracidade só prevalece contra os próprios signatários, não contra terceiros, estranhos ao ato.*

*Adverte, contudo, o parágrafo único do art. 131: ‘Não tendo relação direta, porém, com as disposições principais, ou com a legitimidade das partes, as declarações enunciativas não eximem os interessados em sua veracidade do ônus de prová-las’.* (grifou-se).

Ao lado dessas observações, convém apontar que às fls. 367-376 o impugnante juntou documentos relativos a encargos em imóveis situados à Av. Joaquim Nabuco192, Olinda (PE), alguns com a especificação de que se referem às lojas 01 e 02 deste endereço. Tais imóveis constam como locados a Geraldo Lúcio de Oliveira e Sandra Cristina Gomes, respectivamente (fls. 122-131). Entretanto, os encargos em tela se referem a IPTU (Pref. Olinda), Taxa do Corpo de Bombeiros (SEFAZ-PE) e Taxa de Ocupação (Sec. Patrimônio da União), os quais não estão sendo reivindicados pelo impugnante conforme se verifica na tabela 02 da fl. 04. Com efeito, nesta tabela é possível verificar, além do valor do aluguel, referência a seguros nos valores de R\$ 53,00 e R\$ 23,48, respectivamente.

Portanto, para demonstrar que os encargos citados foram pagos pelos locatários diretamente na imobiliária, mas que foram declarados indevidamente na DIMOB junto com os aluguéis, caberia ao impugnante a exibição de documentos hábeis, que possibilitassem identificar com precisão a natureza e o valor do encargo pago, o imóvel referente, o período a que se refere a despesa. Tais informações seriam possíveis de serem extraídas dos respectivos comprovantes de pagamentos dos órgãos prestadores dos serviços (no caso, condomínios, órgãos concessionários, Corpo de Bombeiros, demais entes públicos, como Prefeitura e União) e deveriam vir acompanhadas dos

demais elementos fornecidos pela imobiliária que atestassem, precisamente, que estes dispêndios foram efetivamente suportados pelos locatários, permitindo as suas separações dos valores dos aluguéis recebidos.

Assim sendo, diante das divergências detectadas, devem ser utilizados no levantamento da base de cálculo do imposto de renda os valores constantes na DIMOB, posto que esta, sendo uma declaração regulamentar e que sujeita a declarante (imobiliárias e administradoras de imóveis que realizarem intermediação aluguel de imóveis) a sanções, no caso de falta de apresentação da declaração no prazo fixado ou apresentação com informações incorretas ou omissas (art. 3<sup>o</sup> da Instrução Normativa SRF n- 304, de 2003), sendo, assim, instrumento idôneo para se comprovar a omissão de rendimentos.

Nestes termos, entendo que razão não assiste à recorrente, devendo ser mantida a decisão recorrida pelos seus próprios e doutos fundamentos.

### **Conclusão**

Diante de todo o exposto, voto por conhecer em parte do recurso voluntário, e na parte conhecida, negar-lhe provimento.

(documento assinado digitalmente)

Daniel Melo Mendes Bezerra