



MINISTÉRIO DA FAZENDA
SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL
COORDENAÇÃO-GERAL DE TRIBUTAÇÃO

PROCESSO Nº 10980.010644/2005-96	SOLUÇÃO DE DIVERGÊNCIA Nº 3, de 26 de março de 2007
INTERESSADO Delegacia da Receita Federal em Curitiba - 9ª RF	CNPJ/CPF 00.394.460/0001-41
DOMICÍLIO FISCAL Curitiba/PR	

Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LOCAÇÃO DE PARTES COMUNS. TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS.

Na hipótese de locação de partes comuns, o condomínio edilício não perde, no tocante a essa operação, sua natureza; contudo, por este não possuir personalidade jurídica, os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim.

O condômino estará sujeito ao cumprimento de todas as exigências tributárias cabíveis, relativamente aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal, especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda referentes à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis.

Dispositivos Legais: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil (CC), arts. 1.331 a 1.358; Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; Parecer Normativo CST nº 37, de 24 de janeiro de 1972.

RELATÓRIO

A Divisão de Tributação da Superintendência Regional da Receita Federal na 9ª Região Fiscal (SRRF09/Disit) encaminha representação originada do Centro de Atendimento

ao Contribuinte (CAC), que, com base no disposto no art. 17 da Instrução Normativa SRF nº 573, de 23 de novembro de 2005, acusa divergência constatada entre a Solução de Consulta SRRF/1ª RF/Disit nº 59, de 25 de junho de 2004, e a Solução de Consulta SRRF/6ª RF/Disit nº 178, de 27 de junho de 2005.

2. A matéria constante de ambas as soluções se refere ao tratamento a ser dado pelo Imposto sobre a Renda em relação às receitas provenientes de aluguéis de parte comum de condomínios edifícios. A 1ª Região Fiscal entende que o condomínio edifício, ao auferir a citada receita, equipara-se à pessoa jurídica relativamente a esta atividade, de forma a ter que cumprir todas as obrigações principais e acessórias dela decorrentes. Por outro lado, a 6ª Região Fiscal entende que, ao auferir aquela receita, os condôminos se tornam sujeitos passivos do Imposto sobre a Renda a incidir sobre a parcela que cada um detiver no condomínio.

3. Assim, no entendimento da 1ª RF, a tributação em tela ocorrerá na figura do condomínio, sendo este, na operação, equiparado à pessoa jurídica. Por seu turno, no que entende a 6ª RF, a tributação será realizada proporcionalmente à parcela que cada condômino detiver no condomínio.

4. A seguir as ementas das citadas Soluções de Consulta:

4.1. Solução de Consulta SRRF/1ª RF/Disit nº 59, de 25 de junho de 2004:

“Assunto: Normas Gerais de Direito Tributário.

Ementa: CONDOMÍNIO – RECEITAS DE ALUGUEL DE IMÓVEIS.

Condomínios em imóveis que auferem receitas de aluguel de imóveis de sua propriedade equiparam-se à pessoa jurídica relativamente a esta atividade, devendo cumprir todas as obrigações principais e acessórias a ela inerentes.

Dispositivos Legais: Lei nº 4.591, de 16/12//1964, art.9º, Dec. nº 3.000, de 26/03/1999, art. 49, inciso I, Lei nº 5.172, de 25/10/1966, art. 113, 114 e 121.”

4.2. Solução de Consulta SRRF/6ª RF/Disit nº 178, de 27 de junho de 2005:

“Assunto: Imposto sobre a Renda de Pessoa Física - IRPF

Ementa: Apartamento pertencente a condomínio edifício. Aluguel.

Os condôminos são os sujeitos passivos do Imposto de Renda incidente sobre os valores decorrentes do aluguel de unidade autônoma (apartamento) pertencente ao condomínio edifício. A tributação individual deve ser proporcional à parcela que cada um deles detiver.

Dispositivos Legais: Código Civil, art. 1331, *caput*; RIR/1999, art. 15.”

5. Vale também acrescentar como objeto de análise a Decisão SRRF/8ª RF/Disit nº 35, de 25 de fevereiro de 1999, tendo em vista que o entendimento constante na referida

decisão vai ao encontro do decidido pela 1ª RF, na já citada Solução de Consulta SRRF/1ª RF/Disit nº 59, de 25 de junho de 2004.

5.1. Eis a ementa da referida Decisão SRRF/8ª RF/Disit nº 35, de 1999:

“Assunto: Normas Gerais de Direito Tributário

Ementa: Condomínio – receitas de aluguel de imóveis.

Condomínios em imóveis que auferem receitas de aluguel de imóveis de sua propriedade equiparam-se à pessoa jurídica relativamente a estas atividades, devendo cumprir todas as obrigações principais e acessórias a elas inerentes.

Dispositivos Legais: Constituição Federal 1988, art.150, § 4º; Lei nº 4.591/1964, art. 1º.”

FUNDAMENTOS LEGAIS

6. Primeiramente, vale ressaltar que o regramento do denominado “condomínio em edificações” está previsto no Título I da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias. Com o advento da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o novo Código Civil (CC), aquela denominação passou a ser identificada como “condomínio edilício”. As disposições relativas a esse respeito constam dos arts. 1.331 a 1.358 do CC.

7. Segundo o art. 1.331 do CC, as partes em uma edificação que formam o denominado condomínio edilício, podem ser de propriedade exclusiva, tais como: apartamento, lojas, salas; ou de propriedade comum, como por exemplo: a estrutura do prédio, o solo, o telhado, áreas de acesso.

8. Na busca da solução da divergência aqui em análise, torna-se importante, de primeiro, verificar se a operação de locação de partes comuns implicaria perda ou não, pelo condomínio edilício, de sua natureza.

9. A doutrina tem se posicionado pela possibilidade de o condomínio edilício alugar parte comum, desde que a assembléia dos condôminos assim autorize. Veja-se o que diz trecho da obra de J. Nascimento Franco, “Condomínio”, 5ª Edição, Editora Revista dos Tribunais, 2005, p. 214:

“Problema que nos últimos tempos vem suscitando forte controvérsia é o da locação, pelo condomínio, de parte da cobertura do edifício para instalação de sistema de telefonia celular. No caso, vários problemas se colocam. Assim é que nenhuma locação é possível se a convenção expressamente vetá-la. Inexistindo tal veto, alguns juristas entendem que o síndico pode alugar espaço nas áreas comuns, desde que autorizado em assembléia pela totalidade dos condôminos, sendo ineficaz diferente *quorum*, enquanto outros admitem deliberação tomada por dois terços da massa condominial, em assembléia.”

9.1. Assim, segundo Franco, a locação de áreas comuns seria permitida. Haveria controvérsia não em relação à permissividade na referida locação; mas, sim, no quorum

necessário que autorizasse tal procedimento, se de dois terços ou da totalidade dos condôminos.

9.2. Posição bastante similar pode ser encontrada na leitura da obra intitulada Condomínio Edifício – aspectos relevantes/aplicação do novo Código Civil, Editora Método, 2005, da lavra de Juízes do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, órgão competente para solucionar as pendências relativas à matéria condominial no âmbito do Estado de São Paulo. Vale reproduzir trecho do trabalho, parte integrante da referida obra, do Exmo. Senhor Juiz Cesar Lacerda, que tratou de analisar a utilização de partes comuns do edifício, para propaganda e instalações de antenas. Eis o que consta de trecho da conclusão do referido trabalho:

“e) o ato instituidor do condomínio pode autorizar e regulamentar a locação de partes de propriedade comum, como o terraço de cobertura, para fins de propaganda, aplicando-se a renda em proveito da massa condominial;

f) no silêncio da convenção instituidora, a assembléia de condôminos, por unanimidade, pode alterar a forma de uso e destinação das partes comuns, autorizando a locação de espaços para publicidade, com reversão do proveito econômico à massa condominial;”

10. Em consulta à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ainda que não encontrada matéria que tratasse especificamente da presente questão, pode-se verificar na análise de segmento dos Agravos de Instrumento nº 527.911-RJ (2003/0113359-2) e nº 548.340-MG (2003/0161897-0), que o entendimento do referido egrégio tribunal converge-se em sentido bastante similar ao apresentado pela doutrina. A seguir trechos da mencionada jurisprudência:

10.1. “Processo AG 527911

Relator(a) Ministro GILSON DIPP Data da Publicação DJ 08.10.2003

Decisão

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 527.911 - RJ (2003/0113359-2)

RELATOR : MINISTRO GILSON DIPP

AGRAVANTE : MAURÍCIO KANDELMAN E OUTRO

ADVOGADO : HELENA KANDELMAN

AGRAVADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SHOPPING CENTER
GUANABARA DA GÁVEA

ADVOGADO : DANILO SARAMAGO SAHIONE DE ARAÚJO

DESPACHO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Maurício Kandelman e outro contra r. decisão que inadmitiu recurso especial, fundado na alínea ‘a’ do permissivo constitucional.

O v. acórdão do Eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro restou assim ementado, verbis: ‘Condomínio em edificações. Shopping Center. Utilização de área comum. Ação que objetiva o desfazimento de obra realizada em área de circulação do prédio, para a instalação de loja, não prevista no memorial de incorporação, sem o consentimento unânime de todos os

condôminos. **Se a utilização da área de uso comum foi autorizada em Assembléia Geral, pelo quorum de mais de 2/3 dos condôminos, conforme previa a Convenção, admitindo a comunidade a locação do espaço a terceiros, revertendo-se a renda dos aluguéis para o Condomínio e, conseqüentemente, em proveito de todos,** não se justifica a pretensão demolitória, especialmente se, como registrado no laudo pericial, a ocupação não causa qualquer prejuízo para os autores, nem lhes embaraça o uso das partes comuns. Não se tratando de ato de disposição de partes comuns, mas de simples alteração das regras estabelecidas em relação à utilização dos referidos espaços, não se exige a aprovação da unanimidade dos condôminos, valendo a deliberação assemblear enquanto não desconstituída pelos meios próprios e adequados. Recurso ao qual se nega provimento.’ (fl. 353).” **(o grifo não consta do original)**

10.2. “Processo AG 548340

Relator(a)

Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

Data da Publicação

DJ 17.12.2003

Decisão

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 548.340 - MG (2003/0161897-0)

RELATOR : MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PANORAMA

ADVOGADO : VANIR RODRIGUES GASPAR E OUTROS

AGRAVADO : NIWTON MORACY EMERICK E CÔNJUGE

ADVOGADO : MANOEL DE SOUZA B NETO E OUTRO

INTERES. : RX PRODUÇÕES LTDA

DECISÃO

Vistos.

Condomínio do Edifício Panorama interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em ofensa aos artigos 3º da Lei nº 4.591/64, 628 e 638 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial.

Insurge-se, no apelo extremo, contra acórdão assim ementado:

‘AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – COLOCAÇÃO DE PLACA PUBLICITÁRIA, PARTE EM ÁREA PRIVATIVA E PARTE EM ÁREA COMUM – AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DAQUELA – DETERMINAÇÃO DE RESSARCIMENTO AO PROPRIETÁRIO DA ÁREA PRIVATIVA, DE 50% DOS VALORES RECEBIDOS PELO CONDOMÍNIO – ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL – CONCORDÂNCIA EM SE DIVIDIR O VALOR DA LOCAÇÃO COM O CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO – JUROS LEGAIS – ART. 1.062, DO CÓDIGO CIVIL – REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA.

- É cediço que a perícia técnica não tem força para definir controvérsia judicial, ficando ao inteiro arbítrio do Magistrado acolher seus fundamentos ou não, tratando-se de um elemento probatório, que serve de apoio às decisões, quando a

questão depender de uma análise técnica, não havendo qualquer imposição legal que determine seu acolhimento.

- Todavia, concluindo a prova técnica que a placa publicitária foi colocada em área indivisa, parte de propriedade comum dos condôminos, parte privativa do apartamento de cobertura, não há que se falar em invalidade do contrato de locação celebrado pelo condomínio, pois, nos termos da lei adjetiva, cabe à maioria deliberar sobre a locação da coisa comum.

- E, em casos como tais, o produto resultante da locação deve ser repartido entre todos, sendo vedado a apropriação por apenas um dos co-proprietários.

- Existindo acordo anterior acerca do percentual devido a cada co-proprietário, inexistem razões que justifiquem sua alteração, mormente quando, na situação concreta, o proprietário do apartamento de cobertura é quem sofre, diretamente, os efeitos incômodos decorrentes do letreiro.

- Os juros moratórios, por não estarem contratados, devem respeitar a regra do art. 1.062, do Código Civil de 1916 até a entrada em vigor do novo diploma legal, a partir de quando se deve aplicar a regra do art. 406 da Lei 10.406/02, por se tratar a hipótese de obrigação sucessiva' (fls. 53/54).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 64 a 66).

Decido.

Assevera o recorrente que, no caso, os frutos da coisa comum deveriam ser partilhados na proporção dos respectivos quinhões, mormente por estar o painel localizado no teto do edifício.

Analisando o tópico, assim consideraram os julgadores:

'... embora reste incontestado que o painel luminoso foi colocado em área indivisa, parte de propriedade comum dos condôminos, parte privativa do apartamento de cobertura, não há que se falar em invalidade do contrato de locação celebrado pelo apenas pelo Condomínio, ora primeiro apelante, pois nos termos da lei adjetiva, **cabe à maioria deliberar sobre a locação da coisa comum**, ex vi do disposto no art. 635, § 1º, do Código Civil de 1916, não se podendo olvidar que nenhuma das causas de nulidade ou anulabilidade restaram comprovadas.

.....
 ... existindo acordo anterior acerca do percentual devido a cada co-proprietário, inexistem razões que justifiquem sua alteração, mormente quando, na situação concreta, o proprietário do apartamento de cobertura é quem sofre, diretamente, os efeitos incômodos decorrentes do letreiro, suportando um verdadeiro ônus sobre seu imóvel' (fls. 69/60).

Esse fundamento, no sentido da incidência, ao caso, do artigo 635, § 1º, do Código Civil, bem como quanto ao fato de inexistir qualquer causa de nulidade do acordo entre as partes, não restou impugnado, deixando o recorrente de mencionar qualquer dispositivo legal ou jurisprudência que afastasse esse entendimento." (o grifo não consta do original)

11. Desse modo, pelo que se verifica, o entendimento aqui citado não evidencia qualquer impedimento no que se refere à locação, pelo condomínio edilício, das partes comuns da edificação. Muito pelo contrário, nos trechos mencionados, percebe-se a permissividade em executar a referida locação. A questão prende-se tão-somente no que tange à fórmula do

quorum das assembleias para que se possa permitir, no âmbito condominial, tal procedimento. Vale ressaltar que este aspecto (*quorum*) é irrelevante para o deslinde da divergência em análise. Assim, agindo com esse intuito (locação das partes comuns), o condomínio não se transformaria, por esse ato, em uma entidade diversa do que já representa.

12. Constatado que o condomínio não perde sua natureza, passa-se a analisar, no âmbito da legislação do Imposto sobre a Renda, algumas normas a que estão sujeitos os condomínios edilícios.

13. De primeiro, há que se destacar o que reza o Parecer Normativo CST nº 37, de 24 de janeiro de 1972:

“Ementa – Os condomínios não possuem condições que os obriguem reter o imposto de renda na fonte, sobre rendimentos que pagarem quando o cumprimento desta obrigação exigir a condição de pessoa jurídica da fonte pagadora.

1. O Código Civil (arts. 623 a 641) conceitua o condomínio como um direito exercido sobre um mesmo bem por duas ou mais pessoas físicas e/o jurídicas.

2. Isto posto, **por não se caracterizar o condomínio como pessoa jurídica na forma das legislações civil e fiscal**, não é de se lhe reconhecer a obrigatoriedade da retenção do imposto de renda, sobre os rendimentos que pagarem, quando o cumprimento desta obrigação exigir a condição de pessoa jurídica da fonte pagadora.” (o grifo não consta do original)

13.1. O Código Civil a que se refere o mencionado Parecer Normativo trata-se da Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916, que foi revogada pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil (CC).

13.2. Assim, diante da legislação civil e fiscal, o condomínio não se caracteriza como pessoa jurídica, não estando assim, conforme previsto no mencionado Parecer Normativo, sujeito à retenção do imposto de renda na fonte, quando se exigir desta a condição de pessoa jurídica.

14. Pelo até aqui exposto, tem-se as seguintes constatações:

14.1. na locação de partes comuns, o condomínio edilício não perde, nessa operação, sua natureza;

14.2. perante a legislação fiscal, o condomínio edilício, enquanto mantida sua natureza, não se reveste da condição de pessoa jurídica.

15. Assim sendo, passa-se a analisar a incidência do imposto sobre a renda quanto à locação de partes comuns de condomínio edilício.

15.1. O rendimento decorrente do aluguel de parte comum de condomínio edilício caberá a cada condômino, na proporção da parcela que lhe for atribuída, ficando tal rendimento, nessa operação, sujeito à incidência do imposto sobre a renda, ainda que seja

utilizado na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim.

16. Por oportuno, deve-se destacar que esta Coordenação-Geral de Tributação (Cosit), ao editar o trabalho “Perguntas e Respostas” para o ano-calendário de 2005, exercício de 2006, relativo ao Programa Imposto de Renda – Pessoa Física, já se posicionou sobre questão similar à matéria aqui analisada, ao responder à pergunta nº 191, que trata sobre a tributação da quantia recebida por locação de espaço físico para afixação de propaganda em casa ou **condomínios**. A seguir, a reprodução do texto da referida pergunta:

“191. Como deve ser tributada a quantia recebida por locação de espaço físico para afixação de propaganda em casa ou condomínios?”

As quantias recebidas por pessoa física pela locação de espaço físico para afixação de propaganda sujeitam-se ao recolhimento mensal obrigatório (carnê-leão) se recebidas de pessoa física ou de fonte no exterior, ou à retenção na fonte se pagas por pessoa jurídica e ao ajuste na Declaração de Ajuste Anual.

Ressalte-se que, diante da inexistência de personalidade jurídica do condomínio, as receitas de publicidade por este auferidas na realidade constituem-se em rendimentos dos próprios condôminos, devendo ser tributados por cada condômino, na proporção do quinhão que lhe for atribuído, na forma explicada no primeiro parágrafo. Ainda que os condôminos não tenham recebido os pagamentos em espécie, são eles os beneficiários dessa quantia, observando-se isso, por exemplo, quando o valor recebido se incorpora ao fundo para o qual contribuem, ou quando diminui o montante do condomínio cobrado.”

16.1. Percebe-se, pela resposta à mencionada pergunta nº 191, que as receitas auferidas com a locação da parte comum do condomínio, constituem-se em rendimentos dos próprios condôminos, tributados na pessoa de cada um deles, na proporção do quinhão recebido. E mais, preserva-se a tributação ainda que o valor a ser recebido seja incorporado no fundo de receitas do condomínio ou que venha a reduzir o valor da contribuição condominial. Este entendimento converge e reforça o até aqui explicitado, de maneira a esclarecer sobre a tributação pelo imposto sobre a renda dos recebimentos auferidos quando da locação de partes comuns dos condomínios edilícios.

17. Assim, o condômino que auferir a renda proveniente do aluguel de partes comuns de condomínio edilício, de certo estará obrigado a cumprir todas as exigências tributárias referentes aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF), especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda relativas à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis.

CONCLUSÃO

18. Por tudo exposto, conclui-se que, na hipótese de locação de partes comuns de condomínio edilício:

18.1. o condomínio não perde sua natureza; contudo, por este não possuir personalidade jurídica, os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos

condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim;

18.2. o condômino estará sujeito ao cumprimento de todas as exigências tributárias cabíveis, relativamente aos tributos administrados pela SRF, especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda referentes à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis.

19. Assim, no que tange à presente matéria:

19.1. fica mantida a Solução de Consulta SRRF/6ª RF/Disit nº 178, de 2005;

19.2. ficam reformadas a Solução de Consulta SRRF/1ª RF/Disit nº 59, de 2004 e a Decisão SRRF/8ª RF/Disit nº 35, de 1999.

ORDEM DE INTIMAÇÃO

Encaminhe-se o presente processo à SRRF09/Disit, com cópia desta Solução de Divergência à SRRF01/Disit, à SRRF06/Disit e à SRRF08/Disit, para ciência e adoção das demais providências cabíveis.

REGINA MARIA FERNANDES BARROSO

Coordenadora-Geral da Cosit

DOCUMENTO FOI FORNECIDO EM CUMPRIMENTO À LEI DE ACESSO A INFORMAÇÃO. REGISTRE-SE QUE A PUBLICAÇÃO, NA IMPRENSA OFICIAL, DE ATO NORMATIVO SUPERVENIENTE MODIFICA AS CONCLUSÕES EM CONTRÁRIO CONSTANTES EM SOLUÇÕES DE CONSULTA OU EM SOLUÇÕES DE DIVERGÊNCIA, INDEPENDENTEMENTE DE COMUNICAÇÃO AO CONSULENTE (arts. 99 e 100 do Decreto nº 7.574, de 29 de setembro de 2011).