



**Notícias**



**JULGAMENTO DO STJ SOBRE A OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO – ONALT**

**PRAZO DE CINCO ANOS PARA COBRANÇA CONTADOS DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**

O Distrito Federal ajuizou Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas – IRDR de nº 0022666-33.2017.8.07.0000, visando a pacificação da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Distrito Federal quanto à ocorrência ou não de prescrição e decadência sobre a cobrança da Outorga Onerosa de Alteração de Uso – ONALT. Requereu que o IRDR fosse julgado no sentido de fixar tese favorável a não aplicação dos institutos temporais de prescrição e/ou decadência sobre a cobrança do referido preço público (ONALT).

A ADEMI-DF ingressou na demanda na qualidade de *amicus curiae* em defesa dos interesses de suas empresas associadas, sendo que tal pedido foi deferido pelo Desembargador Relator do IRDR.

Em 29/10/2018, a Câmara de Uniformização do TJDFT julgou, por ampla maioria de 12 votos a 2, a tese defendida pela ADEMI-DF de ocorrência de *prazo prescricional para a cobrança da ONALT em 5 (cinco) anos*, tendo como termo inicial a expedição do alvará de construção.

O Distrito Federal apresentou Recurso Especial contra o acórdão da Câmara de Uniformização do TJDFT, no sentido de reverter o julgamento e declarar a imprescritibilidade da ONALT.

Ocorre que o STJ entendeu que o mérito do Recurso Especial estaria prejudicado uma vez que os argumentos utilizados pelo Distrito Federal, quanto à prescrição e decadência, somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fática, não cabendo ao STJ tal análise, a fim de alcançar conclusão diversa, reavaliar o conjunto probatório dos autos, em conformidade com a Súmula 7/STJ.

E, desta forma, o STJ negou provimento ao Recurso Especial para, então, verificar-se a manutenção do Acórdão proferido pelo TJDF, no seguinte sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. AÇÃO DECLARATÓRIA. OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (ONALT). PREÇO PÚBLICO. ART. 6º DA LEI COMPLEMENTAR DISTRITAL 294/2000. CONSTITUCIONALIDADE DA EXIGÊNCIA. PRETENSÃO CONDENATÓRIA. PRESCRIÇÃO CONFIGURADA. SENTENÇA MANTIDA.

1. Nos termos do art. 6º da Lei Complementar Distrital nº 294/2000, a expedição do alvará de funcionamento está condicionada ao pagamento de débito relativo ao valor integral da Outorga Onerosa da Alteração de Uso (ONALT). 1.1. Este dispositivo foi submetido a controle de constitucionalidade e a sua exigência foi declarada constitucional pelo Conselho Especial desta egrégia Corte (Acórdão n. 671253, 20120020068728AIL, Relator: ROBERVAL CASEMIRO BELINATI CONSELHO ESPECIAL, DJE: 25/04/2013. Pág.: 5).

2. É assente na jurisprudência desta casa que a ONALT possui a natureza jurídica de preço público e, assim, qualifica-se como crédito não tributário do Distrito Federal. Precedentes. 2.1. Diante desta qualidade, o seu inadimplemento enseja a sua cobrança via Execução Fiscal e, possuindo viés condenatório, deve ser exercitada no prazo fixado em lei. Doutrina.

3. Em relação à prescrição para a cobrança de valores decorrentes de preço público – tais como a ONALT –, a jurisprudência desta Corte ainda não se encontra pacífica, ora deliberando que tal prazo é quinquenal (art. 1º do Decreto 20.910/1932), ora que é decenal (art. 206 do Código Civil). 3.1. Na situação posta, no entanto, esta discussão mostra-se inócua, pois a violação à norma surgiu há mais de 10 (dez) anos entre a expedição, pela Administração Regional, de Alvará de Construção à revelia do que determina o art. 6º da Lei Complementar Distrital nº. 294/2000, o qual condicionava a expedição da referida autorização ao prévio pagamento da ONALT e a data da notificação do autor quanto à cobrança da referida outorga. Portanto, independentemente da corrente de pensamento adotada, a pretensão da Administração encontra-se prescrita.

4. Apelação conhecida, mas desprovida” (fl. 185e).

É de se destacar que o trabalho técnico desenvolvido pela ADEMI-DF, em benefício de suas empresas associadas, foi de extrema importância para o resultado favorável do referido processo.



## **STJ NÃO CONHECE DE RECURSO ESPECIAL QUANTO À OPERAÇÃO DE PERMUTA DE IMÓVEIS – MANTIDO ACÓRDÃO FAVORÁVEL À EMPRESA PERMUTANTE**

A Fazenda Nacional apresentou Recurso Especial de nº 1.768.838 que tramitou sob a relatoria do Ministro Benedito Gonçalves.

O STJ entendeu por sequer conhecer do especial, uma vez que não lhe cabe apreciar, mesmo que indiretamente, norma infralegal, tais como resoluções, portarias, regimentos internos, regulamentos etc, por não se enquadrarem no conceito de “tratado ou lei federal” consoante o artigo 105, III, da CF.

Assim, verificou-se a matença de Acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região, no seguinte sentido:

### **TRIBUTÁRIO. IRPJ. CSLL. PIS E COFINS. PERMUTA DE IMÓVEIS**

1. O valor decorrente do recebimento de imóveis dados como parte do pagamento nas operações de permuta de imóveis não se enquadra no conceito de receita bruta.
2. Não há justificativa para a inclusão destes valores na base de cálculo do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.
3. Somente a torna eventualmente recebida nas operações de permuta deve ser oferecida à tributação do IRPJ, pelas empresas optantes pelo lucro presumido.

Esta decisão, juntamente com outros precedentes do próprio STJ, vai soterrando a pretensão da Fazenda Nacional de tributar as operações de permuta de imóveis realizadas por empresas optantes pelo lucro presumido.



## ASSESSORIA JURÍDICA DA ADEMI DF OBTÉM SENTENÇA FAVORÁVEL À EMPRESA ASSOCIADA – VAGA DE GARAGEM “EM GAVETA” OU “VAGA PRESA”

Adquirentes de unidade imobiliária ingressaram com ação de obrigação de fazer para que a incorporadora alterasse ou substituísse duas vagas de garagem, sendo uma delas “vaga presa”, do tipo “gaveta”, vinculadas a imóvel adquirido por meio de contrato e promessa de compra e venda, à época, em construção.

*Alegaram os adquirentes na ação que, quando da entrega das chaves, “não vistoriaram as garagens, porque estavam em obras”. E, “que somente com a mudança para o imóvel, a tentativa de estacionar os dois veículos da família nas vagas vinculadas ao apartamento é que perceberam que não havia possibilidade de utilizá-las em conjunto, nem tampouco estacionar apenas um só veículo no espaço demarcado, mas apenas no meio do espaço das duas garagens, pois as vagas de garagem destinadas ao imóvel possuíam dimensões diminutas e se acham incrustadas entre dois pilares de sustentação do edifício”.*

A incorporadora, em sua defesa elaborada pela Mourão e Moraes Advogados Associados, sob a responsabilidade da advogada, Andréia Mourão, asseverou que, quando da alienação da unidade pelos adquirentes, eles vistoriaram o imóvel e o receberam, sendo que, posteriormente, os adquirentes colocaram um armário de aproximadamente 70 centímetros de largura, o que acarretou a perda de cerca de um metro de extensão das vagas e ocasiona o alegado “infortúnio da porta do carro colidir com a pilastra e de falta de espaço para os dois veículos”.

Em sentença, o MM. Juiz analisando os fatos e a defesa apresentada pela incorporadora (0705513-98.2017.8.07.0014 – TJDF), decidiu o mérito da seguinte forma:

“A demanda gira em torno da responsabilidade da construtora-incorporadora de imóveis, acerca de vícios que não acarretam riscos à segurança e saúde do consumidor.

Impera registrar que o defeito alegado pelos autores é um vício aparente, ou seja, de fácil constatação, no qual o consumidor percebe rapidamente que há algo de errado, normalmente nas primeiras vezes de uso, o que ocorreu, “in casu”, pois alegam que, assim que se mudaram para o imóvel, em (...), constataram que não podiam utilizar as garagens na forma adquirida por serem em padrões diminutos.

A matéria desafia, portanto, a responsabilidade da construtora-incorporadora baseada no disposto no art. 18 do Código de Defesa do Consumidor, que assim dispõe:

Art. 18. Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou

inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

Para este tipo de vício, e considerando que imóveis são bens duráveis, o Código de Defesa do Consumidor determina que o prazo para reclamação é de 90 (noventa) dias (art. 26, II):

Art. 26. O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:

II - noventa dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos duráveis.

Ressalte-se que pelo fato de um imóvel ser um bem durável, o consumidor deve utilizar-se deste prazo para notificar formalmente a construtora-incorporadora dos vícios, a contar-se da entrega do bem, sob pena de, uma vez escoado o prazo e se apurar a inércia do comprador, configurar-se aceitação tácita.

Os autores aduzem, ainda, que os réus tomaram ciência do fato, tanto que permitiu que eles utilizassem a vaga nº (...), até que encontrassem uma solução para o problema.

Ocorre que, para que a decadência possa ser obstada, é preciso que ela não tenha se consumado, a teor do art. 26, § 2º, I, do CDC, in verbis: “a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca”

Não se encontra comprovado nos autos a data em que os autores notificaram os réus acerca da insatisfação das vagas - independente de terem consentido ou não com o uso da vaga (...), ou seja, não tem como saber se a decadência de 90 dias já tinha se consumado.

Essa prova incumbia aos autores e não foi feita a contento.

A respeito, a jurisprudência de nosso TJDF:

“Se o vício de adequação é aparente ou de fácil constatação, que possa ser detectado pelo consumidor mediante uma inspeção ordinária, o prazo decadencial tem como termo a quo a data em que o produto é entregue ou em que o serviço é executado e recebido e, se o vício é oculto, o prazo só começa a correr a partir do momento em que ficar evidenciado o defeito. 8. Para que a decadência possa ser obstada, é preciso que ela não tenha se consumado, a teor do art. 26, § 2º, I, do CDC, in verbis: ‘a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca.’” (Acórdão 1202604, 07134596920188070020, Relator: FABRÍCIO FONTOU-

RA BEZERRA, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do DF, data de julgamento: 19/9/2019, publicado no DJE: 1/10/2019. “

Ademais, os réus acostam o termo de vistoria e entrega do imóvel, inclusive das garagens (IDmim ...), (...), e nesse não consta qualquer ressalva dos autores com relação à dimensão das garagens.

Apesar dos autores alegarem que não tiveram acesso à área de estacionamento, pois se encontrava interdita pelas obras que ainda não haviam finalizado, nada se explicou se obra era de responsabilidade da incorporadora, para fins de atribuir-lhe o obstáculo à vistoria.

Pelo contrário, pela documentação acostada, seja o termo de vistoria e entrega do imóvel, seja da carta de habite-se, datada de 15 de julho de 2014, (ID ...), extraem-se a informação de que o imóvel estava em condições de ser habitado.

Desse modo, por não terem demonstrado de forma inequívoca obstáculo à decadência, entende-se que ela se consumou 90 dias após o recebimento das chaves do imóvel, que ocorreu em (...).

Ressalte-se, ainda, que nem toda obrigação e fazer se redunda num direito potestativo, como pretendem fazer crer os autores.

O direito potestativo é aquela que atua na esfera jurídica de outrem, sem que este tenha algum dever a cumprir, o que não se adequa ao caso dos autos, porque se trata de mero adimplemento contratual.

Por fim, não se encontram presentes os requisitos da litigância de má-fé, haja vista que a pretensão dos autores estava calcada em contrato firmado entre as partes.

Isso posto, acolho a prejudicial de mérito, para DECLARAR a decadência da pretensão dos autores, representada no vício de qualidade das unidades de garagens de numeração (...) e (...), da Torre (...), objeto de contrato de compra e venda entre as partes.”

A recente Sentença, proferida em 05 de maio de 2020, representa importante e tecnicamente adequado precedente aos inúmeros casos que se avolumam no TJDFT em situações equivalentes a ora mencionada.

## EXPEDIENTE

### **Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)**

Eduardo Aroeira Almeida

*Presidente*

### **Mourão e Moraes Advogados**

Andréia Mourão

*Assessora Jurídica da ADEMI DF*