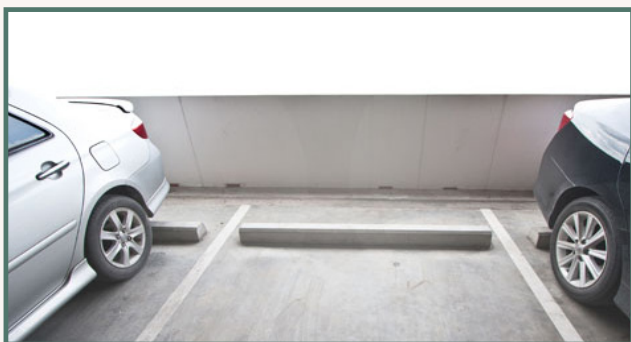




Notícias



EMPRESA ASSOCIADA AFASTA A PRETENSÃO DE COMPRADOR AO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO DE AQUISIÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS – PRECEDENTE IMPORTANTE!

O comprador alega na ação ajuizada que havia adquirido e quitado três vagas de garagem autônomas em empreendimento em construção e, ao tentar levá-las a registro, teve a realização do ato negada pelo cartório, em razão de não ser ele, comprador, considerado proprietário de imóvel no empreendimento, com fundamento em vedação na Convenção de Condomínio.

A norma condominial estabeleceu que o uso da garagem é privativo dos condôminos daquele edifício, não sendo permitida a permanência de qualquer natureza, estranhos ao Condomínio.

Ocorre que, quando o comprador adquiriu as três vagas de garagem, estas se submetiam à propriedade exclusiva, por serem suscetíveis à utilização independente, nos exatos termos do § 1º, do artigo 1.331, do Código Civil, vigente à época da celebração dos contratos *sub judice*.

Entretanto, com a edição da Lei 12.607/2012, a situação das vagas de garagem adquiriu nova conformação legal, conquanto a nova redação atribuída ao § 1º, do art. 1.331, passou a estabelecer que tal venda ou alienação estava vedada para sujeitos que não compõem o condomínio, a não ser que haja previsão expressa na convenção condominial neste sentido.

Este foi o entendimento do cartório de imóveis ao impedir que o adquirente registrasse a propriedade das vagas de garagem em questão sob sua titularidade, ao verificar a inexistência de previsão expressa naquela Convenção acerca da possibilidade de se alienar ou gravar os abrigos para veículos a pessoas estranhas ao condomínio.

Nesse contexto fático e jurídico, o adquirente buscou o desfazimento do negócio e a devolução de todos os valores pagos, alegando que a incorporadora teria *agido com má-fé, pois, sabendo da impossibilidade da transferência de propriedade ao adquirente, não deveria ter alienado tais vagas autônomas*.

A defesa da incorporadora asseverou que cumpriu regularmente com o dever de informação e que era de

responsabilidade exclusiva do adquirente tomar conhecimento dos termos da Convenção, bem como o fato de que a Convenção não impede a aquisição das vagas de garagem autônomas, apenas veda o uso por pessoa estranha ao Condomínio, impedindo o aluguel ou o uso de vagas a pessoas que não possuam imóveis no edifício. O que, por certo, não é o caso autor, uma vez que se encontra na condição de condômino.

Quando o julgamento da referida ação de rescisão, o Juízo da 1ª Vara Cível de Taguatinga decidiu pela improcedência do pedido de rescisão dos contratos por culpa da incorporadora, mantendo hígida a contratação efetivada.

O MM. Juiz entendeu que o adquirente não provou o suposto óbice à obtenção da plena propriedade das vagas de garagem adquiridas, pois a quitação destes imóveis torna o adquirente condômino, não havendo impedimento ao uso das vagas para si.

A Sentença asseverou que mesmo que houvesse prova de que o cartório competente teria negado o registro, tal ato poderia ter sido questionado pela via adequada, em face das referidas disposições da convenção condominial.

Por fim, consignou que *“a Convenção de Condomínio estava devidamente registrada, para conhecimento e oposição a todos, no momento da contratação” e que “Cabia ao requerente, com a diligência que habitualmente se exige em negócios como o que celebrou, buscar acesso e leitura do documento quando da contratação”*.

Portanto, sob tais fundamentos, concluiu o MM. Juiz que não houve qualquer descumprimento contratual por parte da incorporadora a gerar direito ao adquirente à rescisão por culpa desta, ou, muito menos, à reparação por dano material, afastando todos os pedidos do autor.

A incorporadora é representada no processo pela Advogada Andréia Mourão.

- Fonte TJDF: Proc. nº 0028852-22.2015.8.07.0007 /1ª Vara Cível de Taguatinga/DF (Sentença proferida em 14/12/21).



NOVO ÍNDICE À LOCAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS CRIADO PELA FGV

Antes de adentrar à criação desse novo índice, é de se destacar que o artigo 7º, da Lei nº 14.010/2020, determina que *não se consideram fatos imprevisíveis, para os fins exclusivos dos arts. 317, 478, 479 e 480 do código civil, o aumento da inflação, a variação cambial, a desvalorização ou a substituição do padrão monetário*.

Ademais, os Tribunais têm apreciado e se pronunciado nos exatos termos acima, valendo o destaque

para a decisão do MM. Juiz da 15ª Vara Cível de Brasília ao examinar questão inerente à alegação de abusividade na aplicação do IGP-M na contratação locatícia. Vejamos:“(…). *De outro lado, o pedido de substituição do índice de atualização monetária IGMP pelo índice INPC não pode igualmente ser acolhido, seja porque eleito com base na livre manifestação de vontade, seja porque não houve a demonstração concreta de oscilação desarrazoada do referido índice a ponto de promover o desequilíbrio da equação econômica da relação contratual. O simples fato de a correção pelo IGPM ter se operado em percentual maior que o da correção pelo INPC não atesta a ocorrência de superveniência de fato imprevisível. É natural e esperado nas relações contratuais que tais índices respondam de maneira diversa às oscilações do mercado, seja para menos, seja para mais*”.

Ocorre que correção do aluguel pelo índice IGP-M, especialmente em decorrência das situações pandêmicas, vem provando o ajuizamento de número expressivo de ações visando a substituição desse indicador.

Apesar do IGPM ser índice legalmente admitido à correção das locações, a Fundação Getúlio Vargas – FGV lançou novo indicador mensal a este fim, qual seja, o Índice de Variação de Aluguéis Residenciais – IVAR.

Trata-se o IVAR de índice calculado com base em uma média ponderada de dados de aluguéis de São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Porto Alegre, devendo o seu escopo ser ampliado para o cômputo de outras cidades ou capitais, até para que tenha condições de espelhar a real ou adequada situação locatícia do mercado imobiliário.



EMPRESA ASSOCIADA AFASTA A PRETENSÃO DE CONDOMÍNIO QUANTO À SUPOSTOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS

O Juízo da 18ª Vara Cível de Brasília julgou improcedentes os pedidos formulados em ação de obrigação de fazer, cumulada com indenização por danos materiais e morais, movida por um condomínio em desfavor da construtora que edificou o empreendimento.

A construtora é representada no processo pela Advogada Andréia Mourão.

Pois bem, na referida ação alegou o condomínio que ao longo dos anos – após a entrega da obra pela construtora – teriam sido constatadas diversas irregularidades e problemas de ordem técnica, mais especificamente infiltrações, trincas e fissuras nos muros de arrimo.

A construtora apresentou sua defesa comprovando que, antes do ajuizamento, o Condomínio havia ajuizado ação antecipada de produção de provas para que fosse realizada perícia técnico-judicial nos referidos muros, a qual, segundo entendia o condomínio, seria capaz de demonstrar a responsabilidade da construtora em relação a tais supostas patologias.

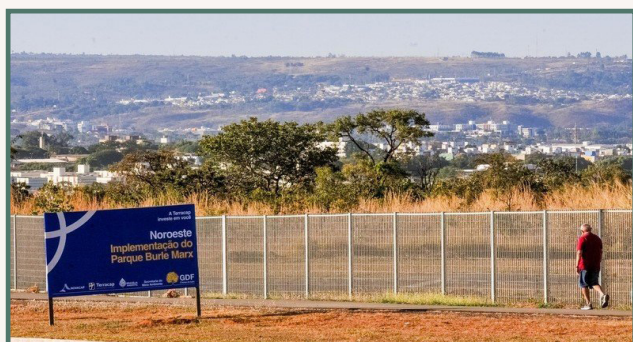
Todavia, como bem demonstrado pela construtora por meio de farta documentação, e, inclusive, pelo

próprio laudo técnico apresentado pelo perito judicial naquele processo, comprovou-se que os muros de arrimo jamais haviam sofrido qualquer tipo de manutenção ou conservação, preventiva e corretiva, por parte do condomínio, e que tal negligência causou o aparecimento das fissuras que o condomínio tentava imputar à construtora.

Quanto ao ponto, a r. sentença consignou expressamente que “(...) o perito foi categórico ao afirmar que o CONDOMÍNIO deixou de efetuar medidas de manutenção e de conservação das estruturas muros de contenção, o que pode ter sido a causa para os defeitos alegados” e que “é incontroverso que o condomínio requerente recebeu Manual das Áreas Comuns, com instruções fornecidas pelas requeridas para a conservação e manutenção do empreendimento imobiliário”.

Sob tal fundamentação, concluiu o Juízo da 18ª Vara Cível de Brasília que “o que se constata é a ausência do cumprimento por parte do condomínio quanto ao dever de realizar manutenções periódicas nos muros de contenção do empreendimento, podendo ser esta a causa dos prejuízos relatados”, razão pela qual julgou integralmente improcedentes os pedidos do Condomínio.

- Fonte TJDF: Processo nº 0714272-51.2021.8.07.0001



ADEMI OBTÉM VITÓRIA EM AÇÃO QUANTO À IMPLANTAÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA DO SETOR NOROESTE E IMPLANTAÇÃO DO PARQUE BURLE MAX

A **ADEMI/DF** e o **SINDUSCON/DF** celebraram com a **TERRACAP** o Termo de Compromisso, em 29/11/2013, relativo à implantação de serviços urbanísticos e obras de infraestrutura referente ao Setor Noroeste – Etapas I e II e Parque, no qual se estabeleceu o seguinte:

- 01** - Pavimentação, Saneamento, Reservatório de Água Potável, Iluminação Pública, Energização Predial e Drenagem de Águas Pluviais e urbanização referente à Etapa I – Prazo de conclusão junho de 2014;
- 02** – Implantação do Parque Burle Max – Prazo de conclusão dezembro de 2014;
- 03** – Execução de Infraestrutura, Pavimentação, Saneamento, Reservatório de Água Potável, Iluminação Pública, Energização predial e Drenagem de Águas Pluviais e urbanização do Noroeste II – Prazo de Conclusão 48 meses a partir da 1ª Licitação dos Imóveis da Etapa II.

O Termo de Compromisso foi celebrado com o fim de conferir maior segurança às empresas do mercado imobiliário e, por conseguinte, aos moradores quanto à implantação de toda a infraestrutura alardeada e prometida pela Terracap (loteadora do imóvel) sobre o Setor Noroeste.

Entretanto, verificado o descumprimento da **TERRACAP** ao Termo de Compromisso livremente celebrado, a **ADEMI/DF**, **SINDUSCON/DF** e **AMONOR/DF**, através da advogada Andréia Moraes de O. Mourão,

promoveram a Ação de Cumprimento de Obrigação de Fazer com pedido de Tutela Provisória para que a TERRACAP adimplisse com as obrigações assumidas de implantação dos serviços urbanísticos e obras de infraestrutura referente ao **Setor Noroeste – Estapas I e II**, celebrado no Termo de Compromisso datado de 29/11/2013.

Em 02/09/2016, a ADEMI/DF; SINDUSCON/DF e AMONOR/DF protocolizaram a Ação de Cumprimento de Obrigação de Fazer com pedido de Tutela Provisória sob o nº 0032815-68.2016.8.07.0018.

Em 26/06/2017, foi prolatada a sentença, **julgando parcialmente procedentes** os pedidos para condenar a TERRACAP na obrigação de fazer consistente na conclusão dos serviços e obras das Etapas e implantação do Parque Burle Max, conforme descrito nos itens 1 e 2 do Termo de Compromisso firmado em 29/11/2013, no prazo máximo de 180 dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), por dia de atraso.

Todavia, irrisignadas com parte da sentença, a ADEMI/DF e AMONOR/DF interpuseram Apelação com Pedido de Tutela Provisória de Urgência Recursal, para:

a) reconhecer e declarar que a obrigação assumida pela Terracap no item 3, do Termo de Compromisso, encontra-se alcançada pelo descumprimento (venceu em 04/12/2017), aplicando a incidência de cominação de *astreintes* na importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por dia de atraso; e,

b) majorar o valor da multa por descumprimento fixada na r. sentença, aplicando-a de forma imediata ao efetivo descumprimento, em relação aos itens do Termo de Compromisso, para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por dia de atraso.

Em 04/02/2019, o e. Desembargador Relator **deferiu a antecipação dos efeitos da tutela requisitada pela ADEMI/DF e AMONOR/DF para que a TERRACAP concluísse as obras e serviços previstos nos itens 1, 2 e 3, do Termo de Compromisso (Etapa I, Parque Burle Marx e Etapa II do Noroeste)**, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de multa diária por descumprimento no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

A *Terracap* foi devidamente intimada da decisão liminar em referência em 07/02/2019.

Assim, computando-se o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias conferido pelo I. Desembargador Relator – por simples aferição aritmética -, a *Terracap* deveria ter cumprido as obrigações que lhe foram debitadas, **por força de decisão judicial de caráter cogente e de efeito imediato**, até 06/08/2019.

É fato que o rico substrato probatório anexado ao processo provou que a *Terracap* não concluiu a integralidade da urbanização da Etapa II do Noroeste, não implantou o Parque Ecológico Burle Marx e, ainda, não concluiu e/ou adequou a instalação de todos os equipamentos públicos de infraestrutura urbana previstos para a Etapa I, embora ultrapassado mais de 2 (dois) anos e 4 (quatro) meses do estabelecido na tutela recursal deferida pelo e. Desembargador Relator, de cumprimento imediato.

Assim, levados os Recursos de Apelação da ADEMI/DF, AMONOR e, também, da *TERRACAP* para julgamento na 24ª Sessão Ordinária por Videoconferência em 01/12/2021, decidiu a e. 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, por negar provimento ao recurso de Apelação da Terracap e **DAR PARCIAL PROVIMENTO à Apelação da ADEMI e da AMONOR para condenar a Terracap ao cumprimento da integralidade do que restou estabelecido no Termo de Compromisso, inclusive do item 3 (Etapa 3)**, do Termo de Compromisso, redimensionando o valor da multa em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por dia.

Nesse contexto, confira o julgamento do caso no link do YouTube abaixo, a partir de 5:37:00:

<https://www.youtube.com/watch?v=SIVj3-agckM>

Isto posto, restou absolutamente caracterizado e comprovado o inadimplemento da *TERRACAP* em relação as obras e serviços do Setor Noroeste, em especial, aos itens 1, 2 e 3 do Termo de Compromisso, cujo julgamento meritório do recurso estabeleceu meios coercitivos pecuniários ao cumprimento do ajustado, vez que isto tem gerado danos às construtoras e incorporadoras.

- Fonte TJDF: Proc. nº 0032815-68.2016.8.07.0018, 4ªTurma Cível (Acórdão aguardando publicação)



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PODE LIMITAR OU IMPEDIR LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR CURTO PRAZO

O Superior Tribunal de Justiça – STJ enfrentou, recentemente, uma discussão judicial advinda de uma ação proposta por um condômino que pretendia obter a anulação de uma assembleia condominial na qual deliberou pela proibição de locação de casa situada em condomínio residencial, por prazo inferior a 90 (noventa) dias, seja por meio de plataformas digitais (AIRBNB e outras do gênero), seja por outras formas de locação por temporada.

Na avaliação do e. Min. Relator, Villas Bôas Cueva, a forma pela qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros – plataforma digital, imobiliária, panfleto ou qualquer outra – não é o fator decisivo para o enquadramento legal dessa atividade, nem é o que define se tal prática atende ou não à destinação prevista na convenção condominial.

No entendimento do Min. Relator, se esse enquadramento legal se mostrar relevante para a solução do litígio, só será possível fazê-lo considerando certos aspectos do caso, como a destinação residencial ou comercial da área, o tempo de hospedagem, o grau de profissionalismo da atividade, o uso exclusivo do imóvel pelo locatário ou o seu compartilhamento com o dono, a prestação ou não de serviços periféricos, e outros.

No entender do Ministro, o artigo 19 da Lei 4.591/1964 assegura aos condôminos o direito de utilizar sua unidade autônoma com exclusividade, segundo suas conveniências e seus interesses, condicionado às normas de boa vizinhança, podendo usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos. Por sua vez, o artigo 1.336, IV, do Código Civil prescreve ser dever do condômino dar à sua parte

exclusiva a mesma destinação que tem a edificação.

No caso em análise, o magistrado verificou que a convenção do condomínio prevê, em seu artigo 2º, a **destinação das unidades autônomas para fins exclusivamente residenciais**. Assim, a questão a definir é se pode haver a disponibilização de imóveis situados em condomínios para uso diverso daquele previsto na respectiva convenção, não importando se tal prática ocorre por meio de plataformas eletrônicas ou outro meio.

Com base nas premissas adotadas no precedente da Quarta Turma, Villas Bôas Cueva concluiu que: **“a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio”**. (g.n.)

Ademais, ponderou que é inegável a afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas – o que confere razoabilidade às eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.

Isso posto, a conclusão extraída do julgamento é que o aluguel de curto prazo não é compatível com a destinação residencial, razão pela qual o condomínio pode limitar ou impedir a locação de imóvel por curto prazo.

- Fonte: Notícias do STJ de 10/12/21 (REsp 1884483) : <https://www.stj.jus.br/sites/porta/paginas/Comunicacao/Noticias/10122021-Condominio-residencial-pode-limitar-ou-impedir-lo-cacao-de-imovel-por-curto-prazo.aspx>



TRIBUNAIS ASSEGURAM IMUNIDADE DE ITBI EM TRANSFERÊNCIAS IMOBILIÁRIAS

Em catalogação de decisões sobre o tema, restou apurado que há diversos julgados nos Tribunais (TJ-SP; TJ-CE; TJ-BA e TJ-MG) que favorecem as **holdings patrimoniais e empresas do setor imobiliário**, referente à imunidade de ITBI na transferência de imóveis por sócios para a composição de capital social.

O entendimento formado é o de que o benefício constitucional vale também para contribuintes com **atividade preponderante imobiliária**.

Fato é que não contavam com a imunidade do ITBI nessas operações, conforme prevê o artigo 37, do

Código Tributário Nacional (CTN). A discussão começou a ganhar espaço após o julgamento do STF, em agosto de 2020, que tratou do assunto de forma secundária, ao analisar a imunidade de ITBI prevista na Constituição.

No julgamento, os ministros, por maioria de votos, decidiram que o benefício não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado (RE 796376). Porém, no voto que prevaleceu, do ministro Alexandre de Moraes, existiu o reconhecimento da extensão da imunidade as empresas e fundos dedicados a atividades imobiliárias.

Ao examinar o parágrafo 2º, inciso I, do artigo 156 da Constituição, segundo o qual o ITBI “*não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil*”, entendeu o Mi. Alexandre Moraes que a ressalva tratada no fim do texto - envolvendo a atividade preponderante imobiliária - se refere apenas à transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, excluindo, por conseguinte, a hipótese de integralização de capital social.

É cediço que no meio empresarial tal operação é comum, quando pessoas físicas transferem seus imóveis para uma empresa própria como forma de fazer planejamento societário, sucessório ou familiar. Esse imóvel pode ser vendido ou alugado dentro da empresa.

De toda sorte, a título de exemplo, no caso de aluguel, isso pode valer a penal, na medida em que se o bem se encontra em nome de pessoa física, ele pode pagar até 27,5% de IR sobre os valores recebidos, por meio do Carnê-Leão, enquanto as empresas estão sujeitas a 11,33% de tributos federais (PIS, Co-fins, IRPJ e CSLL).

Portanto, as empresas poderão avaliar tal questão no planejamento tributário, não obstante se deva ressaltar que existem alguns Tribunais Estaduais que possuem entendimento contrário ao aqui mencionado, embora a cada dia exista o fortalecimento da tese defendida pelo contribuinte no STF e apresentada no voto do Min. Alexandre de Moraes. No entanto, a matéria ainda é controvertida.

- Fonte: Valor Econômico /Legislação do dia 02/12/2021.

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