



**Notícias**



## PRORROGADOS OS PRAZOS PARA ENVIO DA ECD E ECF

A Receita Federal, por meio da Instrução Normativa / RFB nº 2.082, de 18/05/2022, prorrogou os prazos de entrega da **Escrituração Contábil Digital – ECD** e da **Escrituração Contábil Fiscal – ECF**.

Em conformidade com a referida prorrogação, vejamos os novos prazos:

	Prazo Originário	Prazo Prorrogado
<b>Escrituração Contábil Digital – ECD</b>	31/05/2022	<b>30/06/2022</b>
<b>Escrituração Contábil Fiscal – ECF</b>	29/07/2022	<b>31/08/2022</b>

A IN também modificou os prazos para a entrega destas obrigações nos casos de ocorrência de eventos especiais (extinção, cisão total ou parcial, incorporação ou fusão).

- ✓ A ECD deverá ser apresentada até o último dia útil:
  - ✓ De 06/2022, se um dos eventos ocorrer no período de janeiro a maio;
  - ✓ Do mês subsequente, para os eventos ocorridos entre junho e dezembro.
  
- ✓ A ECF deverá ser apresentada até o último dia útil:
  - ✓ De 08/2022, se um dos eventos ocorrer no período de janeiro a maio;
  - ✓ Do 3º mês subsequente, para os eventos ocorridos entre junho e dezembro.

A referida prorrogação procedida pela Receita Federal impacta de forma positiva aos procedimentos contábeis, tendo em vista que no dia 31/05/2022 finda o prazo de envio da DIRPF 2022, bem como os prazos de adesão ao RELP (Programa de Reescalonamento do Pagamento de Débitos no Âmbito do Simples Nacional) e de regularização das dívidas que impedem os contribuintes optarem pelo Simples Nacional.



## **COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO DO NEGÓCIO POR DESCUMPRIMENTO DA TERRACAP – RETORNO AO STATUS QUO ANTE PELO COMPRADOR**

A 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, em julgamento da APC 0705054-16.2019.8.07.0018, entendeu, por unanimidade, que alterações no projeto urbanístico do Setor Noroeste prejudiciais ao potencial imobiliário do imóvel adquirido em licitação promovida pela *Terracap* faz nascer o direito subjetivo à dissolução da compra e venda e à restituição dos valores pagos em razão da negociação.

O desembargador Relator asseverou que a situação resultante da interrupção na execução do projeto urbanístico previsto no MDE – Memorial Descritivo publicado no DODF N11, de 16 de janeiro de 2008, devido ao impasse judicial existente com relação à ocupação de população indígena, inviabilizou o regular desenvolvimento urbano do CLNW 08/09, criando impedimentos tanto ao uso comercial quanto ao uso residencial do imóvel em questão.

Destacou também que é evidente que o projeto urbanístico compõe o negócio jurídico porque é exatamente em função dele que ocorreu a aquisição do imóvel e que, em função das mudanças ocorridas, este teve o seu potencial imobiliário indiscutivelmente atingido.

Frisou que a *Terracap* descumpriu o dever legal e contratual de entregar o imóvel dentro do contexto imobiliário em que foi licitado: inserido em quadra com muitos outros lotes e com amplo acesso a duas das principais vias de trânsito do Setor Noroeste.

E que, ao tempo da licitação era do conhecimento da *Terracap* de que parte da área destinada à implantação do Setor de Habitações Coletivas Noroeste – SHCNW estava ocupada por indígenas e que a questão estava inclusive judicializada. Destacou que esse fato foi omitido no edital e depois impediu a consecução plena do projeto da CLNW 08/09, na medida em que tiveram que ser excluídos os lotes F, G, H, I e J, o que afetou o desenho urbanístico e viário da quadra, prejudicando o imóvel objeto da análise processual.

Asseverou que a inadimplência da *Terracap* confere à Autora o direito de rescindir o contrato, nos termos do disposto no art. 475, do Código Civil. E que o decreto de rescisão contratual traz como consequência a restituição das partes ao “*status quo*” anterior. Consequentemente, a propriedade e posse do imóvel deverá ser restituída à *Terracap* e a Autora deverá receber de volta todos os valores pagos relativos ao preço do bem, bem como os valores pagos a título de IPTU e ITBI.

A Advogada, Andréia Moraes Mourão, da Mourão e Moraes Advogados Associados é a responsável pela condução e administração do referido Processo.



### **A RECUSA ILEGÍTIMA DO ADQUIRENTE EM RECEBER A UNIDADE QUE LHE CABE, TRANSFERE A ELE A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA COTA CONDOMINIAL DESDE O MOMENTO EM QUE AS CHAVES ESTAVAM À SUA DISPOSIÇÃO PARA RECEBIMENTO**

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça – STJ, em precedente importante, entendeu que o adquirente deve pagar as despesas condominiais desde o recebimento das chaves ou, **em caso de recusa ilegítima, a partir do momento no qual as chaves estavam à sua disposição.**

Em julgamento do Recurso Especial nº 1.847.734-SP, o ministro Relator, Ricardo Villas Bôas Cueva, afirma o seguinte entendimento:

*RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INEXIBILIDADE DE DÉBITO. DESPESAS CONDOMINIAIS. ENTREGA DAS CHAVES. RECUSA. MORA. RESPONSABILIDADE. ADQUIRENTE DO IMÓVEL.*

- 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
- 2. Cinge-se a controvérsia a definir a parte responsável pelo pagamento das despesas condominiais quando há recusa do adquirente do imóvel em receber das chaves.*
- 3. O promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel. Precedentes.*

**4. A recusa em receber as chaves constitui, em regra, comportamento contrário aos princípios contratuais, principalmente à boa-fé objetiva, desde que não esteja respaldado em fundamento legítimo.**

*5. O adquirente deve pagar as taxas condominiais desde o recebimento das chaves ou, em caso de recusa ilegítima, a partir do momento no qual as chaves estavam à sua disposição.*

Em observância a tal precedente importante ao regular e legítimo desenvolvimento das relações obrigacionais oriundas da contratação de incorporação imobiliária, resta imprescindível que a(s) incorporadora(s) notifique(m) aqueles adquirentes que, mesmo estando aptos ao recebimento da respectiva unidade, não façam ou não adotem as medidas solicitadas a tal fim, como, por exemplo, a realização de vistoria para o recebimento do imóvel.

A existência de notificação extrajudicial ou de correspondência (com comprovação de recebimento pelo destinatário) se afigura medida imperiosa à responsabilização do adquirente ou comprador ao pagamento das despesas condominiais. E, em determinados casos, a consignação de chaves em juízo é medida a ser analisada pelas(s) incorporadora(s).

Esta Assessoria Jurídica está à disposição das empresas associadas para qualquer esclarecimento.

## 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*