Informativo Jurídico da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal Brasília • janeiro de 2023

Notícias

STJ – JULGAMENTO QUANTO AO DEPÓSITO CAUÇÃO OU GARANTIA EM PROCESSO JUDICIAL – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

A Terceira Turma do STJ, ao julgar o Recurso Especial nº 2.007.874-DF, entendeu que o depósito do valor executado, em cumprimento de sentença, como forma de garantia do juízo não se equipara e não se equivale ao pagamento voluntário da obrigação, razão pela qual tal valor deve ser acrescido das penalidades previstas no art. 523, § 1º, do CPC, quais sejam: a multa de 10% e os honorários advocatícios de 10% sobre o valor executado.

O Acórdão, no voto da min. Relatora Nancy Andrighi, afirma que – *24. A questão a ser dirimida passa, então, ser a de definir se a executada pode efetivar o depósito no prazo legal apenas como garantia do juízo para isentar-se do pagamento da multa e honorários, ou se somente estará isenta na hipótese de o depósito ser levado a efeito com o efetivo pagamento da dívida".*

Em complementação assevera que não há justificativa para afastar-se dos comandos do CPC, uma vez que a própria redação do art. 523, § 1º, preceitua, de forma cristalina, que haverá o acréscimo de multa e honorários advocatícios quando não ocorrer o pagamento voluntário do débito pelo executado.

É de se esclarecer que, da intimação do executado no cumprimento de sentença, este terá o prazo de 15 (quinze) dias para o seu pagamento voluntário, sob pena de não o fazendo incidir, de forma automática, as penalidades acima mencionadas.

SOLUÇÃO DE CONSULTA – LUCRO PRESUMIDO – VENDA DE IMÓVEIS E ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

A Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil 3ª Região Fiscal editou a Solução de Consulta nº 3.022/2022 (DOU, de 11/01/2023), com a seguinte ementa: LUCRO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDA DE IMÓVEIS. IMOBILIZADO. INVESTIMENTO. RECEITA BRUTA, GANHO DE CAPITAL.

Importante esclarecer que as soluções de consulta não têm o condão de determinar a conduta de todo e qualquer contribuinte, sendo, portanto, uma espécie de referencial ou sinalizador aqueles não indicados expressamente junto ao caso, então, analisado, dentro as suas características e peculiaridades.

Da referida Solução de Consulta é de se destacar:

> *"(...)*
> *Para fins de determinação da base de cálculo do IRPJ, a receita bruta auferida por meio da exploração de atividade imobiliária relativa à compra e venda de imóveis próprios submete-se ao percentual de presunção de 8% (oito por cento).*
>
> *Essa forma de tributação subsiste ainda que os imóveis vendidos tenham sido utilizados anteriormente para locação a terceiros, se essa atividade constituir objeto da pessoa jurídica, hipótese em que as receitas dela decorrente compõem o resultado operacional e a receita bruta da pessoa jurídica.*
>
> *A receita decorrente da alienação de bens do ativo não circulante, ainda que reclassificados para o ativo circulante com a intenção de venda, deve ser objeto de apuração de ganho de capital que, por sua vez, deve ser acrescido à base de cálculo do IRPJ na hipótese em que essa atividade não constitui objeto pessoa jurídica, não compõe o resultado operacional da empresa nem a sua receita bruta.*
>
> *SOLUÇÃO DE CONSULTA VINCULADA PARCIALMENTE À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 7, DE 4 DE MARÇO DE 2021.*
>
> *Dispositivos Legais: Decreto-Lei nº 1.598, de 1977, art. 12; Lei nº 9.430, de 1996, art. 25; Lei nº 9.249, de 1995, art. 15; Lei nº 9.430, de 1996, art. 25; Instrução Normativa RFB nº 1.700, de 2017, arts. 26, 33, § 1º, inciso II, alínea c, e 215.*
>
> *Assunto: Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL*
>
> *RESULTADO PRESUMIDO. ATIVIDADE IMOBILIÁRIA. VENDA DE IMÓVEIS. IMOBILIZADO. INVESTIMENTO. RECEITA BRUTA. GANHO DE CAPITAL.*
>
> *Para fins de determinação da base de cálculo da CSLL, a receita bruta auferida por meio da exploração de atividade imobiliária relativa à compra e venda de imóveis próprios submete-se ao percentual de presunção de 12% (doze por cento).*
>
> *Essa forma de tributação subsiste ainda que os imóveis vendidos tenham sido utilizados anteriormente para locação a terceiros se essa atividade constituir objeto da pessoa jurídica, hipótese em que as receitas dela decorrente compõem o resultado operacional e a receita bruta da pessoa jurídica.*
>
> *A receita decorrente da alienação de bens do ativo não circulante, ainda que reclassificados para o ativo circulante com a intenção de venda, deve ser objeto de apuração de ganho de capital que, por sua vez, deve ser acrescido à base de cálculo da CSLL na hipótese em que essa atividade não constitui objeto pessoa jurídica, não compõe o resultado operacional da empresa nem a sua receita bruta.*
> *(...)"*

CARTÓRIOS PODERÃO FAZER TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS QUITADOS

Os cartórios poderão fazer a transmissão de propriedades já quitadas, mas que o vendedor se recusa ou está impedido de transferir o imóvel ao comprador (a chamada "adjudicação compulsória" do imóvel). Hoje o procedimento já pode ser feito por via judicial, mas demora até cinco anos, agora poderá ser feito em poucos meses, segundo o Colégio Notarial.

O tempo médio estimado para o procedimento em cartório é de até três meses. A possibilidade surgiu com a derrubada do veto do ex-presidente Jair Bolsonaro ao artigo 11 da Lei Federal nº 14.382 , na véspera do Natal. A norma moderniza procedimentos em cartórios.

O procedimento se caracterizava pela substituição da vontade do vendedor por meio de uma decisão judicial - o que agora poderá ser feito por via administrativa. Pode ocorrer nos casos em que o vendedor se recusa a cumprir um contrato pactuado e já quitado, ou em caso de morte, ausência, incapacidade civil ou localização incerta e não sabida, ou, nos casos de empresas que foram extintas.

De acordo com o vice-presidente do CNB/CF, Eduardo Calais, muitas cidades enfrentam problemas com loteamentos antigos ou novos que permanecem irregulares por anos, por exemplo, em caso que o loteador morreu e as escrituras definitivas não foram feitas, embora o imóvel já tenha sido quitado. Calais defende que o procedimento é menos custoso que uma ação judicial. O valor será tabelado de acordo com lei estadual.

Passo a passo

O documento para dar início ao procedimento no cartório é a ata notarial, que deverá ser feita por tabelião de notas. O documento deve ter a identificação do imóvel, nome e a qualificação do comprador ou dos sucessores, a prova do pagamento e a caracterização do inadimplemento da obrigação de outorgar ou receber o título de propriedade.

Fonte: Gazeta Mercantil de 17.01.23. **link:** https://valor.globo.com/legislacao/valor-juridico/coluna/cartorios-poderao-fazer-transmissao-de-imoveis-quitados.ghtml ou as ferramentas oferecidas na página.

Considerações da Assessoria Jurídica: no caso de imóvel quitado, onde o adquirente se recusa a proceder a transferência do imóvel, através da respectiva escrituração e registro, o vendedor (incorporador) também poderá lançar mão desse novo mecanismo, de forma inversa.

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