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

Notícias

IPTU – ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO EXPEDIDO – REDUÇÃO DE ALÍQUOTA NO MESMO EXERCÍCIO DA EMISSÃO

A ADEMI DF, o CODESE e o SINDUSCON DF ingressaram, conjuntamente, com requerimento perante a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal solicitando que, com base nas disposições da Lei nº 7.037/2021, que acrescentou o inciso V ao art. 19 do Decreto-lei nº 82/1966, e, por conseguinte, o Decreto nº 28.445/2007 e alterações posteriores, o contribuinte de IPTU que pleiteasse a redução de alíquota para imóveis residenciais no caso de terrenos residenciais com alvará de construção, já contasse com tal redução de alíquota de 3 para 1%, da data de expedição do respectivo alvará e não do ano subsequente ao de sua emissão (como a Secretaria vinha procedendo até então!).

Ocorre que, em conformidade com as normas tributárias incidentes à espécie, da data da expedição do alvará de construção o contribuinte, dentro das condições estabelecidas, já conta com o direito à efetiva redução da alíquota do IPTU, de 3% para 1% pelo prazo máximo de 36 meses.

Em atendimento ao requerimento conjunto das Entidades, a Secretaria de Fazenda editou o **Decreto nº 44.347, de 21 de março de 2023.**

DECRETO Nº 44.347, DE 21 DE MARÇO DE 2023

Altera o Decreto nº 28.445, de 20 de novembro de 2007, que consolida a legislação que institui e regulamenta o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

O GOVERNADOR DO DISTRITO FEDERAL, no uso das atribuições que lhe confere o inciso VII do caput do art. 100 da Lei Orgânica do Distrito Federal, e tendo em vista o disposto no art. 20 do Decreto-lei nº 82, de 26 de dezembro de 1966, DECRETA:

Art. 1º O Decreto nº 28.445, de 20 de novembro de 2007, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 15. .....

.....

II - .....

.....

b) imóvel portador de alvará de construção, pelo prazo improrrogável de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de expedição do documento pelo órgão competente;

.....

§ 4º .....

I - ser o imóvel portador do alvará de construção a que se refere a alínea "b" do inciso II deste artigo;

.....

§ 12. A retificação de que trata o inciso I do § 4º também é assegurada após a data de vencimento da primeira parcela, hipótese em que o valor do imposto será calculado pro rata mês, aplicando-se alíquota a que se refere o inciso II a partir da data de expedição do documento pelo órgão competente, observado o disposto no § 7º do art. 13.

§ 13. O direito de que tratam os §§ 4º e 12 prescreve em 5 (cinco) anos, contados da data de expedição do alvará de construção.

§ 14. Constatada a cessação de efeitos do alvará de construção antes de transcorrido o prazo de 36 (trinta e seis) meses a que se refere a alínea "b" do inciso II do caput, o imposto será cobrado, pro rata mês, a partir da data do ato administrativo de cessação, observado o disposto no § 7º do art. 13." (NR)

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º Fica revogado o § 5º do art. 15 do Decreto nº 28.445, de 2007.

Brasília, 21 de março de 2023
134º da República e 63º de Brasília
IBANEIS ROCHA

LOCADOR OBTÉM O DIREITO DE O CONTRATO DE LOCAÇÃO SER EXTINTO SOMENTE APÓS A ENTREGA DO IMÓVEL NO ESTADO EM QUE O LOCATÁRIO O RECEBEU NO INÍCIO DA LOCAÇÃO

Locatário ingressou com ação para obrigar o locador a receber as chaves de imóveis locados, as quais foram consignadas em juízo, sem que tivesse procedido ao retorno destes ao estado em que os recebeu quando do início da ocupação. Pediu, ainda, que a locação fosse considerada rescindida desde a data em que consigou as chaves em juízo.

Em sentença, o Juiz afastou por completo todas as pretensões do locatário. E, em julgamento no Tribunal, a 8ª Turma Cível, ao analisar o recurso de apelação do locatário, entendeu, por unanimidade que, apesar do STJ ter consolidado o entendimento de que o locatário tem o direito de devolver o imóvel ao término do prazo da locação, sendo que a exigência do locador de receber o imóvel somente após a realização de reforma caracteriza-se como condição potestativa, devendo eventual prejuízo ser objeto de ação própria, tal jurisprudência não se aplica ao caso concreto porque somente no fim do prazo do contrato a entrega das chaves se constitui como direito potestativo da locatária. Fora dessa hipótese, diga- se, antes do término do prazo contratual, o direito potestativo de exoneração pressupõe o regular cumprimento da prestação obrigacional em consonância com a Lei de Locações.

O Acórdão asseverou, ainda, que, em razão das peculiaridades daquele caso concreto, ao final da relação locatícia, o locatário é obrigado a restituir o imóvel no estado em que o locador entregou e as danificações que não tiverem como causa as deteriorações decorrentes do seu uso normal devem ser reparadas.

Em continuidade destacou que o contrato de locação estipulou que o locatário estava autorizado a realizar obras de adaptação ou reforma no imóvel e que, finda ou rescindida a locação, as benfeitorias eventualmente realizadas seriam incorporadas ao imóvel, sem que a locatária tivesse direito à indenização ou retenção. Asseverou, também, que, na hipótese, a obra que a locatária executou foi bastante significativa, demolindo todas as paredes das salas e das lojas locadas, descaracterizando estes imóveis por completo e transformando-lhes em dois únicos e contínuos espaços e que, em assim sendo, não constava da formatação original entregue pela locadora.

Com efeito, esse é um precedente importante porque, apesar do entendimento geral sedimentado, o locador conseguiu demonstrar a diferenciação da sua situação e que a regra geral, se aplicada, ocasionaria grave lesão e significativo dano ao locador e aquilo que restou livremente contratado no momento da locação dos imóveis.

O referido processo é administrado pela Advogada Andréia Moraes Mourão, da Mourão e Moraes Advogados Associados.

FONTE: Apelação Cível 0714582-23.2022.8.07.0001

PROVA PERICIAL – TJDFT DETERMINA QUE OS HONORÁRIOS PERICIAIS SEJAM DIVIDIDOS IGUALMENTE ENTRE AS PARTES

Em um processo de alegado vício construtivo, o Juiz, de ofício, determinou a produção de prova pericial e impôs à empresa incorporadora a obrigação de pagar os honorários periciais.

A incorporadora não concordando com tal determinação de pagamento, recorreu ao TJDFT quanto à decisão que atribuiu os custos da perícia judicial exclusivamente a sua responsabilidade.

O desembargador Relator, ao analisar o recurso da incorporadora, asseverou que:

In casu, após reexaminar os autos, verifico que foram acostados laudos periciais por ambas as partes. No entanto, ainda existem pontos a serem esclarecidos, motivo pelo qual o juízo *a quo* determinou a realização de prova pericial, vejamos (ID 135436139 - Pág. 1 autos originais):

"(...)De outro vértice, diante da controvérsia sobre a existência (ou não) de vício construtivo e diante da disparidade das conclusões dos peritos particulares contratados pelas partes, mostra-se necessária a produção de prova pericial de engenharia civil, inclusive para auxiliar a esclarecer o juízo se o caso envolve 'vício construtivo' e solucionar a objeção de mérito da prescrição/decadência. Assim, faculto às partes a formulação de quesitos de perícia de engenharia e indicarem assistente técnico. Caso pretendam ainda produzir novas provas documentais, que venham anexas à resposta".

Desse modo, sem demora, percebe-se que ambas as partes possuem interesse na produção da aludida prova, motivo pelo qual se mostra correto o rateio dos honorários periciais, na forma do artigo 95 do CPC/2015. Confira-se.

"Art. 95. Cada parte adiantará a remuneração do assistente técnico que houver indicado, sendo a do perito adiantada pela parte que houver requerido a perícia ou rateada quando a perícia for determinada de ofício ou requerida por ambas as partes."

Em continuidade, afirmou: *Acrescento, ainda, que, no caso em tela, o rateio dos honorários do perito consubstancia o princípio da cooperação, previsto no art. 6º do CPC, segundo o qual "Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva."*

Trata-se de importante entendimento jurisprudencial!

O referido processo é administrado pela Advogada Andréia Mourão, da Mourão e Moraes Advogados Associados.

FONTE: Agravo de Instrumento 0737907-30.2022.8.07.0000

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