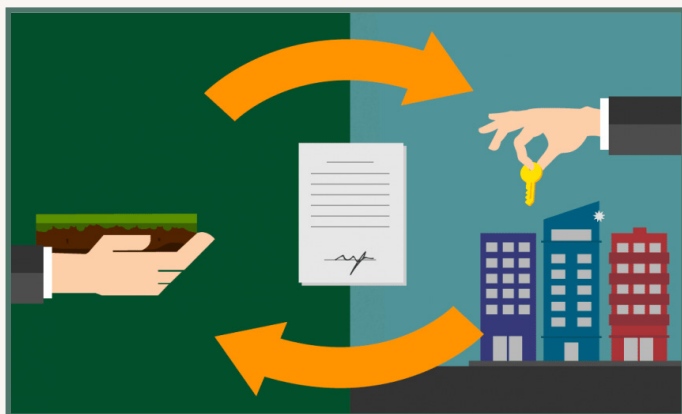




**Notícias**



**PERMUTAS COM INCORPORADORAS  
E A SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT  
Nº 89, DE 18/06/25, PUBLICADA NO  
DOU DE 23/06/25, SEÇÃO 1, PAG. 30.**

A Solução de Consulta COSIT nº 89/2025, publicada em junho/25, trata das chamadas permutas financeiras, modelo em que donos de terrenos trocam sua propriedade por uma participação nos resultados de um empreendimento imobiliário, ficando com apartamentos que serão construídos no local de sua casa ou terreno.

A questão suscitada pelo contribuinte, repousa sobre os seguintes fatos:

- Vendeu um terreno a uma construtora onde estão sendo construídos dois blocos de prédios de apartamentos de interesse social;
- A venda foi realizada sob a modalidade de permuta financeira, por meio da qual a construtora realiza pagamentos mensais ao vendedor, em percentual correspondente à participação dele no empreendimento, a partir dos valores das vendas realizadas no mês anterior;
- Como as unidades construídas são de interesse social, o empreendimento segue orientação dada pela Lei nº 13.970, de 2019, beneficiando-se de um recolhimento tributário com alíquota única de 4% (quatro por cento), relativa ao Regime Especial Tributário (RET), sobre todas as parcelas recebidas;
- A construtora, ao realizar o repasse dos valores a que o consultante tem direito, desconta a alíquota de 4% (quatro por cento) do RET; entretanto, o requerente, ao fazer a declaração de ganho de capital, é novamente tributado à alíquota de 15% (quinze por cento) relativa ao ganho de capital;

- O peticionante entende que o correto seria receber as parcelas devidas, sem o desconto dos 4% (quatro por cento), pagando apenas 15% (quinze por cento) do ganho de capital, ou, alternativamente, pretende ser enquadrado como parceiro da construtora para pagar apenas 4% (quatro por cento) relativo ao RET;

É cediço que pelo conjunto normativo vigente, a legislação trata da tributação de permuta de imóveis da seguinte forma:

- Quando não existe torna na permuta, não existe a apuração de ganho de capital, tendo em vista que o custo de aquisição é igual ao valor da alienação, e, assim, o valor do custo do imóvel alienado em permuta será o valor a ser informado como valor de aquisição do imóvel recebido em permuta;
- Quando a permuta é realizada com torna, ou seja, o imóvel é entregue e é recebido outro imóvel de valor maior do que o que foi entregue ou, ainda, quando é recebido valor em dinheiro, além do imóvel recebido em permuta, o ganho de capital é apurado a partir da diferença entre o valor da torna que superou o valor do custo do imóvel entregue na permuta.
- Quando a operação envolve qualquer outro bem ou direito, que não seja bem imóvel, não é considerada permuta para fins tributários.

E, no exame da matéria, solucionando o questionamento do consultante quanto à tributação do ganho de capital na alienação de imóvel, sob a forma de pagamento parcelado, com valor proporcional à participação do imóvel no total do empreendimento, a SRF definiu que:

- a) o alienante deve, inicialmente, apurar o valor da alienação em conformidade com a operação estipulada no contrato de compra e venda, caso haja, ou o valor de mercado, em conformidade com o disposto nos incisos I e II do art. 19 da IN RFB nº 84, de 2001;
- b) esse valor deve ser ajustado caso, a qualquer momento, o montante total recebido supere as quantias tratadas no item “a”;
- c) esse ganho poderá ser tributado na proporção da parcela do valor recebido no mês em conformidade com o disposto no art. 31 da IN RFB nº 84, de 2001; e
- d) é permitida a dedução de dispêndio com corretagem, devidamente comprovado, imputado ao alienante.

Dessa forma, considerando que a permuta de imóveis é uma prática comum das incorporadoras, importante a ciência sobre a Solução de Consulta COSIT nº 89/2025 (<https://normasinternet2.receita.fazenda.gov.br/#!/consulta/externa/144709>)

**Fonte: site da SRF**

**Observação: íntegra da consulta disponível no Escritório, só solicitar.**



## TJDFT – JUSTIÇA MANTÉM DECISÃO QUE PROÍBE USO DE CASA EM CONDOMÍNIO PARA CULTOS RELIGIOSOS

A 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) manteve, por unanimidade, sentença que **condenou moradora de condomínio a se abster de utilizar a residência como tempo religioso**, sob pena de multa no valor de R\$ 5 mil por ato de descumprimento.

O autor informa que mora em casa, em condomínio de Águas Claras, e, desde 2019, vem sofrendo perturbação do sossego devido ao comportamento inadequado da ré contrário à convenção da associação. Segundo o morador, a ré realiza **cultos religiosos, “aos sábados e dias aleatórios, com grande fluxo de entrada de pessoas desconhecidas no condomínio”**, com cantos e batuques de atabaque que extrapolavam os limites da boa convivência”. Afirma que a vizinha foi notificada várias vezes e celebrou acordo com a associação para cessar as condutas, no entanto, permanece usando a residência como templo religioso.

Por sua vez, a ré **alegou que os encontros religiosos acontecem somente de 15 em 15 dias, entre 18 e 21 horas**, no máximo. Afirma que autor não demonstrou o possível número elevado de pessoas que ingressariam no condomínio para os eventos. Questionou, ainda, a regularidade do abaixo assinado apresentado, com fundamento de que “não se presta a comprovar perturbação do sossego por excesso de barulho, pois não representa mais de 50% dos moradores insatisfeitos”. Por fim, impugnou a medição de decibéis e requereu a prevalência de sua liberdade religiosa.

Ao analisar, o desembargador relator avaliou que o conjunto probatório composto por abaixo-assinado, ocorrências registradas no livro da associação, vídeos das reuniões e atas de assembleias gerais é robusto e suficiente para demonstrar a **extrapolação dos limites da boa convivência e a generalização da perturbação do sossego** e não mero incômodo individual.

“A medição de ruído apresentada pelo apelado [autor], realizada com equipamento devidamente calibrado, demonstrou que os eventos religiosos promovidos pela apelante alcançaram níveis de 76 dB, com média de 68 dB, **valores que extrapolam significativamente os limites legalmente permitidos para ambientes internos** em área estritamente residencial (40 dB diurno e

35 dB noturno), conforme Lei Distrital 4.092/2008 e Decreto 33.868/2012. Ademais, a própria medição trazida pela apelante, mesmo sem certificação oficial, indicou níveis igualmente superiores aos limites regulamentares, confirmando a perturbação”, verificou o magistrado.

Além disso, “o **direito fundamental à liberdade de crença e culto religioso não é absoluto e deve harmonizar-se com os direitos dos demais membros da coletividade**, especialmente o direito ao sossego e à função social da propriedade. A utilização de unidade habitacional estritamente residencial como templo religioso, com o registro formal de CNPJ nesse endereço, desvirtua a finalidade do imóvel e viola expressamente o Estatuto Social da Associação de Moradores, que veda o funcionamento de igrejas no local”, observou.

Dessa maneira, o colegiado concluiu que a conduta da ré justifica a intervenção judicial para fazer **cessar as interferências prejudiciais ao sossego e à segurança dos moradores do local**, em observância ao disposto nos artigos 1.277 e 1.336, inciso IV, ambos do Código Civil.

**Fonte: TJDF - notícias de 22/07/2025 – Proc. 0707846-92.2023.8.07.0020** (<https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/noticias/2025/julho/justica-mantem-decisao-que-proibe-uso-de-casa-em-condominio-para-cultos-religiosos>)

- **Acórdão nº 2019615**

(<https://pje2i-consultapublica.tjdft.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/DetalheProcesso-ConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=28fd7d217eec97f3a922fcc67c5ebee-9b27669a60ff2b0416dad02a37da66ed9ac297a57699444c7fff270a17b2adc16165f2ef16fb-26cec&idProcessoDoc=74101819>)



## **STJ (PRIMEIRA SEÇÃO) DEFINE QUE FIANÇA BANCÁRIA OU SEGURO-GARANTIA SUSPENDEM A EXIGIBILIDADE DO CRÉDITO NÃO TRIBUTÁRIO**

A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), sob o rito dos recursos repetitivos (**Tema 1.203**), **fixou a tese de que** “o oferecimento de fiança bancária ou de seguro-garantia, desde que corresponda ao valor atualizado do débito, acrescido de 30%, tem o efeito de suspender a exigibilidade do crédito não tributário, não podendo o credor rejeitá-lo, salvo se demonstrar insuficiência, defeito formal ou inidoneidade da garantia oferecida”.

Em seu voto, o relator, ministro Afrânio Vilela, ressaltou que a decisão reforça a jurisprudência do STJ, no sentido de admitir a suspensão da exigibilidade de créditos não tributários, e afasta a aplicação da Súmula 112 do tribunal e da tese fixada no Tema Repetitivo 378, ambas restritas à suspensão no âmbito dos créditos tributários.

### **CPC reforçou a equivalência entre dinheiro, fiança bancária e seguro-garantia**

O relator explicou que, originalmente, a sistemática da Lei de Execução Fiscal (LEF) previa apenas três formas de garantia da execução: o depósito em dinheiro, a fiança bancária (artigos 7º, inciso II, e 9º, incisos I e II) e a penhora de bens (artigo 9º, incisos III e IV). Contudo, ele apontou que, com a edição da Lei 11.382/2006, passou-se a admitir, no Código de Processo Civil (CPC) de 1973, a substituição da penhora pelo seguro-garantia judicial, desde que o valor da apólice fosse 30% maior.

Segundo destacou Afrânio Vilela, embora fosse possível aplicar subsidiariamente as normas do CPC às execuções fiscais, parte da jurisprudência resistia à aceitação do seguro-garantia, sob o argumento de que a execução fiscal seria regida exclusivamente pela LEF. O ministro comentou que essa controvérsia começou a se dissipar apenas a partir da edição da Lei 13.043/2014, que passou a prever expressamente o seguro-garantia como forma legítima de caução, conferindo-lhe o mesmo tratamento da fiança bancária.

De acordo com o relator, o CPC de 2015 não apenas manteve esse entendimento, ao reproduzir o antigo artigo 656, parágrafo 2º (atual artigo 848, parágrafo único), como também reforçou a equivalência entre o dinheiro, a fiança bancária e o seguro-garantia judicial. Para Vilela, tal equiparação traduz a opção legislativa clara de valorizar essas modalidades de caução como instrumentos eficazes de garantia do juízo, desde que acrescidas de 30% sobre o valor do débito.

### **Garantia do juízo permite a suspensão da exigibilidade do crédito**

O magistrado observou ainda que, a despeito da expressão “substituição da penhora”, a doutrina reconhece que a fiança bancária e o seguro-garantia produzem efeitos jurídicos equivalentes ao depósito em dinheiro. Assim, explicou, tais garantias se prestam a assegurar o juízo e a permitir, de forma legítima, a suspensão da exigibilidade do crédito não tributário.

No voto, o ministro relator lembrou que a Primeira Seção do STJ, especialmente após o julgamento do EREsp 1.381.254, consolidou o entendimento de que a apresentação de fiança bancária ou seguro-garantia, suficientes para cobrir o valor atualizado da dívida acrescido de 30%, é apta a suspender a exigibilidade do crédito não tributário. Conforme destacou, essa jurisprudência também se estende à Segunda Seção, que já reconheceu, no âmbito das execuções civis, a eficácia dessas garantias, salvo quando se demonstrar sua inidoneidade, insuficiência ou vício formal.

“Essa diretriz normativa justifica, portanto, a aceitação da fiança bancária e do seguro-garantia judicial como formas legítimas de caução para fins de suspensão da exigibilidade do crédito não tributário, especialmente quando sua utilização se mostra menos onerosa ao devedor do que a constrição direta de valores em espécie”, concluiu.

**Fonte: Notícias do STJ de 30/07/25** - <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2025/30072025-Primeira-Secao-define-que-fianca-bancaria-ou-seguro-garantia-suspendem-exigibilidade-do-credito-nao-tributario.aspx>

- [\*\*Leia o acórdão no REsp 2.007.865.\*\*](#)



## STJ (TERCEIRA TURMA) - INCLUSÃO DE CLÁUSULA ARBITRAL EM ESTATUTO DE ASSOCIAÇÃO CIVIL NÃO SE SUBMETE ÀS EXIGÊNCIAS DO CONTRATO DE ADESÃO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que **as exigências para a inclusão de cláusula compromissória em contrato de adesão não se aplicam ao estatuto de associação civil**, de modo que eventual alegação de sua nulidade ou ineficácia deve ser submetida ao próprio juízo arbitral. Para o colegiado, **o estatuto de associação civil não se assemelha a um contrato de adesão, não se aplicando a ele o artigo 4º, parágrafo 2º, da Lei 9.307/1996.**

De acordo com os autos, uma associação ajuizou contra um ex-associado para cobrar certa quantia já fixada em arbitral.

Contudo, o ex-associado, além de apresentar embargos à monitória, ajuizou ação declaratória de nulidade da sentença arbitral, sustentando que não concordou com a inclusão da cláusula compromissória no estatuto e que a aceitação desta pela assembleia geral não pode ser considerada como seu assentimento individual.

O recurso especial chegou ao STJ, após as instâncias ordinárias rejeitarem os pedidos do ex-associado e julgarem procedente a ação monitória, condenando o réu a pagar o valor cobrado.

### **Competência do juízo arbitral só é afastada por descumprimento de requisitos legais**

A relatora, ministra Nancy Andrighi, lembrou que a jurisprudência do STJ estabeleceu, como regra, que a cláusula compromissória implica a competência do juízo arbitral para decidir, com

primazia sobre o Poder Judiciário, acerca da existência, da validade e da eficácia da própria cláusula e do contrato que a contenha.

Em seu voto, a ministra apontou que, havendo descumprimento dos requisitos do artigo 4º, parágrafo 2º, da Lei de Arbitragem, que trata dos contratos de adesão, caberá ao juízo estatal, e não ao árbitro, apreciar a validade da cláusula compromissória. Segundo ela, esse dispositivo busca evitar a imposição da arbitragem como mecanismo de solução de controvérsias em contratos nos quais não há espaço para negociação – característica básica dos contratos de adesão.

### **Cláusula compromissória foi resultado de deliberação coletiva**

**Quanto à associação, a relatora comentou que possui autonomia para dispor sobre a sua própria organização, sendo possível a estipulação de cláusula compromissória no estatuto para a submissão à arbitragem de eventuais conflitos entre os associados.** No caso em julgamento, ela verificou que a cláusula compromissória foi incluída, por deliberação da assembleia geral, após o ingresso do ex-associado devedor.

A relatora enfatizou que, na alteração do estatuto, diferentemente do que ocorre no contrato de adesão, há participação dos associados, que discutem, fazem propostas e votam. Sendo assim – concluiu a ministra –, a inclusão da cláusula compromissória resulta de deliberação coletiva, e não de imposição unilateral.

“Na hipótese em exame, por não se tratar de contrato de adesão, não incide o artigo 4º, parágrafo 2º, da Lei 9.307/1996, de modo que compete ao juízo arbitral apreciar eventual alegação de nulidade ou ineficácia da cláusula compromissória, como decidiram as instâncias de origem”, concluiu Nancy Andrichi.

#### **Fonte: Notícias do STJ de 14/08/25**

<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2025/14082025-Inclusao-de-clausula-arbitral-em-estatuto-de-associacao-civil-nao-se-submete-as-exigencias-do-contrato-de-adesao.aspx>

- [\*\*Leia o acórdão no REsp 2.166.582.\*\*](#)

## **EXPEDIENTE**

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

Celestino Fracon Júnior

*Presidente*

### **Mourão e Moraes Advogados**

Rafaella de Freitas F. Siqueira

*Assessoria Jurídica da ADEMI DF*