

Boletim Setorial Imobiliário

Nº 44 de novembro de 2024.



TORTORO
& MADUREIRA
RAGAZZI
ADVOGADOS

*Este material é elaborado pelo time de **Imobiliário** em parceria com a Biblioteca do Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados. Seu conteúdo tem caráter informativo, não constituindo a opinião legal do escritório.*

Sumário

1. Temas em Destaque

Receita Federal amplia a integração com os municípios conveniados na fiscalização do Imposto Territorial Rural	3
Projeto valoriza qualidade técnica em licitações de grandes obras	4

2. Julgamentos Relevantes

Extinção de obrigações com agente financiador é condição para encerrar patrimônio de afetação	5
Responsabilidade tributária - Adquirente de imóvel - Tributos incidentes na data da arrematação - Sub-rogação no preço - Art. 130, parágrafo único, do CTN - Previsão de responsabilidade do arrematante no edital de leilão - Irrelevância	7
Nulidade de negócio jurídico - Compra e venda - Terreno não registrado - Ciência do adquirente - Contrato entre particulares - Ilícitude do objeto - Vedação legal - Negócio jurídico nulo	11
Sem autorização da convenção, vaga de garagem penhorada não pode ser vendida a quem não seja condômino	12
Uso de casa construída pelo comprador não justifica taxa de fruição após rescisão da venda de imóvel	13

1. Temas em Destaque

Receita Federal amplia a integração com os municípios conveniados na fiscalização do Imposto Territorial Rural

O Servidor Municipal responsável pelo lançamento do Imposto Territorial Rural (ITR) agora formalizará o processo físico, digitalizará os documentos e a Receita Federal, após análise, converterá o processo em digital e incluirá o CPF do fiscal como interessado no processo. A partir desse momento, o fiscal juntará os documentos de forma digital ao processo. Isto significa que o município poderá encaminhar os documentos do processo físico de fiscalização de ITR via portal e-CAC no site da Receita Federal.

Dentre as vantagens dessa novidade, podemos destacar:

- Redução nos custos com despesas postais (quando o processo é enviado via Postal) ou com despesas relacionadas à entrega pessoal dos processos físicos (transporte, diárias, indisponibilidade do servidor);
- Maior segurança no tratamento das informações (ferramenta homologada pela Receita Federal);
- Maior agilidade no trâmite dos processos;
- O contribuinte acessará o processo com maior facilidade e de forma mais rápida (via e-CAC).

Receita Federal em 08.10.2024.

Projeto valoriza qualidade técnica em licitações de grandes obras

Já está na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE) um projeto de lei que busca valorizar o critério técnico na escolha de empresas em licitações públicas de grandes obras e serviços de engenharia — já que atualmente o critério do menor preço muitas vezes tem maior impacto no resultado das licitações. O PL 3.672/2024, do senador Flavio Azevedo (PL-RN), acrescenta à Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei 14.133/2021) a previsão de que licitações para “obras e serviços de engenharia de grande vulto” deverão usar, obrigatoriamente, o critério de julgamento por técnica e preço “na proporção de 50% a 70% de valoração da proposta técnica”.

Atualmente, a lei prevê apenas “obras e serviços especiais de engenharia”, que podem usar o critério de técnica e preço com valoração da parte técnica de zero a 70%.

“A experiência acumulada na execução de obras públicas demonstra que o critério do menor preço, embora promova a competitividade, pode, em determinadas situações, comprometer a qualidade e a eficiência das contratações, especialmente em projetos de grande vulto. Nestes casos, a complexidade técnica, o impacto socioeconômico e os riscos inerentes à execução inadequada demandam uma análise mais criteriosa que vai além do preço ofertado, valorizando também a capacidade técnica das empresas concorrentes”, afirma Flavio Azevedo na justificção do projeto. Além de obras, o julgamento de técnica e preço é usado em editais públicos para licitar a contratação de, por exemplo, serviços majoritariamente dependentes de tecnologia sofisticada e bens e serviços especiais de tecnologia da informação e de comunicação.

Para a escolha da proposta, esses editais estabelecem pontuações para o preço proposto e para aspectos de técnica da empresa (como experiência em obras

similares e qualidade técnica dos profissionais envolvidos, por exemplo). Com a mudança prevista pelo projeto, a qualidade técnica terá que compor de 50% a 70% da nota de cada proposta.

“Na área da licitação pública, a eficiência, ora exigida pelo texto constitucional, não permite que o administrador contrate o produto simplesmente ‘mais barato’, sendo fundamental que o mais econômico harmonize com o atendimento aos requisitos necessários à satisfação do interesse público revestido da qualidade almejada pela coletividade. (...) Em países desenvolvidos, a busca por projetos de alta qualidade, com menor risco de execução e maior durabilidade, está atrelada à adoção de critérios de julgamento que equilibram técnica e preço, favorecendo empresas que investem em qualificação e inovação”, acrescenta Flavio Azevedo. Depois de passar pela CAE, o projeto segue para a Comissão de Constituição e Justiça (CCJ), a quem caberá a decisão terminativa sobre a matéria.

Agência Senado em 18.10.2024.

2. Julgamentos Relevantes

Extinção de obrigações com agente financiador é condição para encerrar patrimônio de afetação

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, entendeu que é necessária a quitação das obrigações perante o agente financiador do empreendimento imobiliário para a extinção do patrimônio de afetação. Com esse entendimento, o colegiado negou provimento ao recurso da massa falida de uma incorporadora e manteve separado do processo de falência o patrimônio de afetação de um condomínio residencial, até o cumprimento da sua finalidade.

Durante a recuperação judicial da empresa, seis empreendimentos seus, financiados pela Caixa Econômica Federal (CEF), estavam sob o regime de patrimônio de afetação. Em 2018, a recuperação foi convertida em falência, tendo o juízo de primeiro grau determinado que o patrimônio de afetação ficasse separado da massa falida até o advento do respectivo termo ou o cumprimento de sua finalidade.

A CEF propôs uma reunião com os compradores das unidades de um dos condomínios residenciais sob patrimônio de afetação, para deliberar sobre a venda das 26 unidades que não haviam sido negociadas até a falência. O juízo de primeiro grau atendeu ao pedido da massa falida para que a venda das unidades fosse impedida, mas o Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR), acolhendo recurso da instituição financeira, reformou a decisão.

Extinção do patrimônio de afetação pressupõe quitação do financiamento

O relator do caso no STJ, ministro Antonio Carlos Ferreira, explicou que o patrimônio de afetação funciona como proteção jurídica para assegurar que os recursos destinados à construção de um empreendimento imobiliário sejam utilizados exclusivamente para esse fim, afastando o risco de desvio de verbas para outros projetos ou finalidades.

Segundo o ministro, a questão em análise envolve a interpretação do artigo 31-E da Lei 4.591/1964 – incluído após a crise imobiliária da década de 1990, por meio da Lei 10.931/2004 –, que introduziu diversas alterações no mercado

para aprimorar a segurança jurídica e estimular o desenvolvimento do setor.

Esse dispositivo, ressaltou o relator, estabelece que a extinção do patrimônio de afetação pressupõe, entre outras condições cumulativas, a comprovação da quitação integral do financiamento da obra com a instituição financeira responsável.

Corte de segunda instância cumpriu o que manda a lei

Para o ministro, a exigência de quitação do financiamento busca não apenas garantir a integridade financeira do projeto, mas também proteger os direitos dos compradores que confiaram na viabilidade econômica e jurídica da obra. "Somente após a quitação do débito perante a instituição financeira é que se pode considerar cumprido um dos requisitos fundamentais para a extinção do patrimônio de afetação, permitindo que o empreendimento tenha uma conclusão jurídica e financeira adequada, garantindo a segurança de todas as partes envolvidas", disse.

Dessa forma, o ministro ponderou que a corte estadual, ao exigir a extinção das obrigações perante a CEF para o encerramento do patrimônio de afetação, cumpriu o disposto no artigo 31-E, I, da Lei 4.591/1964. [REsp. nº 1.862.274.](#)

Responsabilidade tributária - Adquirente de imóvel - Tributos incidentes na data da arrematação - Sub-rogação no preço - Art. 130, parágrafo único, do CTN - Previsão de responsabilidade do arrematante no edital de leilão - Irrelevância

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, Primeira Seção, por unanimidade, entendeu que diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.

A questão submetida a julgamento diz respeito à "Responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o

imóvel, em consequência de previsão em edital de leilão". Conforme o art. 146, III, da CF/1988, as normas gerais que versem sobre matéria tributária, dentre as quais se incluem a responsabilidade tributária, estão sujeitas à reserva de lei complementar. O Código Tributário Nacional, recepcionado com status de lei complementar, dedicou capítulo específico para tratar do tema, recorrendo sobre suas modalidades e esclarecendo que a lei poderá atribuir a terceira pessoa, vinculada ao fato gerador da respectiva obrigação, a responsabilidade pelo pagamento do crédito tributário (art. 128, caput, do CTN).

Especificamente em relação à responsabilidade dos sucessores, o caput do art. 130 do Código Tributário Nacional previu que, ressalvada a prova de quitação, o terceiro que adquire imóvel passa a ter responsabilidade pelos impostos, taxas ou contribuições de melhorias devidas anteriormente à transmissão da propriedade. Caso a aquisição ocorra em hasta pública, contudo, o parágrafo único excepciona a regra para estabelecer que o

crédito tributário sub-rogar-se-á no preço ofertado. A partir de uma interpretação sistemática do ordenamento jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem), tendo-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial, por sua vez, inexistente tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária, isentando-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem.

Nesse sentido, a atribuição de responsabilidade tributária a terceiro, além das hipóteses já previstas pelo Código Tributário Nacional, depende de previsão em lei complementar e da existência de vínculo entre o terceiro e o fato gerador da obrigação (art. 146, III, da CF/88 c/c art. 128, caput, do CTN). A falta de liame entre o arrematante do bem e o fato gerador da obrigação tributária não permite a inclusão desse terceiro no polo passivo da relação jurídico-tributária, quanto o mais por simples previsão no edital do leilão judicial.

Frente a previsão do Código de Processo Civil de que o edital da hasta pública deve mencionar os ônus incidente sobre o bem a ser leiloadado (art. 686, V, do CPC/73 e art. 886, VI, do CPC/15), o Superior Tribunal de Justiça havia firmado entendimento de que o conteúdo do art. 130, parágrafo único, do CTN deveria ser afastado quando houvesse expressa previsão no edital imputando responsabilidade tributária ao arrematante, caso em que haveria sub-rogação pessoal, e não real, do crédito tributário.

Necessário considerar, todavia, que, ao especificar o conteúdo mínimo do edital da hasta pública, o Código de Processo Civil (art. 686 do CPC/73 e art. 886 do CPC/2015) não atribuiu, sequer implicitamente, responsabilidade tributária ao arrematante, como também não poderia fazê-lo. A teor do art. 146, III, b, da CF/88, lei ordinária, notadamente a de natureza processual, não se presta para disciplinar norma geral de direito tributário, que se sujeita à reserva de lei complementar.

Por se tratar de um ramo do Direito Público, o arcabouço normativo que disciplina o Direito Tributário possui natureza cogente, impondo claros e expressos limites à autonomia da vontade (art. 123, do CTN).

Portanto, a prévia ciência e a eventual concordância, expressa ou tácita, do arrematante em assumir o ônus das exações que incidam sobre o imóvel não têm aptidão para configurar renúncia à aplicação do parágrafo único do art. 130 do CTN. Em observância ao regime jurídico de direito público, as normas gerais de direito tributário, entre as quais se inclui a responsabilidade

tributária, devem ser tratadas como tal, não podendo sofrer flexibilização por meros atos administrativos, estes sim, sujeitos ao controle de legalidade.

Do mesmo modo, como a responsabilidade tributária decorre de lei, não pode o edital da praça alterar o sujeito passivo da obrigação tributária, quer para criar nova hipótese de responsabilidade, quer para afastar previsão de irresponsabilidade, sob pena de afronta aos arts. 146, III, b, da CF/88 e arts. 97, III, 121, 128 e 130, parágrafo único, do CTN. Portanto, à luz dos conceitos basilares sobre hierarquia das normas jurídicas, não é possível admitir que norma geral sobre responsabilidade tributária, prevista pelo próprio CTN, cujo status normativo é de lei complementar, seja afastada por simples previsão editalícia em sentido diverso.

A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro

adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN; ii) a aplicação dessa norma geral, de natureza cogente, não pode ser excepcionada por previsão no edital do leilão, notadamente porque o referido ato não tem aptidão para modificar a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária; iii) é irrelevante a ciência e a eventual concordância, expressa ou tácita, do participante do leilão, em assumir o ônus pelo pagamento das exações que incidam sobre o imóvel arrematado, não configurando renúncia tácita ao disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN; e iv) em atenção à norma geral sobre responsabilidade tributária trazida pelo art. 128 do CTN e à falta de lei complementar que restrinja ou excepcione o disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN, é vedado exigir do arrematante, com base em previsão editalícia, o recolhimento dos créditos tributários incidentes sobre o bem

arrematado cujos fatos geradores sejam anteriores à arrematação.

Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.

Com amparo nos princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança e da isonomia, impõe-se a modulação dos efeitos desta decisão. Por aplicação analógica do art. 1.035, § 11º do CPC/2015, a tese repetitiva fixada deverá ser aplicada aos leilões cujos editais sejam publicizados após a publicação da ata de julgamento do tema repetitivo, ressalvadas as ações judiciais ou pedidos administrativos pendentes de julgamento, em relação aos quais a aplicabilidade é imediata. [REsp. nº 1.914.902](#); [REsp. nº 1.944.757](#) e [REsp. nº 1.961.835](#).

Nulidade de negócio jurídico -
Compra e venda - Terreno não
registrado - Ciência do adquirente
- Contrato entre particulares -
Ilícitude do objeto - Vedação legal
- Negócio jurídico nulo

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, decidiu que a compra e venda de lote não registrado é nula, independentemente de ter sido firmada entre particulares que estavam cientes da irregularidade do imóvel no momento do negócio jurídico. O propósito recursal é decidir se é válida a venda de lote não registrado quando o adquirente tem ciência desta irregularidade no momento da compra. Para a aplicabilidade da Lei nº 6.766/1979 é irrelevante apurar se o loteamento e o desmembramento ostentam o caráter de empreendimento imobiliário, se o vendedor atua como profissional do ramo, ou se incide relação consumerista.

Não tendo o loteador requisitado a aprovação do loteamento perante a prefeitura municipal e iniciado mesmo assim a urbanização deste, estar-se-á diante do chamado loteamento clandestino ou irregular.

O objeto do contrato de compra e venda de terreno não registrado é ilícito, pois a Lei nº 6.766/1979 objetiva exatamente coibir os nefastos efeitos ambientais e sociais do loteamento irregular.

O art. 37 da referida lei estabelece que é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Tratando-se de nulidade, o fato de o adquirente ter ciência da irregularidade do lote quando da sua aquisição não convalida o negócio, pois, nessas situações, somente se admite o retorno dos contratantes ao *status quo ante*. Não tendo o loteador providenciado o registro do imóvel, independentemente de ter sido firmada entre particulares cientes da irregularidade do imóvel, a compra e venda de loteamento não registrado é prática contratual taxativamente vedada por lei e que possui objeto ilícito, sendo o negócio jurídico nulo, portanto. [REsp. nº 2.166.273.](#)

Sem autorização da convenção, vaga de garagem penhorada não pode ser vendida a quem não seja condômino

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, reafirmou o entendimento segundo o qual a regra que impede a venda de vaga de garagem para pessoas estranhas ao condomínio, sem autorização expressa da convenção condominial, prevalece mesmo no caso de alienação judicial por hasta pública. Com esse entendimento, os ministros reconheceram a possibilidade de penhora da vaga de garagem de uma devedora, mas restringiram a participação na hasta aos próprios condôminos. O caso teve origem em ação de execução extrajudicial ajuizada por uma instituição financeira, que pediu a penhora de uma vaga de garagem com matrícula própria, pertencente à devedora.

A proprietária argumentou que a vaga seria impenhorável, uma vez que a convenção do edifício residencial proibia a venda a terceiros. Tanto o juízo de primeiro grau quanto o Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) entenderam que essa restrição não se aplicaria no caso de execução judicial, mas ressaltaram

que os condôminos teriam preferência para igualar a proposta de um terceiro interessado.

Súmula do STJ admite penhora de vaga de garagem

O relator do caso no STJ, ministro Antonio Carlos Ferreira, afirmou que a penhora de vaga de garagem associada a imóvel considerado bem de família é possível, conforme a Súmula 449 do tribunal. No entanto, o ministro também observou que o artigo 1.331, parágrafo 1º, do Código Civil de 2002 diz que as vagas de garagem não podem ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio sem autorização expressa da sua convenção. "Ao restringir o acesso às vagas apenas aos condôminos, reduz-se o risco de indivíduos não autorizados circularem no espaço, diminuindo a probabilidade de incidentes como furtos, vandalismos ou invasões. Manter o controle sobre quem pode utilizar as vagas de garagem proporciona um ambiente mais seguro, organizado e acolhedor aos moradores", ressaltou o ministro. Citando precedentes do STJ, o relator concluiu que o TJSC, ao permitir a participação de terceiros na hasta pública, violou o

artigo 1.331, parágrafo 1º, do CC, pois a alienação judicial da vaga é possível, mas limitada aos condôminos. REsp. nº 2.095.402.

Uso de casa construída pelo comprador não justifica taxa de fruição após rescisão da venda de imóvel

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu que o desfazimento da venda de um terreno vazio, ainda que o comprador nele tenha levantado uma obra, não dá direito ao vendedor de exigir a taxa de fruição. Na origem do caso, foi firmado contrato de promessa de compra e venda de um lote não edificado e, em seguida, as compradoras construíram uma casa no local. Devido ao não pagamento das parcelas combinadas, a incorporadora que vendeu o lote ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos pelo uso do imóvel.

Em reconvenção, as compradoras pediram indenização pelas benfeitorias realizadas no terreno.

A sentença condenou a incorporadora a restituir parte do valor pago, bem como a indenizar as benfeitorias. E também condenou as rés a pagar indenização pelo uso do imóvel, além das despesas relativas à sua regularização. O tribunal de segunda instância manteve a condenação das compradoras, alterando apenas a data de início da incidência da taxa de fruição.

No recurso dirigido ao STJ, as compradoras sustentaram que a residência não estava incluída no patrimônio da incorporadora no momento da venda, não sendo aceitável que ela se beneficie de um acréscimo patrimonial a que não deu causa. A relatora, ministra Nancy Andrigli, afirmou que não houve proveito indevido por parte das compradoras, pois elas arcaram com as despesas da edificação, nem empobrecimento da empresa vendedora, que retomará o terreno com as benfeitorias já realizadas, após justa indenização, conforme o artigo 1.219 do CC. A ministra ressaltou o entendimento do STJ de que é indevida a taxa de fruição – ou de ocupação – após o desfazimento de promessa de

compra e venda de lote não edificado, já que a resolução do conflito não promoveu enriquecimento ou empobrecimento das partes.

Embora o ordenamento jurídico contemple o pagamento de indenização pela ocupação do imóvel enquanto ele estiver na posse do comprador (artigo 884 do CC), a relatora assinalou que, no caso em julgamento, no ato da assinatura do contrato, não havia nenhuma edificação que pudesse ser usufruída pelas compradoras. Nancy Andrich acrescentou que o lote negociado era em um condomínio residencial e a obra feita pelas compradoras foi uma casa para que elas próprias morassem. Conforme explicou, a construção não teve finalidade lucrativa nem extrapolou os limites negociados.

"A posterior edificação de imóvel não afasta a jurisprudência uníssona desta corte no sentido de ser indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado", concluiu. [REsp. nº 2.113.745](#).

Sócios Responsáveis



Frederico Augusto Veiga
fveiga@tortomr.com.br.com.br



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br