



BDI - Boletim do Direito Imobiliário

FEVEREIRO 2012 - 2ª QUINZENA - ANO XXXII - Nº 4

Destaques desta edição:

- 5** Entrevista: As soluções dos conflitos em condomínio
Parte 2: Assembleias, como bem organizar este momento

- 8** As nuances da penhora sobre imóvel residencial do empresário

- 10** Contrato de corretagem não precisa ser com exclusividade

- 12** Conta de água não está vinculada ao imóvel

- 12** Usucapião de imóvel apenas por alguns dos herdeiros

- 20** Ação contra a construtora pelo aparecimento de defeitos de construção após a entrega do prédio

- 23** Preferência do crédito tributário em face do crédito condominial

- 36** Registrador imobiliário não responde por erros técnicos no registro da incorporação imobiliária

- 37** Recusa a registro de convenção de condomínio sem a prévia averbação da construção

ISSN 1982-4599



9 771982 459001

UMA PUBLICAÇÃO



DIÁRIO DAS LEIS

Assuntos Gerais Imobiliários

Legislação Federal

Incidência de imposto de renda na fonte sobre aluguel recebido por condômino pessoa jurídica, pago por órgão público federal, autarquia ou empresa controlada pela União

Solução de Consulta da Divisão de Tributação da Receita Federal do Brasil nº 312, de 1º.12.2011 (DOU-1 17.01.2012)

O aluguel de partes comuns do condomínio edilício constitui rendimento dos condôminos, segundo a parte ideal destes. Se o condômino proprietário for pessoa jurídica e o pagamento seja feito por órgãos, autarquias e fundações da administração pública federal sujeita-se à retenção do imposto de renda na fonte.

Nota do BDI: *Leia a íntegra em www.diariodasleis.com.br.*

Comentários e Doutrinas

As nuances da penhora sobre o imóvel residencial do empresário

Ricardo Trotta*

Recentemente a 2ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, no Rio Grande do Sul, reconheceu a penhorabilidade de um apartamento onde moravam os sócios de uma empresa devedora de créditos trabalhistas. Apesar de o imóvel funcionar como moradia dos sócios, tinha também destinação econômica, na medida em que os tais sócios haviam declinado o endereço do imóvel como sede da empresa, usando-o para fins residenciais e comerciais, ao mesmo tempo. A penhora incidiu sobre 30% (trinta por cento) do apartamento.

Em outro caso semelhante, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, decidiu pela penhora de parte de um imóvel onde residia um casal e funcionavam duas lojas na parte térrea. O juiz de 1ª instância indeferiu a penhora jus-

tificando que esta iria retirar do casal suas condições de trabalho e sustento da família. No entanto, o Ministro Sidnei Beneti, reformou a decisão, entendendo que a Lei do Bem de Família não contemplou a aludida situação, destina-se unicamente a proteção da habitação familiar.

Daí, a jurisprudência firmou o entendimento de que os imóveis utilizados para moradia familiar e sede de uma empresa, ao mesmo tempo, podem sofrer penhora em sua parte comercial, desde que a constrição não prejudique a outra parte, ou seja, onde reside a família.

Isso porque, o legislador quando editou a Lei 8.009/90 o fez pensando propriamente em proteger a entidade familiar, quer em relação ao bem imóvel, quer em relação aos bens móveis que

guarnecem a moradia, inclusive os de uso profissional, desde que quitados.

Nesse espírito, recebe proteção da lei até o imóvel que não esteja sendo utilizado diretamente como moradia. Por exemplo, quando uma família loca seu único imóvel e utiliza o aluguel para custear um outro onde reside. Enfrentando o mérito dessa situação, o Desembargador Lindolpho Moraes Marinho da 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro fundamentou a sua opinião, afirmando que: "ao definir o bem de família, o legislador pretendeu garantir o mínimo necessário para habitação familiar".

Foi por isso que o STJ já garantiu a impenhorabilidade do imóvel de propriedade de uma pessoa jurídica, quando utilizado apenas e tão somente como re-

sidência da família dos seus sócios.

Mas, como se verificou acima, a proteção ao bem de família não é absoluta, tendo a própria lei, no artigo 3º, elencado 6 (seis) exceções, as quais estabelecem que o imóvel residencial é penhorável:

1) Em razão de créditos trabalhistas de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias;

2) Pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos no respectivo contrato;

3) Pelo credor de pensão alimentícia;

4) Para cobrança de imposto, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

5) Por ter sido adquirido como produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento dos

bens; e

6) Por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Aliás, a penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação, já restou consolidada em nossos tribunais. As demais, no entanto, ainda são capazes de levantar alguns questionamentos.

Por exemplo, a possibilidade da penhora do bem de família para o pagamento de pensão alimentícia. Muito se engana aquele que associa a pensão alimentícia apenas àquela paga pelo genitor aos seus filhos ou vice-versa. O já citado Ministro Sidnei Beneti do STJ, no Recurso Especial nº 679.456, considerou penhorável o bem de família do devedor de pensão alimentícia decorrente, culpado por um acidente de trânsito. Para o Ministro em ambas situações o fundamento da pensão é a mesma, ou seja, a de garantir a subsistência do outro.

Outra questão polêmica é a do

bem imóvel utilizado para moradia de uma pessoa solteira, situação, essa, onde não há uma unanimidade na jurisprudência.

Os que defendem a impenhorabilidade entendem que a proteção dada pelo legislador busca garantir o direito à moradia e a dignidade da pessoa humana, previstos em nossa Constituição Federal, não importando se ali reside uma família ou uma única pessoa. Assim, julgou a 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em recurso que teve como relator o Desembargador Henrique Osvaldo Poeta Roenick.

Por outro lado, a parte jurisprudencial que defende a penhorabilidade, ratifica o entendimento adotado pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, argumentando que a proteção do legislador é específica à família do devedor e não a ele próprio, quando mora sozinho.

* O autor é sócio do escritório **Ricardo Trotta Sociedade de Advogados**.

BDI Responde

Como orçar o valor da taxa de administração condominial

Pergunta: Como deve proceder para orçar taxa de administração de condomínio edilício. (G.N.P. – Louveira, SP)

Resposta: Para orçar a taxa de administração de condomínio, as tabelas de comissões ou honorários de corretagem do CRECI - São Paulo, estabelecem uma margem sobre o valor mensal arrecadado pelo condomínio, que se situa entre 5 a 10%, com valor mínimo de R\$ 850,00. A fixação dentro dessa margem entre 5 a 10%, dependerá do grau de dificuldade em se administrar determinado condomínio, devendo-se ficar atento quanto à taxa costumeiramente estabelecida entre outras administradoras da região, sendo que esta taxa poderá oscilar para menos, em virtude da concorrência entre outras administradoras. Veja no site: CRECISP a tabela de honorários: www.crecisp.gov.br/index.asp. TRECHO DA TABELA DO CRECI - SÃO PAULO "ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS - Sobre o arrecadado pelo condomínio mensalmente: 5% a 10% Valor mínimo de: R\$ 850,00 (...). LOCAÇÃO. 1) De qualquer espécie e sempre por conta do locador: Equivalente ao valor de 1 (um) aluguel. 2) Locação de temporada (Lei 8.245/91), com prazo de até 90 (noventa) dias: 30% sobre o valor recebido. ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - Sobre o aluguel e