



TORTORO
& MADUREIRA
RAGAZZI
ADVOGADOS

10
ANOS

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 30, de 22.08.2023.

www.tortoromr.com.br

Este informativo setorial é elaborado pelos colaboradores que integram a área de **Direito Imobiliário** em conjunto com a Biblioteca de Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados. Seu conteúdo tem caráter informativo, não constituindo opinião legal do escritório. Para mais informações, entre em contato com nossos advogados ou visite nossa página na internet.

Sócios responsáveis

Frederico Veiga
fveiga@tortoromr.com.br

Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br

Contato
www.tortoromr.com.br

1. Temas em Destaque

Projeto isenta de ITR imóveis com menos de 4 módulos fiscais

■ **O Projeto de Lei nº 783 de 2023, redefine o modelo de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) para, entre outras medidas, isentar do tributo os imóveis com área de até 4 módulos fiscais. O texto tramita na Câmara dos Deputados.**

O módulo fiscal é a unidade definida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) para cada município, conforme o tipo de cultura, a renda obtida, etc. Um módulo fiscal pode variar de 5 a 110 hectares.

A Lei 9.393/96, que regulamenta o ITR e é alterada pelo projeto, prevê a não incidência do tributo em pequenas glebas, cujo tamanho varia conforme a região: até 100 hectares na Amazônia Ocidental ou no Pantanal; até 50 hectares no Polígono das Secas ou na Amazônia Oriental; e até 340 hectares nos demais municípios.

A proposta prevê ainda isenção de ITR para o conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário quando a área total aferida não ultrapassar os 4 módulos fiscais, e desde que o proprietário a explore só ou com sua família, admitida a ajuda de terceiros.

Por fim, o texto estabelece que o valor do imposto será apurado considerando-se a área total do imóvel e o Grau de Utilização (GU) – relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável –, conforme alíquotas previstas em quadro anexo à proposta.

O autor do projeto, deputado Marcos Pollon (PL-MS), destaca que atualmente o valor da terra nua (VTN) utilizado como base para cálculo do ITR não é atualizado com frequência, o

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

que, segundo ele, pode levar a distorções no valor do imposto a ser pago pelos produtores rurais.

O VTN corresponde ao valor do imóvel, excluídos os valores relativos a construções, instalações e benfeitorias; culturas permanentes e temporárias; pastagens cultivadas e melhoradas; e florestas plantadas.

“Os produtores rurais pedem uma revisão do valor do imposto, alegando que ele é desproporcional e prejudica a atividade agrícola e, também, a simplificação do processo de cálculo do ITR, para tornar mais fácil e ágil o cumprimento das obrigações tributárias”, disse.

Agência Câmara Notícias em 31.07.2023.

[Projeto altera regras para escritura pública de imóveis](#)

■ **O Projeto de Lei nº 41 de 2023, determina que sejam exigidas apenas as certidões fiscais relativas aos tributos imobiliários (IPTU/ITR) para que seja realizada a escritura pública de um imóvel.**

Pelo texto em análise na Câmara dos Deputados, no caso de imóvel urbano, deverá ser apresentada a certidão negativa expedida pela prefeitura municipal relativa a impostos e taxas incidentes sobre a propriedade.

Para imóveis rurais, será exigida a prova de quitação do pagamento do

imposto territorial rural expedido pelo Incra.

Conforme o autor, deputado Marangoni (União-SP), o objetivo é conferir segurança jurídica aos atos notariais e impedir que a cobrança da quitação de tributos federais ou estaduais não relacionados ao imóvel seja uma forma "oblíqua" de cobrança pelo Estado.

O texto altera a legislação que trata da lavratura de escrituras públicas.

Agência Câmara Notícias em 13.07.2023.

[Projeto define como produtivo imóvel rural que mantenha área ambiental preservada](#)

■ **O Projeto de Lei nº 2.038 de 2023, impede a desapropriação de imóveis rurais com limites preservados de reserva legal e de demais áreas de proteção ambiental legalmente instituídas. A proposta, que altera o Código Florestal (Lei 12.651/12), define esses imóveis como produtivos, impedindo ações de desapropriação por improdutividade.**

“Não pode ser estimulada a desapropriação de terras que possuem reserva legal mantida e que respeitem a legislação quanto às áreas de proteção obrigatórias”, diz o autor do projeto, deputado José Medeiros (PL-MT).

“Isso leva a desapropriações a um preço baixo, gerando prejuízos ilegais e imorais a proprietários rurais e obrigando as vítimas dessas desapropriações ilegais e injustas a gastarem recursos em advogados, perícias e demais ações para defender seu patrimônio”, acrescenta o deputado.

O que diz a lei atual

A Lei da Reforma Agrária (Lei 8.629/93) prevê que a União pode desapropriar, por interesse social, para fins de reforma agrária, imóveis rurais que não estejam cumprindo sua função social.

A lei define função social como o aproveitamento racional e adequado da área; a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente; a observância das disposições que regulam as relações de trabalho; e a exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Agência Câmara Notícias em 13.07.2023.

Receita Federal divulga prazo e regras para envio da DITR 2023

■ Foi publicada, no Diário Oficial da União de 11.07.2023, a Instrução Normativa RFB nº 2.151, que traz os procedimentos para a apresentação da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural 2023. Prazo para envio começa dia 14 de agosto e vai até as 23h59min59s do dia 29 de setembro, horário de Brasília.

A DITR deve ser enviada por meio do Programa Gerador da Declaração do ITR (Programa ITR 2023), que estará disponível no site da Receita Federal.

Além disso, continua sendo possível a utilização do Receitanet para a transmissão da declaração.

A apresentação depois do prazo deve seguir os mesmos procedimentos de envio. O valor da multa por atraso na entrega da declaração é de R\$ 50 (mínimo) ou um por cento ao mês-calendário calculado sobre o total do imposto devido.

O valor mínimo do imposto é R\$ 10,00. Valores inferiores a R\$ 100 devem ser pagos em quota única até o dia 29 de setembro de 2023. Valor superior a R\$ 100 pode ser pago em até quatro quotas, cada quota deve ter valor igual ou superior a R\$ 50. A primeira deve ser paga até 29 de setembro, já as demais devem ser pagas até o último dia útil de cada mês, e serão acrescidas de juros Selic mais 1%.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

O pagamento do imposto pode ser antecipado total ou parcialmente.

Pode-se ainda ampliar para até quatro o número de quotas do imposto anteriormente previsto mediante apresentação de DITR retificadora antes da data de vencimento da primeira quota a ser alterada, observando o limite mínimo de R\$ 50,00 por quota.

Retificadora:

Se, depois da apresentação da DITR exercício de 2023, o contribuinte verificar que cometeu erros ou esqueceu alguma informação, deve enviar uma declaração retificadora, sem interromper o pagamento do imposto apurado na DITR original. A DITR retificadora deve conter todas as informações anteriormente declaradas mais as devidas correções. É necessário informar o número do recibo de entrega da última DITR de mesmo exercício.

Formas de pagamento do imposto:

Transferência eletrônica de fundos por meio de sistemas eletrônicos das instituições financeiras autorizadas pela Receita Federal.

Darf, em qualquer agência bancária integrante da rede arrecadadora de receitas federais, ou Darf com código de barras gerado pelo Programa ITR 2023 e emitido com o QR Code do pix,

em caixa eletrônico de autoatendimento ou aplicativo do banco, ou qualquer instituição integrante do arranjo de pagamentos instantâneos instituído pelo Banco Central do Brasil (Pix), independentemente de ser integrante da rede arrecadadora de receitas federais.

Atenção:

A DITR é composta pelo Diac - Documento de Informação e Atualização Cadastral do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural e pelo Diat - Documento de Informação e Apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural. As informações prestadas por meio do Diac da DITR não serão utilizadas para fins de atualização de dados cadastrais do imóvel rural no Cafir (Cadastro de Imóveis Rurais). O contribuinte cujo imóvel rural já esteja inscrito no Cadastro Ambiental Rural (CAR) deve informar na DITR 2023 o respectivo número do recibo de inscrição.

Receita Federal em 11.07.2023.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Proposta exige relatórios mensal e anual para os fiadores de imóveis

■ **O Projeto de Lei nº 1.051 de 2023, determina que o locador do imóvel forneça ao fiador um relatório mensal sobre a situação dos pagamentos efetuados pelo locatário, bem como o comprovante anual, conforme previsão em contrato. O texto em análise na Câmara dos Deputados insere o dispositivo na Lei do Inquilinato (8.245 de 1991).**

“Inúmeros são os casos de pessoas e famílias arruinadas por terem assumido a responsabilidade de uma fiança”, disse o autor da proposta, deputado licenciado Beto Preto (PR). Ao defender a mudança na lei, ele ressaltou que o projeto institui “uma obrigação simples, que pode ser cumprida por meio de mensagem pela internet”.

Agência Câmara Notícias em 06.07.2023.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Norma que condiciona aprovação de loteamentos urbanos a autorização legislativa é inconstitucional, determina OE

■ **O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP), Órgão Especial, votou pela inconstitucionalidade de uma norma da Lei Orgânica do Município de Sales Oliveira (Resolução nº 02/06) que prevê a autorização legislativa para aprovação de loteamentos urbanos na cidade. A decisão foi unânime.**

Segundo o texto legislativo impugnado, a aprovação ou rejeição dos loteamentos deve ser feito pela Câmara em um prazo de até 45 dias após o recebimento. No entanto, a turma julgadora acolheu o pedido de inconstitucionalidade movido pela Prefeitura pelo fato de a norma invadir competência do Poder Executivo, o que caracteriza vício de iniciativa.

“O dispositivo tal como disposto revela concreta intromissão na esfera de atuação do Chefe do Poder Executivo por parte da Câmara Municipal de Sales Oliveira, sobretudo pelo fato de a medida imposta ensejar planejamento, direção, organização e exe-

cução, configurando típico ato de governo”, pontuou o relator do acórdão, desembargador Aroldo Viotti. “O condicionamento da aprovação de loteamentos urbanos à autorização legislativa pode representar, inclusive, atraso nos processos administrativos afetos, o que pode repercutir na realização de políticas públicas municipais sobre a matéria”, acrescentou o magistrado.

[Direta de Inconstitucionalidade nº 2052234-22.2023.8.26.0000.](#)

[Casal deverá indenizar vizinha por abalo na estrutura de sua residência](#)

■ O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJ/DFT), 1ª Turma Cível, manteve decisão que condenou um casal ao pagamento de indenização a uma vizinha em razão de abalo estrutural em sua casa decorrente de obras.

De acordo com o processo, os réus iniciaram obra em seu lote realizando escavação para fazerem tubulões. Todavia, o casal não tomou as precauções necessárias para evitar que outras residências fossem impactadas pelas obras. Dessa forma, um deslocamento de terra provocou abalo na estrutura física da casa vizinha.

A autora conta que, além do abalo na estrutura de sua residência, sofreu prejuízos durante o período de chu-

vas, ocasião em que ocorreu a quebra de telhas e que a chuva invadiu a sua casa, causando transtornos e danos. Conta que não foi feito estudo de viabilidade da obra, tampouco há indicação de responsáveis técnicos por ela.

No recurso, os réus alegam que não houve ato ilícito por parte deles e que o laudo pericial, mesmo com conclusão equivocada, apontou fragilidades na fundação do imóvel da autora. Argumentam que as fissuras na casa são preexistentes à execução da obra e que as paredes do imóvel possuem material inadequado para a construção de uma parede de alvenaria. Por fim, sustentam que o orçamento apresentado pela vizinha, a título de danos materiais, é suficiente para reconstrução integral do seu imóvel.

Ao julgar o caso, a Turma Cível menciona o laudo pericial que concluiu que a fundação utilizada era suficiente para condições normais de moradia e que as fissuras presentes na parede da casa vizinha estão relacionadas com as obras realizadas pelos réus. Informaram que a própria perícia confirmou que o valor determinado para a reparação material é coerente com o dano suportado pela autora.

Assim, “[...] resta claro que houve o nexos causal entre o dano no imóvel da apelada e a conduta negligente dos apelantes pelo qual se reconhece a responsabilidade civil e o dever de indenizar”, concluiu.

Processo nº 0710157-84.2021.8.07.0001.

Empresas estrangeiras devem obedecer a requisitos previstos na legislação brasileira para adquirir imóveis rurais

■ O Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4) deferiu recurso para suspender a aquisição de imóveis rurais no território brasileiro pelas empresas Eldorado Brasil Celulose S/A, Paper Excellence BV, CA Investment Brazil S/A, até que elas apresentem autorizações do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e do Congresso Nacional. A decisão foi proferida pelo desembargador Rogerio Favreto, em 03.07.2023. Conforme o magistrado, as autorizações são exigidas pela legislação que regula a aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira que atue no Brasil e buscam proteger a soberania nacional.

A ação popular foi ajuizada em maio deste ano pelo advogado e político Luciano José Bulligon, ex-prefeito de Chapecó (SC). Os réus são a União e o Incra, junto com as empresas Eldo-

rado Brasil Celulose S/A, Paper Excellence BV, CA Investment Brazil S/A e J&F Investimentos S/A.

O autor narrou que representantes da Eldorado Brasil Celulose e da Paper Excellence vieram a Chapecó “com o objetivo de sondar agricultores na Região Oeste de Santa Catarina para compra de terras, para realizar plantio de eucaliptos e extração de madeira para exportação”.

Além disso, ele afirmou que “a empresa estrangeira Paper Excellence anunciou que estaria consolidando a aquisição da maior empresa de celulose do Brasil, que é a Eldorado Brasil Celulose, a qual é proprietária de 249 mil hectares de florestas de eucalipto plantadas em áreas rurais nacionais”.

Segundo Bulligon, “a pessoa jurídica estrangeira, como a Paper Excellence, e as pessoas jurídicas brasileiras cujo capital social é controlado por pessoas jurídicas estrangeiras, como a CA Investment Brazil e Eldorado Brasil Celulose, só podem adquirir imóveis rurais no Brasil se cumprirem requisitos previstos nas Leis 5.709/71 e 8.629/93 e no Decreto 74.965/74, que regulam a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no país”.

Os seguintes requisitos foram elencados pelo autor: os imóveis rurais a serem adquiridos devem ser destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização; os projetos de aquisição dos imóveis deverão ser aprovados pelo Incra; a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos municípios onde se situem; quando a área a ser adquirida ultrapassar 100 módulos de exploração indefinida, deverá haver autorização do Congresso Nacional.

O autor defendeu que “os réus pessoas jurídicas de direito privado estão formulando negociações para aquisição de terras, estando na iminência de concretizá-las, sem a observância de tais requisitos, bem como que União e Incra estão se omitindo de exigir o cumprimento das determinações legais”.

Bulligon afirmou que a situação geraria lesão à soberania nacional e pleiteou que a Justiça suspendesse os “procedimentos de cessão ou alienação de controle de terras rurais até que as rés apresentem as autorizações do Incra e do Congresso Nacional”.

A 2ª Vara Federal de Chapecó extinguiu o processo. “Diante da inadequação de via eleita e da impossibilidade jurídica dos pedidos formulados na inicial serem acolhidos por meio de ação popular, indefiro a petição inicial”, declarou a juíza federal.

O autor recorreu ao TRF4 argumentando que a “soberania nacional trata-se de patrimônio público que pode ser tutelado por ação popular”.

Ele requisitou a antecipação dos efeitos da apelação.

O relator do caso, desembargador Favreto, deferiu o pedido, determinando “a suspensão dos atos de transferência das ações da Eldorado Brasil Celulose de propriedade da J&F Investimentos em favor da CA Investment, bem como a aquisição de novas áreas rurais no território brasileiro pelas demandadas Eldorado Brasil Celulose, Paper Excellence e CA Investment até que sejam apresentadas as permissões pelo Incra e pelo Congresso Nacional, conforme exigido pelas Leis 5.709/71 e 8.629/93”.

Ele ainda acrescentou que “as provas constantes dos autos não deixam dúvida quanto à intenção de aquisição pela Paper Excellence, pessoa jurídica estrangeira, da totalidade das ações da Eldorado Brasil Celulose,

proprietária de terras rurais, cuja aquisição por pessoa jurídica estrangeira deve observar os requisitos legais previstos na legislação”.

“Tais requisitos não apenas protegem a soberania nacional, mas também buscam evitar investimentos meramente especulativos, aumento da desigualdade social e preservar a função social da propriedade”, ressaltou Favreto.

Em seu despacho, ele concluiu que “a urgência da medida requerida pelo autor se verifica pela prova inequívoca do negócio que está sendo realizado entre as empresas réis, bem como pelas notícias divulgadas pela própria Paper Excellence dando conta da intenção de adquirir outras áreas rurais além das pertencentes à Eldorado Brasil Celulose, sem a observância dos requisitos previstos na Lei”.

[Processo nº 5019146-84.2023.4.04.0000.](#)

Não incide Imposto Territorial Rural sobre imóvel com registro cancelado

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Primeira Turma, entendeu que não há incidência do Imposto Territorial Rural (ITR) quando uma sentença transitada em julgado cancela o registro de propriedade imobiliária. Para o colegiado, estando a propriedade baseada em título reconhecido como nulo, não é possível cogitar a incidência do tributo, pois o fato gerador é inexistente.

O entendimento foi definido em caso no qual a sentença, já transitada em julgado, declarou a nulidade da escritura de compra e venda de duas propriedades rurais, tendo em vista que as matrículas eram baseadas em documentação inexistente ou falsa.

Posteriormente, o autor da ação de nulidade recebeu a cobrança do ITR relativo aos imóveis, mas alegou, em novo processo, que nunca exerceu domínio sobre aquelas terras de maneira efetiva.

Esta segunda ação foi julgada improcedente em primeira instância, com sentença confirmada pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região (TRF3).

De acordo com o TRF3, o autor chegou a praticar atos típicos de proprietário antes da ação de nulidade, de modo que o cancelamento posterior das matrículas não afastaria os lançamentos tributários já realizados.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Após invalidação do registro, comprador deixa de ser considerado dono do imóvel

O relator no STJ, ministro Benedito Gonçalves, destacou que, nos termos do artigo 1º da Lei 9.393/1996, o ITR tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel localizado fora da zona urbana.

Fazendo referência ao artigo 108 do Código Civil (CC), o relator ponderou que a escritura pública é a essência dos atos de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 salários mínimos. O ministro também comentou que, conforme previsto pelo artigo 1.245 do CC, o registro do título translativo no cartório imobiliário é a forma de transmissão da propriedade entre pessoas vivas.

"Enquanto não registrado o título translativo, o alienante segue como dono do imóvel; e enquanto não promovida, por ação própria, a decretação de invalidade do registro e o respectivo cancelamento, o adquirente seguirá como dono do imóvel", completou o ministro.

Ainda citando o artigo 1.245 do CC, Benedito Gonçalves reforçou que, após a decretação da invalidade do registro – com o respectivo cancelamento –, o comprador não é mais

considerado como tendo sido dono do imóvel.

Com sentença transitada em julgado, fato gerador do ITR deixou de existir

No caso dos autos, o ministro considerou que as propriedades estavam amparadas em registros inexistentes, que foram canceladas por meio de sentença transitada em julgado.

Nesse sentido, para o relator, o fato que justificaria o imposto (a propriedade territorial rural) "simplesmente não existiu".

Ao reconhecer a inexistência de relação jurídica tributária que autorize a incidência do ITR, Benedito Gonçalves apontou que, diferentemente do que entendeu o TRF3, o fato de os compradores terem oferecido as matrículas dos imóveis como garantia hipotecária não afasta a conclusão de que, com o cancelamento dos registros por sentença, o direito real sobre os bens não ocorreu de maneira concreta.

[AREsp. nº 1.750.232.](#)