

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0045087-66.2026.8.19.0000

AGRAVANTE: AMERICAN TOWER DO BRASIL CESSAO DE INFRAESTRUTURA LTDA

AGRAVADO: ESPÓLIO DE FRUCTUOSO CORRÊA MEIRELES REP/P/S/INV BRUNO ROCHA MEIRELES

RELATOR: DES. LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. RETENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE SOBRE ALUGUÉIS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou impugnação ao cumprimento de sentença, apresentada por pessoa jurídica locatária, em ação revisional de aluguel, sob fundamento de intempestividade e ausência de recolhimento de custas, determinando o levantamento integral dos valores depositados em favor do locador, pessoa física.

2. A parte agravante sustenta a tempestividade da impugnação, a necessidade de prévia intimação para regularização do preparo e a obrigatoriedade de retenção do imposto de renda na fonte sobre os valores de aluguel pagos por pessoa jurídica a pessoa física.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se a rejeição da impugnação ao cumprimento de sentença por ausência de preparo pode ocorrer sem prévia intimação da parte para regularização; e (ii) saber se é obrigatória a retenção do imposto de renda na fonte sobre os valores de aluguel pagos por pessoa jurídica a pessoa física, em fase de cumprimento de sentença.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O prazo para apresentação da impugnação ao cumprimento de sentença inicia-se após o término do prazo para pagamento voluntário, sendo tempestiva a impugnação apresentada dentro do prazo legal.

5. O Código de Processo Civil de 2015 exige a prévia intimação da parte para regularização do preparo, em observância aos princípios da cooperação e da vedação à decisão surpresa, não sendo possível a rejeição liminar da impugnação sem tal providência.

6. A legislação tributária determina a retenção do imposto de renda na fonte sobre aluguéis pagos por pessoa jurídica a pessoa física, cabendo à fonte pagadora a retenção e o recolhimento do tributo, na forma dos arts. 7º da Lei nº 7.713/1988, 46 da Lei nº 8.541/1992 e 688 do Decreto nº 9.580/2018.

7. O valor referente ao imposto de renda deve ser descontado do montante devido ao locador, cabendo ao locatário comprovar o recolhimento do tributo aos cofres públicos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso parcialmente provido para determinar: (i) o conhecimento da impugnação ao cumprimento de sentença; (ii) a expedição de mandado de pagamento apenas em relação à quantia incontroversa; e (iii) a autorização para retenção do imposto de renda na fonte, com comprovação do recolhimento em 30 dias.

Tese de julgamento: "1. É necessária a prévia intimação da parte para regularização do preparo antes da rejeição liminar da impugnação ao cumprimento de sentença. 2. É obrigatória a retenção do imposto de renda na fonte sobre aluguéis pagos por pessoa jurídica a pessoa física, cabendo ao locatário comprovar o recolhimento do tributo."

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos este **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0045087-66.2026.8.19.0000**, em que figura como Agravante **AMERICAN TOWER DO BRASIL CESSAO DE INFRAESTRUTURA LTDA**, sendo Agravado **ESPÓLIO DE FRUCTUOSO CORRÊA MEIRELES REP/P/S/INV BRUNO ROCHA MEIRELES**,



ACORDAM os Desembargadores que integram a Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em votar nos termos da certidão de julgamento.

Rio de Janeiro, na data do lançamento da assinatura digital.

DESEMBARGADOR LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO
RELATOR

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento, com requerimento de efeito suspensivo, interposto contra decisão proferida nos autos de ação revisional de aluguel, em fase de cumprimento de sentença, que rejeitou a impugnação apresentada pela parte ré/executada, e determinou a expedição de mandado de pagamento em favor do credor, nos seguintes termos (indexador 872 do feito matriz):

"1. Rejeito a impugnação ao cumprimento de sentença apresentada no id. 831, tendo em vista que, conforme certificado no id. 849, é intempestiva e sem o recolhimento das custas pertinentes.

Todavia, o locatário/executado apresenta argumento que aborda matéria de ordem pública, cognoscível de ofício pelo magistrado, tendo em vista que alega possuir a obrigação de retenção do imposto de renda sobre os aluguéis devidos por ser pessoa jurídica.

Assim, passo à análise da questão referente à retenção, pela parte ré, do imposto de renda sobre os aluguéis devidos.

Pois bem. O artigo 7º da Lei 7.713/1988 assim dispõe:

"Ficam sujeito à incidência do imposto de renda na fonte, calculado de acordo com o disposto no art. 25 desta Lei: (Vide Lei nº 8.134, de 1990) (Vide Lei nº 8.383, de 1991) (Vide Lei nº 8.848, de 1994) (Vide Lei nº 9.250, de 1995)

I - os rendimentos do trabalho assalariado, pagos ou creditados por pessoas físicas ou jurídicas; (Vide Lei complementar nº 150, de 2015)

II - os demais rendimentos percebidos por pessoas físicas, que não estejam sujeitos à tributação exclusiva na fonte, pagos ou creditados por pessoas jurídicas."

Já o artigo 688 do Decreto 9.580/2018 determina que "Ficam sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte, calculado de acordo com as tabelas progressivas constantes do art. 677, os rendimentos decorrentes de aluguéis ou royalties pagos por pessoas jurídicas a pessoas físicas (Lei nº 7.713, de 1988, art. 7º, caput, inciso II)".

Por fim, quanto à aplicabilidade da regra de retenção do imposto de renda na fonte nas hipóteses de cumprimento de decisões judiciais, o caput do artigo 46 da Lei 8.541/1992 explicita que "o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos pagos em cumprimento de decisão judicial será retido na fonte pela pessoa física ou jurídica obrigada ao pagamento, no momento em que, por qualquer forma, o rendimento se torne disponível para o beneficiário."

Como visto, de fato, existe previsão legal no artigo 7º da Lei 7.713/1988, artigo 46 da Lei 8.541/1992 e artigo 688 do Decreto 9.580/2018, no sentido de que os rendimentos decorrentes de aluguéis pagos por pessoas jurídicas a pessoas físicas ficam sujeitos à incidência do imposto sobre a renda diretamente na fonte.

Vale ressaltar que a previsão acerca do desconto do tributo diretamente na fonte pagadora não exclui a obrigação do locador contribuinte, ora exequente, de, na ausência de retenção pelo locatário, realizar a regularização do pagamento do imposto junto à Receita Federal.

Assim, tendo em vista que não houve comprovação pela parte executada do repasse à Receita Federal de valores eventualmente retidos na fonte, não há que se falar em desconto na planilha de débito do valor referente ao imposto de renda devido pelo exequente/locador.

A quantia devida no presente feito deverá, portanto, ser integralmente levantada pelo exequente, sobre quem recairá, na hipótese, o dever de promover lançamento do tributo e regularização de seu pagamento junto à Receita Federal.

1.1. Dito isso, EXPEÇA(M)-SE o(s) mandado(s) de pagamento(s) em favor da parte exequente para levantamento integral das quantias depositadas nos autos.

2. Cumprido o item anterior, INTIME-SE, em seguida, para que diga, no prazo de 15 (quinze) dias, se dá quitação integral ao débito. Valerá o silêncio como resposta positiva.

3. Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, certifique-se e voltem conclusos para extinção do cumprimento de sentença, se for o caso.

Insurge-se a parte ré/executada, afirmando que “os cálculos discriminados pelos Agravados constam eivados de erro no tocante a retenção do imposto de renda, a qual não é considerada nos cálculos por eles apresentados, excedendo, assim, uma quantia equivalente R\$ 33.233,61 (trinta e três mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta e um centavos), conforme será a seguir demonstrado e comprovado. Apresentada impugnação ao cumprimento de sentença, a qual foi rejeitada, razão pela qual se interpõe o presente agravo de instrumento, pois, como restará demonstrado, tratando-se a Agravante (pagadora do contrato locatício) de pessoa jurídica, e sendo o locador (recebedor) uma pessoa física, incide Imposto de Renda Retido na fonte, de modo que há um excesso na execução de R\$ 33.233,61 (trinta e três mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta e um centavos).”.

Alega que “Nos termos do art. 525, caput e § 1º, do Código de Processo Civil, o prazo para apresentação da impugnação não se inicia com a intimação para pagamento, mas somente após o transcurso do prazo de 15 (quinze) dias previsto no art. 523, independentemente de ter havido ou não pagamento voluntário da obrigação. Neste caso, a intimação para pagamento ocorreu em 05/09/2024. Assim, o prazo de 15 (quinze) dias úteis para pagamento voluntário encerrou-se em 26/09/2024, iniciando-se, no primeiro dia útil

subsequente, o prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação da impugnação ao cumprimento de sentença. Dessa forma, a impugnação protocolada em 17/10/2024 foi apresentada dentro do prazo legal, revelando-se manifestamente tempestiva.”

Sustenta que “eventual ausência ou insuficiência de recolhimento das custas processuais não autoriza, de plano, o reconhecimento da deserção ou o não conhecimento da impugnação, impondo-se a prévia intimação da parte para promover o recolhimento devido, em prazo assinado pelo Juízo.”

Aduz que “a retenção do imposto de renda incidente sobre rendimentos de aluguel não constitui faculdade da fonte pagadora, mas obrigação imposta pela legislação tributária. Na condição de fonte pagadora, incumbe à Agravante promover a retenção do imposto de renda na fonte quando configurada a hipótese legal de incidência, recolhendo o respectivo montante ao Fisco, não sendo juridicamente admissível o pagamento integral do crédito ao Agravado sem a observância dessa obrigação.”

Assevera que “ao determinar o levantamento integral dos valores, a decisão agravada acaba por impor à Agravante o pagamento de quantia superior à efetivamente devida ao credor, obrigando-a, simultaneamente, a suportar o risco de futura cobrança tributária decorrente do descumprimento da obrigação de retenção prevista na legislação fiscal. Além disso, a circunstância de ainda não ter sido comprovado o recolhimento do tributo não autoriza o afastamento da retenção. Ao contrário, a retenção deve preceder o pagamento ao beneficiário do rendimento, justamente porque o valor correspondente ao imposto não integra a disponibilidade econômica do credor, destinando-se ao recolhimento aos cofres públicos.”

Pede a concessão de efeito suspensivo “para impedir o levantamento ou recebimento do valor controverso depositado nos autos em favor da Agravada, sob risco de irreversibilidade. Ao final, requer “seja o agravo provido para o fim de se reconhecer que a responsabilidade pelo pagamento de IR é exclusivamente da Agravante, mesmo se tratando de montante pago por meio de depósito judicial.”.

Decisão em indexador 28 defere parcialmente o efeito suspensivo pleiteado, para “determinar que, por ora, seja expedido mandado de pagamento tão somente em relação à quantia incontroversa: R\$ 12.020,31 (doze mil e vinte reais e trinta e um centavos) a título de honorários advocatícios, conforme discriminado pelo executado em indexador 821 do feito matriz.”

Contrarrazões em indexador 42 pugnam pelo desprovimento do recurso.

É o relatório. Passo ao voto.

Conheço do recurso porquanto preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Cuida-se de agravo de instrumento contra decisão que, nos autos de ação revisional de aluguel, em fase de cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação apresentada pela parte ré/executada, porém conheceu da matéria lá ventilada, por se tratar de questão de ordem pública para, ao fim, indeferir o pedido de retenção do imposto de renda sobre os aluguéis devidos, determinando-se a expedição de mandado de pagamento das quantias já depositadas.

Insurge-se o executado, aduzindo que a decisão ora agravada reconheceu, equivocadamente, a intempestividade da impugnação ao cumprimento de sentença. Ainda, sustenta que *“ao determinar o levantamento integral dos valores, a decisão agravada acaba por impor à Agravante o pagamento de quantia superior à efetivamente devida ao credor, obrigando-a, simultaneamente, a suportar o risco de futura cobrança tributária decorrente do descumprimento da obrigação de retenção prevista na legislação fiscal.”*

Ab initio, convém consignar que a impugnação ao cumprimento de sentença apresentada pelo executado em indexador 831 do feito matriz é tempestiva.

Com efeito, à luz do disposto no caput dos artigos 523 e 525 do CPC, o prazo para impugnação ao cumprimento de sentença se inicia logo após o prazo de 15 (quinze) dias para o pagamento voluntário do débito. Confira-se:

Art. 523. No caso de condenação em quantia certa, ou já fixada em liquidação, e no caso de decisão sobre parcela incontroversa, o cumprimento definitivo da sentença far-se-á a requerimento do exequente, sendo o executado intimado para pagar o débito, no prazo de 15 (quinze) dias, acrescido de custas, se houver.

(...)

Art. 525. Transcorrido o prazo previsto no art. 523 sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação.”

Nesse sentido, observem-se os precedentes do STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ARTIGO 525 DO CPC. TERMO INICIAL DO PRAZO PARA O OFERECIMENTO DE IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. APÓS O PRAZO DE 15 DIAS PARA A REALIZAÇÃO DO PAGAMENTO VOLUNTÁRIO, INDEPENDENTEMENTE DE DEPÓSITO PARA GARANTIR O JUÍZO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS

FUNDAMENTOS CONSTANTES NO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283 DO STF.

- 1. Na vigência do CPC/15, com a redação do art. 525, § 6º, do CPC/15, a garantia do juízo deixou expressamente de ser requisito para a apresentação do cumprimento de sentença, passando a se tornar apenas mais uma condição para a suspensão dos atos executivos.*
- 2. Dessa forma, a intimação da penhora e o termo de depósito não mais demarcam o início do prazo para a oposição da defesa do devedor, sendo expressamente disposto, em seu art. 525, caput, que o prazo de 15 (quinze) dias para a apresentação da impugnação se inicia após o prazo do pagamento voluntário.*
- 3. Em outras palavras, mesmo que o executado realize o depósito para a garantia do juízo no prazo para pagamento voluntário, o prazo para a apresentação da impugnação somente se inicia após transcorridos os 15 (quinze) dias contados da intimação para pagar o débito, previsto no art. 523 do CPC/15, independentemente de nova intimação. (REsp 1761068/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2020, DJe 18/12/2020)*
- 4. No caso concreto, consoante apontado pela Corte de origem, o termo final para o pagamento voluntário ocorreu em 27.7.2020. Assim, a contagem do prazo de impugnação se iniciou em 28.7.2020 e se encerrou no dia 17.8.2020. Como o incidente foi promovido em 4.8.2020, deve ser considerado tempestivo.*
- 5. Acrescente-se que o Tribunal a quo asseriu que a questão da tempestividade do prazo de impugnação não foi sequer enfrentada pelo juízo de origem, fundamento que, em verdade, não foi impugnado nas razões do apelo nobre, a incidir, portanto, o óbice da Súmula 283 do STF.*
- 6. Agravo interno não provido"*
(AgInt no REsp 1927815/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 31/05/2021, DJe 07/06/2021)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. PRAZO. TERMO INICIAL. ART. 525 DO CPC/15. GARANTIA DO JUÍZO. INSIGNIFICÂNCIA. CASO CONCRETO. TEMPESTIVIDADE.

- 1. Cuida-se de ação de revisão de benefício de complementação de aposentadoria, em fase de cumprimento de sentença.*
- 2. Recurso especial interposto em: 21/06/2017; aplicação do CPC/15.*
- 3. O propósito recursal consiste em definir se o depósito para garantia do juízo, realizado dentro dos 15 (quinze) dias do prazo para o pagamento voluntário, previsto no art. 525 do CPC/15, é capaz de modificar o termo inicial do prazo para a apresentação da impugnação ao cumprimento de sentença.*
- 4. Na vigência do CPC/73, prevaleceu na Segunda Seção que, havendo depósito judicial do valor da execução, a constituição da penhora é automática, independente da lavratura do respectivo termo, motivo pelo qual o prazo para oferecer embargos do devedor deveria ser a data da efetivação do depósito judicial da quantia objeto da ação de execução. Precedente.*

5. Referida orientação tinha em vista a previsão do art. 738, I e II, do CPC/73, em sua redação originária, anterior à reforma da Lei 11.232/05, que estabelecia a garantia do juízo como pressuposto dos embargos do devedor e que previa que o prazo para a sua apresentação de embargos tinha início com a intimação da penhora ou do termo de depósito judicial.

6. No CPC/15, com a redação do art. 525, § 6º, do CPC/15, a garantia do juízo deixa expressamente de ser requisito para a apresentação do cumprimento de sentença, passando a se tornar apenas mais uma condição para a suspensão dos atos executivos.

7. Por essa razão, no atual Código, a intimação da penhora e o termo de depósito não mais demarcam o início do prazo para a oposição da defesa do devedor, sendo expressamente disposto, em seu art. 525, caput, que o prazo de 15 (quinze) dias para a apresentação da impugnação se inicia após o prazo do pagamento voluntário.

8. Assim, mesmo que o executado realize o depósito para garantia do juízo no prazo para pagamento voluntário, o prazo para a apresentação da impugnação somente se inicia após transcorridos os 15 (quinze) dias contados da intimação para pagar o débito, previsto no art. 523 do CPC/15, independentemente de nova intimação.

9. Na hipótese dos autos, a intimação do cumprimento de sentença foi considerada publicada em 20/04/2016, com início da contagem do prazo em 22/04/2016 (sexta-feira, primeiro dia útil seguinte), encerrando-se o décimo quinto dia útil para pagamento voluntário em 12/05/2016 (quinta-feira), de forma que a apresentação da impugnação, ocorrida em 03/06/2016, foi realizada de forma tempestiva.

10. Recurso especial desprovido"

(REsp 1761068/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2020, DJe 18/12/2020)

Nessa ordem de ideias, considerando-se que a intimação para pagamento do débito ocorreu em 05/09/2024 (indexador 818), o prazo fatal para pagamento voluntário da condenação expirou em 26/09/2024, sendo que, a partir de tal data, iniciou-se o prazo de 15 (quinze) dias para apresentação da impugnação, de modo que a peça apresentada em 17/10/2024 é tempestiva.

E, nada obstante a referida impugnação ter sido apresentada sem o respectivo preparo, cabia ao magistrado *a quo*, antes de rejeitá-la, intimar o impugnante para recolhimento das respectivas custas.

Sobre a questão, o Superior Tribunal de Justiça, em sede de recursos repetitivos, ainda sob a égide do Código de Processo Civil de 1973, fixou a seguinte tese jurídica (Temas Repetitivos 674, 675 e 676 do STJ):

"Cancela-se a distribuição da impugnação ao cumprimento de sentença ou dos embargos à execução na hipótese de não recolhimento das custas no

prazo de 30 dias, independentemente de prévia intimação da parte. Não se determina o cancelamento da distribuição se o recolhimento das custas, embora intempestivo, estiver comprovado nos autos".

Nada obstante, o Código de Processo Civil de 2015 trouxe expressamente, em seu artigo 10, o princípio da não surpresa, de modo a impedir o magistrado de decidir com base em fundamento sobre o qual não se tenha dado às partes a oportunidade de se manifestar, ainda que se trate de matéria que deva decidir de ofício.

Outrossim, de acordo com o princípio da cooperação (artigo 6º do CPC), todos os sujeitos do processo devem cooperar para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva.

Destarte, constata-se que a decisão agravada foi proferida sem observar o disposto nos artigos 6º, 10, 290 e 317 do CPC, de cujo teor se extrai que, em se tratando de vício sanável, antes de proferir a decisão de rejeição, o juiz deverá oportunizar à parte corrigir a falha, a fim de que o mérito seja apreciado. A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE RECOLHIMENTO DE CUSTAS. REJEIÇÃO LIMINAR. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PRÉVIA. DECISÃO REFORMADA. I. CASO EM EXAME Agravado de instrumento interposto pelo Impugnante contra decisão da 5ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca que rejeitou liminarmente a impugnação ao cumprimento de sentença por ausência de recolhimento das custas processuais, sem prévia intimação da parte. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO A questão em discussão consiste em determinar se a rejeição liminar da impugnação ao cumprimento de sentença, por ausência de preparo, pode ocorrer sem a prévia intimação da parte para regularização do pagamento das custas. III. RAZÕES DE DECIDIR O Código de Processo Civil de 2015, em seus artigos 9º, 10, 290 e 317, exige a prévia intimação da parte antes do cancelamento da distribuição do feito por ausência de pagamento das custas, em observância aos princípios da cooperação e da vedação à decisão surpresa. O entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema 674, 675 e 676 sob a égide do CPC/1973, não se aplica integralmente ao CPC/2015, que prevê oportunidade para a parte sanar o vício antes do indeferimento liminar. A jurisprudência atual do TJRJ reforça a necessidade de intimação prévia do advogado da parte antes da rejeição liminar da impugnação ao cumprimento de sentença por falta de preparo. IV. DISPOSITIVO Recurso provido. (0022445-36.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). FERNANDA FERNANDES COELHO ARRABIDA PAES - Julgamento: 19/05/2025 - NONA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 2ª CÂMARA CÍVEL)

Partindo-se de tais premissas, a impugnação ao cumprimento de sentença será conhecida e analisada, devendo o impugnante ser intimado para recolhimento das custas pertinentes *a posteriori*. Ademais, o depósito efetuado pelo exequente em indexador deve ser considerado como garantia à execução, na forma do art. 525, §6º do CPC¹.

Passa-se, então, à análise do mérito da impugnação.

Como cediço, a retenção do Imposto sobre a Renda (IRRF) incidente sobre aluguéis percebidos por pessoas físicas encontra fundamento na Lei nº 7.713/1988 e é disciplinada pelo Regulamento do Imposto sobre a Renda (RIR/2018), aprovado pelo Decreto nº 9.580/2018.

Tal retenção somente ocorre quando o beneficiário do rendimento é pessoa física e a fonte pagadora é pessoa jurídica. Nessa hipótese, a pessoa jurídica assume a condição de responsável tributária, devendo calcular e reter o imposto mediante aplicação da tabela progressiva mensal vigente sobre a base de cálculo tributável.

Nesse sentido, muito embora a obrigação do pagamento de tributo seja do locador, na forma do artigo 22, VIII, da Lei nº 8245/91, nos casos em que a locatária for pessoa jurídica e o locador pessoa física, o regime de tributação é de retenção na fonte, cabendo à pessoa jurídica, no pagamento do aluguel, proceder à devida retenção.

O locatário, nestes casos, é considerado por lei substituto tributário, possuindo, portanto, o dever de reter a parcela devida com o ganho de capital advindo da fruição do imóvel locado.

¹ Art. 525. Transcorrido o prazo previsto no [art. 523](#) sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação.

(...)

§ 6º A apresentação de impugnação não impede a prática dos atos executivos, inclusive os de expropriação, podendo o juiz, a requerimento do executado e desde que garantido o juízo com penhora, caução ou depósito suficientes, atribuir-lhe efeito suspensivo, se seus fundamentos forem relevantes e se o prosseguimento da execução for manifestamente suscetível de causar ao executado grave dano de difícil ou incerta reparação.

No caso específico dos aluguéis, a Receita Federal entende que a data relevante para incidência do imposto é aquela em que o locatário efetua o pagamento ao proprietário ou à administradora imobiliária.

In casu, verifica-se que o douto Magistrado analisou a questão controvertida, e reconheceu que “*de fato, existe previsão legal no artigo 7º da Lei 7.713/1988, artigo 46 da Lei 8.541/1992 e artigo 688 do Decreto 9.580/2018, no sentido de que os rendimentos decorrentes de aluguéis pagos por pessoas jurídicas a pessoas físicas ficam sujeitos à incidência do imposto sobre a renda diretamente na fonte.*”

Todavia, na mesma decisão, o juízo primevo entendeu que a parte executada não comprovou o prévio repasse à Receita Federal de valores eventualmente retidos na fonte.

Ocorre que o depósito realizado pelo devedor, como já dito, objetiva garantir a execução, na medida em que fora intimado nos termos do art. 523 do CPC a pagar a quantia apontada pelo credor em sua planilha, de modo que sequer teve a oportunidade de repassar ao Fisco os valores devidos a título de IR.

Frise-se que o executado concorda com o valor bruto devido ao exequente, fazendo ressalva tão somente quanto à retenção do imposto:

Para que não paire nenhuma dúvida, no tocante a condenação de aluguéis, a Executada realizou dois pagamentos em prol dos Exequentes, o primeiro de **R\$ 87.834,54 (oitenta e sete mil, oitocentos e trinta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos)**¹ diretamente na conta corrente, correspondente ao valor líquido devido, ou seja, respeitando a retenção de IR. Tal quantia, já depositada em conta é incontroversa (**Doc. 01 - Aluguéis - R\$ 87**).

Já o valor de **R\$ 33.233,61 (trinta e três mil, duzentos e trinta e três reais e sessenta e um centavos)**, trata-se de quantia controvertida, que será objeto de impugnação nos termos do art. 525, CPC, pois os Exequentes em sua memória de cálculos não consideram que tal importe deveria ser retido junto à Receita Federal. Logo, tal quantia não deve ser levantada (**Doc. 02 - Aluguéis - R\$ 33**).

Por fim, o valor devido de honorários, correspondente a 10% do valor bruto da condenação, o que equivale a **R\$ 12.106,81 (doze mil, cento e seis reais e oitenta e um centavos)**, razão pela qual tal depósito tem a finalidade de quitação (**Doc. 03 - Honorários - R\$ 12**).

Nessa ordem de ideias, impor ao exequente o dever de promover lançamento do tributo e regularização de seu pagamento junto à Receita Federal

seria subverter a determinação legal, sem que houvesse justificativa plausível para tanto.

A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO EM ACÚMULO SUCESSIVO COM COBRANÇA. ACORDO HAVIDO ENTRE AS PARTES PARA PAGAMENTO DOS VALORES RELATIVOS AO ALUGUEL DEVIDAMENTE HOMOLOGADO. QUITAÇÃO DOS VALORES PAGOS E ENTREGA DAS CHAVES. INTIMAÇÃO PARA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO DO IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE. INÉRCIA DOS EXECUTADOS. INÍCIO DA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PARA COBRANÇA DOS VALORES RELATIVOS AO IMPOSTO RETIDO. IMPUGNAÇÃO DOS EXECUTADOS. DECISÃO QUE REJEITA A IMPUGNAÇÃO E DETERMINA A COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DO IRRF DOS ALUGUEIS COBRADOS NA AÇÃO E PAGOS ATRAVÉS DO PARCELAMENTO ESTABELECIDO NO ACORDO. IRRESIGNAÇÃO. LOCAÇÃO EM QUE FIGURA COMO LOCATÁRIO PESSOA JURÍDICA E COMO LOCADOR PESSOA FÍSICA. SUBSTITUTO TRIBUTÁRIO. REGIME DE TRIBUTAÇÃO, NO QUAL É DETERMINADO AO OCUPANTE DO IMÓVEL A RETENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA NA FONTE, COM REPASSE AO FISCO. ARTIGO 688, DO DECRETO Nº 9.580/2018. RETENÇÃO DO IMPOSTO COMPROVADO NOS AUTOS E CUJOS VALORES NÃO INTEGRARAM O ACORDO. LOCADOR QUE É OBRIGADO SOLIDÁRIO NO RECOLHIMENTO DO TRIBUTO. ARTIGO 124, INCISO I, DO CTN. REPASSE AO FISCO QUE, ALÉM DE ESTAR PREVISTO NO CONTRATO, SE TRATA DE OBRIGAÇÃO LEGAL. EXECUTADOS QUE DEVEM COMPROVAR QUE CUMPRIRAM SUA OBRIGAÇÃO DE RECOLHER AO FISCO O IMPOSTO QUE RETEVE NA FONTE INCIDENTE SOBRE OS ALUGUEIS PAGOS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS PARA MODIFICAÇÃO DA DECISÃO ALVEJADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(0028624-25.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). GILBERTO CAMPISTA GUARINO - Julgamento: 30/06/2022 - DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO DE ALUGUEL NÃO RESIDENCIAL. Decisão agravada que considerou indevida a retenção a título de imposto de renda sobre o valor dos aluguéis, em razão da inexistência de tal previsão no acordo celebrado entre as partes. Inconformismo das agravantes. A lei pode atribuir à fonte pagadora da renda tributável a condição de responsável pela retenção e recolhimento do imposto, nos termos dos artigos 45 do Código Tributário Federal e 688 do Decreto nº 9.580/2018. A obrigação do pagamento do tributo é do locador, na forma do artigo 22, inciso VIII, da Lei nº 8.245/1991. Todavia, sendo o locatário pessoa jurídica e o locador pessoa física, o regime de tributação é de retenção na fonte, cabendo à pessoa

jurídica o pagamento do tributo, retendo o valor devido pelo imposto daquele pago a título de aluguel. Nessa hipótese, a responsabilidade direta pelo pagamento do tributo é do locatário pessoa jurídica, considerado substituto tributário, porém, o locador pessoa física tem o dever de fiscalizar o recolhimento, tendo em vista que, por força de lei, é obrigado solidário pelo recolhimento do imposto. In casu, a locatária recolheu os valores devidos a título de tributo de forma extemporânea, sendo certo que informaram aos locadores, ora agravados, que não seria feita a retenção sobre as quantias pagas por força do acordo homologado pelo Juízo, visto que entendiam que as mesmas possuíam natureza indenizatória, sendo consideradas pela legislação vigente como rendimentos isentos e não tributáveis. Tal fato levou os agravados a efetuarem o pagamento do tributo por entenderem que se tratava de receita sujeita à incidência do imposto de renda. Retenção dos valores pagos a título de imposto, de forma extemporânea, pelas agravantes que ensejaria prejuízo aos locadores, visto que já recolheram o tributo. Decisão atacada que não merece reforma. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (0067042-03.2019.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). JOSÉ ACIR LESSA GIORDANI - Julgamento: 17/12/2019 - DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL)

Destarte, reputa-se necessário descontar do *quantum debeatur* o valor referente ao imposto de renda devido pelo exequente/locador, cabendo ao executado/locatário realizar a respectiva retenção, e, em seguida, comprovar nos autos o recolhimento aos cofres públicos.

Isso posto, vota-se por dar parcial provimento ao recurso para:
1) determinar que seja expedido mandado de pagamento tão somente em relação à quantia incontroversa (ID 828 do feito matriz); 2) autorizar o executado/agravante a promover a retenção da quantia relativa ao IRPF devido, utilizando-se a quantia depositada em juízo (ID 826), devendo comprovar nos autos o recolhimento aos cofres públicos, no prazo de 30 dias.

Rio de Janeiro, data do lançamento da assinatura digital.

DESEMBARGADOR LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO
RELATOR