

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.878.680 - AL (2020/0139110-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO BENEDITO GONÇALVES**  
**RECORRENTE** : FAZENDA NACIONAL  
**RECORRIDO** : SANCO ENGENHARIA - EIRELI  
**ADVOGADOS** : MARCUS SALES LOUREIRO FILHO - AL005878  
LUCIANO PONTES DE MAYA GOMES - AL006892  
DAVID ARAÚJO PADILHA - AL009005  
PEDRO DUARTE PINTO - AL011382  
**INTERES.** : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M  
**INTERES.** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : GUSTAVO DE CASTRO VILLAS BÔAS - AL007619

**EMENTA**

**PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IRPJ, CSLL, PIS E COFINS. PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA”. CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. IMÓVEL A SER ENTREGUE AO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO. PAGAMENTO UNIFICADO DE TRIBUTOS. PERÍODO DE VIGÊNCIA. TERMO FINAL.**

1. Discute-se nos autos se cessou em 31 de dezembro de 2018 a autorização legal para pagamento unificado de tributos, prevista no art. 2º da Lei n. 12.024/2009, na redação dada pela Medida Provisória n. 656/2014 e pela Lei n. 13.097/2015.

2. O referido dispositivo legal dispunha que "até 31 de dezembro de 2018, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de que trata a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a um por cento da receita mensal auferida pelo contrato de construção".

3. Para a aplicação do benefício fiscal do recolhimento unificado, compreendo que devem ser atendidas as seguintes condições: (i) existência de um contrato (condição objetiva); (ii) o contrato deve envolver empresa construtora (condição subjetiva); (iii) a contratação precisa ter por objeto a construção de unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV (condição finalística); (iv) e deve ser observado o termo final, que é a data de 31 de dezembro de 2018 (condição temporal).

4. As condições postas no dispositivo legal são de aplicação cumulativa e, portanto, devem ser interpretadas de modo harmônico. Especificamente em relação à condicionante temporal, contida na expressão "até 31 de dezembro de 2018", compreendo que ela está umbilicalmente atrelada ao contrato firmado. Desse modo, o contrato é uma condição objetiva para o gozo do benefício fiscal, o qual será usufruído "pelo" contrato, ou seja, durante a vigência ou sobrevivência do contrato.

5. Enquanto o contrato não se exaurir, o benefício fiscal também não estará exaurido: o recolhimento unificado e a vida do contrato estão correlacionados normativamente, como condicionantes para o favor tributário. A interpretação capaz de conectar os elementos normativos textuais do benefício fiscal se encontra expressada na conclusão

# *Superior Tribunal de Justiça*

adotada pelo acórdão recorrido, no sentido de que o " Regime Especial de Tributação é aplicável até o final do contrato firmado até 31/12/2018, com a conclusão da obra contratada".

**6.** Recurso especial não provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Gurgel de Faria, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Sérgio Kukina, Regina Helena Costa, Gurgel de Faria (voto-vista) e Manoel Erhardt (Desembargador convocado do TRF-5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 14 de setembro de 2021(Data do Julgamento)

**MINISTRO BENEDITO GONÇALVES**  
Relator





## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 1878680 - AL (2020/0139110-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO BENEDITO GONÇALVES**  
**RECORRENTE** : FAZENDA NACIONAL  
**RECORRIDO** : SANCO ENGENHARIA - EIRELI  
**ADVOGADOS** : MARCUS SALES LOUREIRO FILHO - AL005878  
LUCIANO PONTES DE MAYA GOMES - AL006892  
DAVID ARAÚJO PADILHA - AL009005  
PEDRO DUARTE PINTO - AL011382  
**INTERES.** : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M  
**INTERES.** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : GUSTAVO DE CASTRO VILLAS BÔAS - AL007619

### **EMENTA**

**PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IRPJ, CSLL, PIS E COFINS. PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA”. CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. IMÓVEL A SER ENTREGUE AO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO. PAGAMENTO UNIFICADO DE TRIBUTOS. PERÍODO DE VIGÊNCIA. TERMO FINAL**

1. Discute-se nos autos se cessou em 31 de dezembro de 2018 a autorização legal para pagamento unificado de tributos, prevista no art. 2º da Lei n. 12.024/2009, na redação dada pela Medida Provisória n. 656/2014 e pela Lei n. 13.097/2015.
2. O referido dispositivo legal dispunha que "até 31 de dezembro de 2018, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de que trata a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a um por cento da receita mensal auferida pelo contrato de construção".
3. Para a aplicação do benefício fiscal do recolhimento unificado, compreendo que devem ser atendidas as seguintes condições: (i) existência de um contrato (condição objetiva); (ii) o contrato deve envolver empresa construtora (condição subjetiva); (iii) a contratação precisa ter por objeto a construção de unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV (condição finalística); (iv) e deve ser observado o termo final, que é a data de 31 de dezembro de 2018 (condição temporal).
4. As condições postas no dispositivo legal são de aplicação cumulativa e, portanto, devem ser interpretadas de modo harmônico. Especificamente em relação à condicionante temporal, contida na expressão "até 31 de dezembro de 2018", compreendo que ela está umbilicalmente atrelada ao contrato firmado. Desse modo, o contrato é uma condição objetiva para o gozo do benefício fiscal, o qual será usufruído "pelo" contrato, ou seja, durante a vigência ou sobrevivência do contrato.
5. Enquanto o contrato não se exaurir, o benefício fiscal também não estará exaurido: o recolhimento unificado e a vida do contrato estão correlacionados

normativamente, como condicionantes para o favor tributário. A interpretação capaz de conectar os elementos normativos textuais do benefício fiscal se encontra expressada na conclusão adotada pelo acórdão recorrido, no sentido de que o "Regime Especial de Tributação é aplicável até o final do contrato firmado até 31/12/2018, com a conclusão da obra contratada".

6. Recurso especial não provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pela FAZENDA NACIONAL contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 5ª Região assim ementado:

TRIBUTÁRIO. AÇÃO ORDINÁRIA. CONTRATAÇÃO DE CONSTRUTORA PARA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - RET. LEI Nº 12.024/2009.

1. Trata-se de apelação de sentença que julgou procedente o pedido da inicial, para, confirmando a antecipação de tutela deferida, determinar à ré que assegure ao autor o direito de efetuar os recolhimentos de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS dentro do Regime Especial de Tributação (RET), instituído pela Lei nº 12.024/09, relativamente aos quatro empreendimentos contratados pelo programa habitacional do Governo Federal (PMCMV), conforme contratos em anexo. Condenou às rés ao pagamento de custas e honorários advocatícios, na ordem de 50% para cada, que fixou no importe de R\$ 19.900,00 (dezenove mil e novecentos reais), conforme art.55, §4º, III c/c §3º. I e II do CPC'.

2. Em suas razões recursais, a parte apelante (Fazenda) alega que a questão de relevância a ser discutida nestes autos consiste em perscrutar a correta interpretação da norma contida no art. 2º da Lei nº 12.024/2009. Argumenta que o citado dispositivo prevê a obrigatoriedade do recolhimento do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, com a aplicação do benefício fiscal do pagamento unificado pela alíquota diferenciada de 1% até a data de 31.12.2018, não sendo a data da contratação da empresa que deve ser observada, mas o efetivo auferimento/recebimento das receitas mensais em decorrência do contrato de construção. Ressalta que em documento colacionado pelo autor (que ora se traz como prova emprestada) reforça-se ainda mais a total ausência de plausibilidade jurídica da sua pretensão, pois demonstra, claramente, que a própria C'EF reconhece que o Regime Especial de Tributação - RET já restou extinto em 31/12/2018. entendimento que, de resto, está totalmente alinhado com o que a União defende nestes autos.

3. Através do Programa Minha Casa Minha Vida, dentre outras medidas, a União criou e custeia o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, gerido pela CAIXA, do qual se originam basicamente em sua integralidade os recursos para a contratação de construtoras para a construção de unidades habitacionais destinadas a famílias de baixa renda.

4. A parte autora recorrida formalizou contrato com a União para a execução de obras vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em 26.09.2018. As contratações se deram por preço certo.

conforme verificado nos instrumentos contratuais entre a recorrida e o FAR (representado pela C'EF), preço este que foi previamente definido a partir de orçamento elaborado e/ou atestados pelos técnicos da CEF e partiu, para sua definição, dos custos da obra.

5. A demanda recai quanto ao aspecto temporal do regime diferenciado para aplicação de percentual dos tributos IRPJ, CSLL, PIS e COFINS constantes do orçamento dos empreendimentos, em que se tomou por base 1% (um por cento) a carga correspondente ao Regime Especial de Tributação - RET aplicável às construções de imóveis de interesse social, previsto no art. 2o, da Lei n. 12.024/2009.

6. No que concerne ao regime tributário aplicável às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras que tenham firmado contratos para a construção de imóveis de interesse social, a Lei nº 12.024/2009, dando nova redação aos arts. 4º, 5º e 8º da Lei n. 10.931/2004, estabeleceu que: "Art. 2º Até 31 de dezembro de 2018, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor de até RS 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a um por cento da receita mensal auferida pelo contrato de construção. ("Caput" do artigo com redação dada pela Medida Provisória nº 656, de 7/10/2014 e convertida na Lei nº 13.097, de 19/1/2015) § 1º O pagamento mensal unificado de que trata o caput corresponderá aos seguintes tributos: I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ; II - Contribuição para o PIS/Pasep; III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS".

7. Em que pese a interpretação que vem sendo delineada pela União no sentido de que o art. 2º da Lei nº 12.024/2009 teria estabelecido o dia 31 de dezembro de 2018 como termo final para aplicação do RET, ou seja, que o RET apenas teria vigência até referida data, adota-se o entendimento de que esta interpretação não se mostra em harmonia aos fins a que a norma se destina. Isso porque a norma é clara ao prevê "Até 31 de dezembro de 2018, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais...", o que significa que a data se refere ao período da contratação e não do término da execução do objeto contratado.

8. O direito à manutenção do equilíbrio do contrato deve, pois, ser assegurado à empresa contratada pela Administração Pública, preservando-se a segurança jurídica e, principalmente, das condições em que o pacto foi firmado. Assim, como bem fundamentado na sentença, a melhor interpretação da norma, dentro de um contexto hermenêutico alinhado às finalidades para a qual foi editada, deve ser no sentido de que o Regime Especial de Tributação é aplicável até o final do contrato firmado até 31/12/2018, com a conclusão da obra contratada.

9. Honorários recursais fixados em 2% acrescidos sobre os honorários advocatícios (art. 85, §11, CPC).

10. Apelação improvida.

A parte recorrente alega violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, do art. 2º da Lei n. 12.024/2009 e do art. 111 do CTN, sustentando, em síntese (fls. 473/494):

O sequenciamento legislativo acima exposto demonstra, claramente, que o regime especial de tributação (RET) instituído pela Lei nº 12.024/2009 já nasceu com data certa para se extinguir [...] Portanto, resta evidenciado que a data de 31 de dezembro de 2018 representa o prazo atualmente previsto para o término do próprio regime especial de tributação previsto no caput do art. 2º da Lei nº 12.024/2009, e não, como imagina o autor, para a realização das "contratações" que ainda ficariam submetidas a este regime fiscal após a referida data limite.

[...]

Observa-se que o consórcio autor traz ainda soluções de consulta que nada tem a ver com o tema aqui discutido, tentando levar o Julgador a erro!

E que as situações são completamente distintas: aqui está-se discutindo principalmente se o prazo EXPRESSO no dispositivo legal seria para delimitar o gozo do RET pelas empresas contratadas pelo FAR para construção de obras

de interesse social no âmbito do PMCMV ou se a data seria para efetuar as contratações dessas obras, permitindo o gozo do benefício após o referido prazo.

Já as soluções de consulta por ele trazidas tratam do RET das incorporações imobiliárias em geral (que trata do recolhimento unificado dos tributos com alíquota de 4% sobre a receita mensal recebida pela venda das unidades imobiliárias que compõem a incorporação), não guardando qualquer consonância com as incorporações voltadas para o interesse social, regime este de caráter especial que, como tal, possui previsão específica no § 6º do art. 4º da Lei n. 10.931/2004: [...]

Logo, não há como prevalecer a tentativa de transportar, para o caso específico dos autos, entendimentos adotados pela RFB sobre um regime de tributação especial absolutamente distinto do que aqui está sendo discutido!

[...]

Daí se evidencia, pois, que o verdadeiro intento manifestado pelo autor nesta ação consiste em obter privilégio indevido, com o aval do Judiciário, não extensivo às demais empresas que se encontram na mesma situação, o que inegavelmente fere o princípio da isonomia por possibilitar que as empresas integrantes do consórcio continuem a se beneficiar do pagamento unificado de tributos com alíquota reduzida de 1% sobre as receitas derivadas daqueles contratos, enquanto que todas as demais empresas que também possuem contratações de unidades habitacionais no âmbito do PMCMV retornaram a recolher tais exações, desde o término de vigência do benefício, de acordo com os respectivos regimes legais de tributação.

Contrarrazões apresentadas por SANCO ENGENHARIA EIRELI (fls. 498/526).

É o relatório.

## VOTO

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC (Enunciado n. 3 do Plenário do STJ).

O recurso especial se origina de ação ajuizada, em fevereiro de 2019, por SANCO ENGENHARIA EIRELLI contra a UNIÃO FEDERAL e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR), objetivando “a) manter os seus recolhimentos do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS dentro do Regime Especial de Tributação de que trata o art. 2º da Lei n. 12.024/09 para as receitas provenientes dos quatro empreendimentos contratados em **26.09.2018**, independentemente do respectivo ingresso ocorrer em instante subsequente à data referida; b) Subsidiariamente ao item "a" acima, ainda em sede de tutela de urgência em caráter antecipado, que seja concedida ordem no sentido de DETERMINAR ao FAR que promova o depósito judicial da diferença entre a carga tributária que ele próprio definiu nos contratos mantidos com a Autora, à razão de 1% (um por cento) dos pagamentos decorrentes das contratações desta última, e a carga tributária do RET da Lei nº 12.024/09 (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) dentro da sistemática de apuração pelo lucro presumido (cuja carga pelos mesmos quatro tributos totaliza 6,73% (seis inteiros e setenta e três décimos por cento), incidentes sobre idêntica base. Na hipótese em que seja acatado o pleito subsidiário, a Autora manterá o recolhimento, igualmente à disposição deste juízo, do correspondente à 1% (um por cento) sobre as respectivas receitas, de modo a se compor a carga tributária integral dentro do regime do lucro

presumido” (fl. 23).

Conforme consta da causa de pedir, a autora, em setembro de 2018, teria sido contratada com os recursos do Fundo de Arrendamento Residencial para a construção, **integral e por preço certo**, de centenas de unidades habitacionais, em empreendimentos imobiliários qualificados como de interesse social (Programa “Minha Casa, Minha Vida”). E, por isso, teria direito à alíquota de 1% para o pagamento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, conforme estabelecido no art. 2º da Lei n. 12.024/2009.

Em maio de 2019, no primeiro grau de jurisdição, o pedido foi julgado procedente, com a seguinte fundamentação (fls. 297/301):

23. Em que pese a interpretação que vem sendo delineada pela União no sentido de que o art. 2º da Lei n. 12.024/2009 teria estabelecido o dia 31 de dezembro de 2018 como termo para aplicação do RET, ou seja, que o RET apenas teria vigência até referida data, entendo que esta interpretação não se mostra consentânea aos fins a que a norma se destina.

24. Logo, entendo que suprimir o RET impõe alteração nas condições econômicas, implicando necessariamente a revisão completa das condições do negócio jurídico, no caso, em prejuízo da própria União, haja vista as despesas provenientes do aumento da carga tributária a ser aplicada à receita mensal auferida pelo contratado.

25. O direito à manutenção do equilíbrio do contrato deve, pois, ser assegurado à empresa contratada pela Administração Pública, preservando-se a segurança jurídica e, principalmente, das condições em que o pacto foi firmado.

26. De tal sorte, penso que a melhor interpretação da norma, dentro de um contexto hermenêutico alinhado às finalidades para a qual foi editada, deve ser no sentido de que o Regime Especial de Tributação é aplicável até o final do contrato firmado até 31/12/2018, com a conclusão da obra contratada.

27. Como mencionado, a norma foi instituída com vistas à diminuição dos custos da moradia, as quais são destinadas à população de baixa renda. Tanto é assim que as cláusulas prevêm, entre outras, obrigações acessórias de comprovação do recolhimento mensal do RET, razão por que não remanesce cabível a aplicação de sistemática tributária diversa. Entendo, pois, pela existência do direito da parte autora à manutenção das condições fixadas à data da contratação.

28. Por esta razão, a ação para, confirmando a antecipação de tutela deferida, JULGO PROCEDENTE determinar à ré que assegure ao autor o direito de efetuar os recolhimentos de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS dentro do Regime Especial de Tributação (RET), instituído pela 12.024/09, relativamente aos quatro empreendimentos contratados pelo programa habitacional do Governo Federal (PMCMV), conforme contratos em anexo.

Ao julgar o recurso de apelação da Fazenda Nacional, o TRF da 5ª Região manteve a sentença. Vejamos, no que interessa, o que está consignado no acórdão recorrido (fls. 401/402):

Em que pese a interpretação que vem sendo delineada pela União no sentido de que o art. 2º da Lei n. 12.024/2009 teria estabelecido o dia 31 de dezembro de 2018 como termo para aplicação do RET, ou final seja, que o RET apenas teria vigência até referida data, adota-se o entendimento de que esta interpretação não se mostra em harmonia aos fins a que a norma se destina.

Isso porque a norma é clara ao prevê "Até 31 de dezembro de 2018, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais...", que significa que a data se refere ao período da contratação e não do término da execução do objeto contratado.

O direito à manutenção do equilíbrio do contrato deve, pois, ser assegurado à empresa contratada pela Administração Pública, preservando-se a segurança

jurídica e, principalmente, das condições em que o pacto foi firmado.

Assim, como bem fundamentado na sentença, a melhor interpretação da norma, dentro de um contexto hermenêutico alinhado às finalidades para a qual foi editada, deve ser no sentido de que o Regime Especial de Tributação é aplicável até o final do contrato firmado até 31/12/2018, com a conclusão da obra contratada.

Diante do exposto, nego provimento à apelação. Fixa-se honorários recursais em 2% acrescidos sobre os honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, CPC.

Por ocasião do julgamento dos embargos de declaração, nada foi acrescido à fundamentação (fls. 451/452).

Pois bem. A presente controvérsia se concentra na definição do sentido e alcance da disposição normativa constante no art. 2º da Lei n. 12.024/2009 (na redação dada pela Lei n. 13.097/2015), cuja redação é a seguinte:

Art. 2º Até 31 de dezembro de 2018, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a um por cento da receita mensal auferida pelo contrato de construção. **(Redação dada pela Medida Provisória n. 656/2014; e pela Lei n. 13.097/2015)**

Art. 2º **A empresa construtora que tenha sido contratada ou tenha obras iniciadas até 31 de dezembro de 2018** para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) **da receita mensal auferida pelo contrato de construção até a extinção do respectivo contrato celebrado e, no caso de comercialização da unidade, até a quitação plena do preço do imóvel.** (Redação dada pela Lei nº 13.970, de 2019)

[...]

§ 7º. Na hipótese em que a empresa construa unidades habitacionais para vendê-las prontas, o pagamento unificado de tributos a que se refere o caput será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de alienação.

Na vigência da redação dada pela **Lei n. 13.097/2015**, até 31 de dezembro de 2018, a empresa **construtora** estava autorizada a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% da receita mensal auferida pelo contrato de construção.

Com o advento da Lei n. 13.970/2019 (publicada em 27/12/2019), o legislador impôs a **contratação da empresa para as obras ou o início das obras**, até 31 de dezembro de 2018, como requisito para autorização do pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção **até a extinção do respectivo contrato celebrado e, no caso de comercialização da unidade, até a quitação plena do preço do imóvel**”, com a explicitação de que, na hipótese em que a empresa construa unidades habitacionais para vendê-las prontas, o pagamento unificado de tributos a que se refere o caput será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de alienação.

No caso dos autos, considerada a contratação da parte autora como construtora, em setembro de 2018, a aplicação da redação dada pela Medida Provisória n. 656/2014 e pela Lei n. 13.097/2015, pode conduzi à duas conclusões: (i) a Fazenda Nacional entende que o benefício fiscal se encerra em 31 de dezembro de 2018, independente do momento em que terminada a obra, ou concluído o contrato; (ii) o acórdão recorrido compreendeu que o " Regime Especial de Tributação é aplicável até o final do contrato firmado até 31/12/2018, com a conclusão da obra contratada" (item 8, parte final, da ementa - fl. 403).

Compreendo que o dispositivo legal de interpretação controvertida, art. 2º da Lei n. 12.024/2009 (na redação dada pela Lei n. 13.097/2015), se constitui em um benefício fiscal condicionado. Para a sua aplicação, as seguintes condições precisam ser observadas: (i) existência de um contrato (condição objetiva); (ii) o contrato deve envolver empresa construtora (condição subjetiva); (iii) a contratação precisa ter por objeto a construção de unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 (condição finalística); (iv) e o termo final, que é a data de 31 de dezembro de 2018 (condição temporal).

As condições postas no dispositivo legal são de aplicação cumulativa e, portanto, devem ser interpretadas de modo harmônico. Especificamente em relação à condicionante temporal, contida na expressão "até 31 de dezembro de 2018", compreendo que está umbilicalmente atrelada ao contrato firmado.

Nesse sentido, destaco que o dispositivo, como consequência do atendimento dos requisitos que coloca, permite que a contratada efetue "o pagamento unificado de tributos equivalente a um por cento da receita mensal **auferida pelo contrato de construção**".

"Pelo" configura, na língua portuguesa, uma contratação resultante da união entre uma preposição ("por") com um pronome demonstrativo (por + o). A preposição utilizada serve para conectar o benefício fiscal ao contrato, ou seja, o benefício fiscal (recolhimento unificado) será gozado "pelo" contrato.

O contrato firmado é uma condição objetiva para o gozo do benefício fiscal e este será usufruído "por" aquele, ou seja, durante a vigência ou sobrevivência daquele. Assim como compreenderam os juízos de primeiro e segundo graus, entendo que a interpretação do dispositivo legal é a de que o benefício fiscal é devido "pelo" contrato.

Desse modo, enquanto o contrato não se exaurir, o benefício fiscal também não estará exaurido: o recolhimento unificado e a vida do contrato estão correlacionados normativamente. A fórmula temporal está relacionada ao benefício fiscal, mas também ao próprio contrato, de modo que a sua aplicação se conecta ao surgimento e duração contratual.

Essa é a interpretação capaz de conectar os elementos normativos textuais do benefício fiscal, devendo ser mantida a conclusão adotada pelo TRF5 no sentido de que o " Regime Especial de Tributação é aplicável até o final do contrato firmado até 31/12/2018, com a conclusão da obra contratada" (item 8, parte final, da ementa - fl. 403).

Quanto aos honorários sucumbenciais anteriormente fixados pelas instâncias ordinárias na vigência do CPC/2015, os majoro em 10%, observados os limites e parâmetros dos §§ 2º, 3º e 11 do artigo 85 do CPC/2015 e eventual Gratuidade da Justiça (§ 3º do artigo 98 do CPC/2015).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
PRIMEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0139110-7      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.878.680 / AL**

Números Origem: 08011855620194058000 8011855620194058000

PAUTA: 15/06/2021

JULGADO: 15/06/2021

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **BENEDITO GONÇALVES**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **BENEDITO GONÇALVES**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **BRASILINO PEREIRA DOS SANTOS**

Secretária

Bela. **BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FAZENDA NACIONAL  
RECORRIDO : SANCO ENGENHARIA - EIRELI  
ADVOGADOS : MARCUS SALES LOUREIRO FILHO - AL005878  
LUCIANO PONTES DE MAYA GOMES - AL006892  
DAVID ARAÚJO PADILHA - AL009005  
PEDRO DUARTE PINTO - AL011382  
INTERES. : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M  
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADO : GUSTAVO DE CASTRO VILLAS BÔAS - AL007619

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Regimes Especiais de Tributação

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia PRIMEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Relator negando provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Gurgel de Faria. Aguardam os Srs. Ministros Sérgio Kukina, Regina Helena Costa e Manoel Erhardt (Desembargador convocado do TRF-5ª Região).

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.878.680 - AL (2020/0139110-7)**

**VOTO-VISTA**

**O EXMO. SR. MINISTRO GURGEL DE FARIA:**

Trata-se de recurso especial interposto pela FAZENDA NACIONAL com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região assim ementado (e-STJ fls. 402/403):

TRIBUTÁRIO. AÇÃO ORDINÁRIA. CONTRATAÇÃO CONSTRUTORA PARA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - RET. LEI Nº 12.024/2009.

1. Trata-se de apelação de sentença que julgou procedente o pedido da inicial, para, confirmando a antecipação de tutela deferida, determinar à ré que assegure ao autor o direito de efetuar os recolhimentos de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS dentro do Regime Especial de Tributação (RET), instituído pela Lei nº 12.024/09, relativamente aos quatro empreendimentos contratados pelo programa habitacional do Governo Federal (PMCMV), conforme contratos em anexo. Condenou às rés ao pagamento de custas e honorários advocatícios, na ordem de 50% para cada, que fixou no importe de R\$ 19.900,00 (dezenove mil e novecentos reais), conforme art.85, §4º, III c/c §3º, I e II do CPC.

2. Em suas razões recursais, a parte apelante (Fazenda) alega que a questão de relevância a ser discutida nestes autos consiste em perscrutar a correta interpretação da norma contida no art. 2º da Lei nº 12.024/2009. Argumenta que o citado dispositivo prevê a obrigatoriedade do recolhimento do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, com a aplicação do benefício fiscal do pagamento unificado pela alíquota diferenciada de 1% até a data de 31.12.2018, não sendo a data da contratação da empresa que deve ser observada, mas o efetivo auferimento/recebimento das receitas mensais em decorrência do contrato de construção. Ressalta que em documento colacionado pelo autor (que ora se traz como prova emprestada) reforça-se ainda mais a total ausência de plausibilidade jurídica da sua pretensão, pois demonstra, claramente, que a própria CEF reconhece que o Regime Especial de Tributação – RET já restou extinto em 31/12/2018, entendimento que, de resto, está totalmente alinhado com o que a União defende nestes autos.

3. Por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, dentre outras medidas, a União criou e custeia o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, gerido pela CAIXA, do qual se originam basicamente em sua integralidade os recursos para a contratação de construtoras para a construção de unidades habitacionais destinadas a famílias de baixa renda.

4. A parte autora/recorrida formalizou contrato com a União para a execução de obras vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em 26.09.2018. As contratações se deram por preço certo, conforme verificado nos instrumentos contratuais entre a recorrida e o FAR (representado pela CEF), preço este que foi previamente definido a partir de orçamento elaborado e/ou atestados pelos técnicos da CEF e partiu, para sua definição, dos custos da obra.

5. A demanda recai quanto ao aspecto temporal do regime diferenciado para aplicação de percentual dos tributos IRPJ, CSLL, PIS e COFINS constantes do orçamento dos empreendimentos, em que se tomou por base 1% a carga correspondente ao Regime Especial de Tributação – RET aplicável às

# Superior Tribunal de Justiça

construções de imóveis de interesse social, previsto no art. 2º, da Lei n. 12.024/2009.

6. No que concerne ao regime tributário aplicável às receitas mensais auferidas pelas empresas construtoras que tenham firmado contratos para a construção de imóveis de interesse social, a Lei nº 12.024/2009, dando nova redação aos arts. 4º, 5º e 8º da Lei n.10.931/2004, estabeleceu que: "Art. 2º Até 31 de dezembro de 2018, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a um por cento da receita mensal auferida pelo contrato de construção. ("Caput" do artigo com redação dada pela Medida Provisória nº 656, de 7/10/2014 e convertida na Lei nº 13.097, de 19/1/2015) § 1º O pagamento mensal unificado de que trata o caput corresponderá aos seguintes tributos: I – Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas – IRPJ; II – Contribuição para o PIS/Pasep; III – Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL; e IV – Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS".

7. Em que pese a interpretação que vem sendo delineada pela União no sentido de que o art. 2º da Lei nº 12.024/2009 teria estabelecido o dia 31 de dezembro de 2018 como termo final para aplicação do RET, ou seja, que o RET apenas teria vigência até referida data, adota-se o entendimento de que esta interpretação não se mostra em harmonia aos fins a que a norma se destina. Isso porque a norma é clara ao prevê "Até 31 de dezembro de 2018, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais...", o que significa que a data se refere ao período da contratação e não do término da execução do objeto contratado.

8. O direito à manutenção do equilíbrio do contrato deve, pois, ser assegurado à empresa contratada pela Administração Pública, preservando-se a segurança jurídica e, principalmente, das condições em que o pacto foi firmado. Assim, como bem fundamentado na sentença, a melhor interpretação da norma, dentro de um contexto hermenêutico alinhado às finalidades para a qual foi editada, deve ser no sentido de que o Regime Especial de Tributação é aplicável até o final do contrato firmado até 31/12/2018, com a conclusão da obra contratada.

9. Honorários recursais fixados em 2% acrescidos sobre os honorários advocatícios (art. 85, §11, CPC).

10. Apelação improvida.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 460/464).

Em suas razões de recurso especial, a FAZENDA NACIONAL alega violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, por entender que o Tribunal de origem "deixou de analisar pontos importantes levantados pela União em sua apelação" (e-STJ fl. 480).

Defende a existência de ofensa aos arts. 2º da Lei n. 12.024/2009 e 111 do CTN, ao argumento, em essência, de que o Regime Especial de Tributação (RET) se encerrou em 31/12/2018 e, por conseguinte, não poderia ser estendido para além desse prazo, para o fim de observar o término do contrato firmado pela empresa contribuinte para construção de unidades de interesse social, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Contrarrazões às e-STJ fls. 498/526.

Recurso especial foi admitido na origem (e-STJ fls. 578/579).

# Superior Tribunal de Justiça

Na sessão de julgamento de 15/06/2021, o eminente Ministro BENEDITO GONÇALVES votou pelo desprovimento do recurso especial.

Pedi vista dos autos para melhor exame da controvérsia.

Pois bem.

De início, não vislumbro ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, porquanto todos os pontos relevantes para o deslinde da controvérsia foram devidamente analisados no acórdão recorrido, não havendo negativa de prestação jurisdicional.

Cinge-se a controvérsia a definir se, à luz do art. 2º da Lei n. 12.024/2009 (com a redação dada pela Lei 13.097/2015), as empresas que firmaram contratos para construir unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), beneficiadas pela inclusão no Regime Especial de Tributação (RET), que estabelece pagamento unificado de tributos federais – PIS, COFINS, IPPJ e CSLL – à alíquota única de 1% da receita mensal auferida pelo contrato, poderiam continuar a usufruir desse benefício após 31/12/2018, data estabelecida para seu término.

Os autos informam que o Tribunal Regional Federal da 5ª Região, no acórdão recorrido, negou provimento à apelação da Fazenda Nacional, ora recorrente, a fim de manter a sentença que, em autos de ação ordinária, julgou procedente o pedido formulado pela empresa autora, para assegurar-lhe "o direito de efetuar os recolhimentos de IRPJ, CSLL, PIS/Pasep e COFINS dentro do Regime Especial de Tributação (RET), instituído pela 12.024/09, relativamente aos quatro empreendimentos contratados pelo programa habitacional do Governo Federal (PMCMV), conforme contratos em anexo" (e-STJ fl. 300).

Dispõe a Lei 12.024/2009 (com a redação da Lei n. 13.097/2015):

Art. 2o Até 31 de dezembro de 2018, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, de que trata a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a um por cento **da receita mensal auferida pelo contrato de construção**. (Redação dada pela Lei nº 13.097, de 2015)

§ 1o O pagamento mensal unificado de que trata o caput corresponderá aos seguintes tributos:

I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - **IRPJ**;

II - Contribuição para o **PIS/Pasep**;

III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - **CSLL**; e

IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - **COFINS**.

§ 2o O pagamento dos impostos e contribuições na forma do disposto no *caput* será considerado definitivo, não gerando, em qualquer hipótese, direito à restituição ou à compensação com o que for apurado pela construtora.

Não obstante os ponderáveis argumentos da Fazenda Nacional, compreendo que a interpretação que melhor se harmoniza com o intuito da lei é aquela que confere à empresa construtora o direito submeter ao RET a renda auferida pela construção de unidades habitacionais no âmbito do PMCMV, desde que o contrato tenha sido firmado, tal como na presente hipótese, antes do termo final, qual seja, 31/12/2018.

# Superior Tribunal de Justiça

Observe que a redação conferida ao art. 2º pela Lei n. 13.970/2019 sobreveio exatamente com a finalidade de reforçar essa compreensão, ao estabelecer:

Art. 2º A empresa construtora que tenha sido contratada ou tenha obras iniciadas até 31 de dezembro de 2018 para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, **fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção até a extinção do respectivo contrato celebrado** e, no caso de comercialização da unidade, até a quitação plena do preço do imóvel. (Redação dada pela Lei nº 13.970, de 2019) [Grifos nossos]

Como pontuado pelo em. Ministro relator, as condições legais detêm um caráter cumulativo, devendo ser interpretadas de forma harmônica, sendo certo que se tributa a "renda mensal auferida pelo contrato de construção". Desse modo, comprovado que o contrato fora firmado antes de 31/12/2018, assegura-se a submissão ao RET da renda correspondente até o fim de sua vigência, mesmo na redação conferida pela Lei 13.097/2015.

Na verdade, com o caráter evidentemente retroativo da Lei n. 13.970/2019, que expressamente assim dispôs, quer dizer assegurou o pagamento unificado dos tributos "até a extinção do respectivo contrato celebrado" para a "empresa construtora que tenha sido contratada ou tenha obras iniciadas até 31 de dezembro de 2018", conforme se verifica da leitura acima, torna sem objeto o debate travado no recurso especial.

De qualquer modo, registre-se que a compreensão do eminente relator harmoniza-se com o objetivo de oferecer a maior quantidade de moradias de baixo valor para o tecido social mais prejudicado, de modo a fortalecer os indicativos de inclusão social.

Outrossim, deve ser levada em consideração a circunstância de que esses contratos possuem, geralmente, um prazo de duração longo, pois envolvem a construção, muitas vezes, de centenas de unidades. Assim, aquele construtor que firmou tal contrato no fim do prazo estabelecido na lei, na linha do entendimento da Fazenda Nacional, seria prejudicado em detrimento daqueles que tiveram a oportunidade, por diversos motivos, de iniciar a execução com antecedência.

É certo que o estabelecimento de prazo final para gozo do incentivo fiscal, além de envolver questão de política pública, busca acelerar o início dos empreendimentos e, por conseguinte, o oferecimento das moradias. Todavia, muitas vezes, a disponibilização do loteamento em que serão erguidos os prédios sobrevém com atraso, decorrente da obtenção de licenças e de outros procedimentos, típicos da burocracia.

Portanto, deve ser assegurado o Regime Especial de Tributação (RET) sobre as rendas auferidas pelas empresas relativamente aos contratos de construção que foram firmaram no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) até 31/12/2018.

Ante o exposto, acompanho o voto do Ministro relator para NEGAR PROVIMENTO ao recurso especial.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
PRIMEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0139110-7      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.878.680 / AL**

Números Origem: 08011855620194058000 8011855620194058000

PAUTA: 14/09/2021

JULGADO: 14/09/2021

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **BENEDITO GONÇALVES**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **BENEDITO GONÇALVES**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **AURÉLIO VIRGÍLIO VEIGA RIOS**

Secretária

Bela. **BÁRBARA AMORIM SOUSA CAMUÑA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FAZENDA NACIONAL  
RECORRIDO : SANCO ENGENHARIA - EIRELI  
ADVOGADOS : MARCUS SALES LOUREIRO FILHO - AL005878  
LUCIANO PONTES DE MAYA GOMES - AL006892  
DAVID ARAÚJO PADILHA - AL009005  
PEDRO DUARTE PINTO - AL011382  
INTERES. : FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M  
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADO : GUSTAVO DE CASTRO VILLAS BÔAS - AL007619

ASSUNTO: DIREITO TRIBUTÁRIO - Regimes Especiais de Tributação

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia PRIMEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Gurgel de Faria, a Primeira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Sérgio Kukina, Regina Helena Costa, Gurgel de Faria (voto-vista) e Manoel Erhardt (Desembargador convocado do TRF-5ª Região) votaram com o Sr. Ministro Relator.