

IMOBILIÁRIO

Personalidade jurídica dos condomínios edilícios – Projeto de Lei nº 3461/2019 aprovado pelo Senado será a solução?

Há muito se discute acerca do fato do condomínio edilício ser considerado um ente despersonalizado, isto é, destituído de personalidade jurídica, mesmo sendo titular de direitos e obrigações assumidos contratualmente, mantendo registro no cadastro de pessoas jurídicas da receita federal e sendo sujeito passivo de inúmeras obrigações de caráter fiscal, tributário e trabalhista.

Com a recente aprovação pelo Senado Federal do Projeto de Lei nº 3461/2019, que segue para discussão na Câmara dos Deputados, são pretendidas alterações em disposições do Código Civil, mais exatamente a inclusão do inciso VII, no seu art. 44, para a inserção do condomínio edilício no rol das pessoas jurídicas de direito privado, além da inclusão do art. 1332-A, que estabelece as providências necessárias para que o condomínio passe a ter personalidade jurídica.

Na realidade, o que há de novo mesmo é a possibilidade da inscrição no Cartório de Registro de Civil de Pessoas Jurídicas da ata de assembleia com voto favorável pelo quórum de 2/3 das frações ideais do condomínio aprovando a constituição da PJ, já que as demais exigências desse dispositivo remetem aos atos previstos no Código Civil em seus artigos 1.332, que trata da instituição do condomínio e o 1.333, que trata da convenção condominial, instrumentos que já são previamente registrados no cartório

de registro de imóveis para que o condomínio passe a existir.

O projeto também altera o artigo 114 da Lei 6015/77, para a inclusão do inciso IV, prevendo a inscrição dos atos de instituição e da convenção de condomínio, além da ata acima mencionada.

Pois bem, ainda que a iniciativa pareça positiva ao pretender extrair os condomínios da situação de pessoa sui generis em que se encontram, por outro lado, ela obriga os interessados a providenciarem mais um ato perante as serventias extrajudiciais e, por consequência, o seu custo, dependendo de um quórum de difícil obtenção, qual seja, 2/3 dos condôminos, criando assim um possível cenário de condomínios que terão personalidade jurídica e outros que não, seja em razão da dificuldade na obtenção do quórum determinado para aprovação dessa providência, pela insuficiência de recursos para arcar com tal custo, ou até mesmo por opção, já que deixa a questão ao arbítrio dos condôminos.

Outro ponto que pede atenção: a solução proposta no Projeto de Lei, ao que tudo indica, foi idealizada para condomínios já instituídos. A questão é, se for o caso de atribuir personalidade jurídica aos condomínios, o que é contrário à sua própria essência (relação jurídica de direito real e não pessoal), não seria mais eficiente uma solução que também abrangesse os condomínios desde o início da sua

existência, permitindo que o incorporador, após o registro da instituição do condomínio e da convenção no competente cartório de registro de imóveis, munido da ata de instalação do condomínio, independente de quórum específico providenciasse a inscrição deste perante o registro de pessoas jurídicas?

Fato é, se aprovado pela Câmara com o texto atual o Projeto de Lei permitirá encerrar a discussão acerca da possibilidade de o condomínio adquirir imóveis contíguos para a ampliação da sua área comum e instalação de equipamentos que gerem maior comodidade aos condôminos? Devemos observar que até mesmo essa questão poderia ter solução mais prática e mais econômica para os condomínios, como simplesmente permitir tal modo de aquisição, com alteração do Código Civil para tal finalidade.

Ainda que alguns vejam com bons olhos, o que se verifica é que a solução dada pelo Projeto de Lei não traz de fato a segurança jurídica tão alardeada, ao contrário fará surgir “categorias” distintas de condomínios, além de outras implicações que por certo virão, tais como obrigações fiscais, controles contábeis mais rígidos, apresentação de declarações à receita federal, na medida em que o condomínio poderá vir a ser titular da propriedade sobre patrimônio significativo, gerando inúmeros ônus, sem correspondente bônus. ,

Projeto que regulamenta uso da inteligência artificial é aprovado



A Câmara dos Deputados aprovou recentemente o Projeto de Lei 21/20, conhecido como o Marco Legal da Inteligência Artificial, que estabelece fundamentos e princípios para o desenvolvimento e a aplicação desta tecnologia no Brasil. De acordo com a deputada relatora, a grande inspiração desse Projeto advém da proposta em tramitação no Parlamento Europeu para uma nova legislação europeia a respeito do tema.

O Projeto de Lei, que será enviado ao Senado, define como sistemas de inteligência artificial as representações tecnológicas oriundas do campo da informática e da ciência da computação. Essa tecnologia funciona por meio de programações usadas em sistemas computacionais, aplicativos ou máquinas que permitem ao programa aprender a perceber, interpretar e interagir com o ambiente externo, fazendo previsões, recomendações, classificações ou tomar decisões.

Entre os objetivos deste Projeto, incluem-se: o desenvolvimento científico e tecnológico, a

promoção do desenvolvimento econômico sustentável e inclusivo e do bem-estar da sociedade, o aumento da competitividade e da produtividade nacionais, a inserção competitiva do Brasil nas cadeias globais de valor, a melhoria na prestação de serviços públicos e na implementação de políticas públicas, a promoção da pesquisa e desenvolvimento com a finalidade de estimular a inovação nos setores produtivos e a proteção e preservação do meio ambiente.

“São listados vários aspectos que dependerão de regulamentação do Poder Executivo Federal por meio de órgãos e entidades setoriais, como as agências reguladoras e o Banco Central”, explica Eduardo Felipe Matias, sócio da área empresarial do Elias, Matias Advogados. Os órgãos governamentais irão monitorar a gestão do risco dos sistemas de inteligência artificial e suas aplicações no dia a dia. Eles deverão estabelecer direitos, deveres e responsabilidades, irão reconhecer instituições de autorregulação e avaliar os riscos de aplicabilidade e as devidas medidas de mitigação.

No âmbito público, destacam-se o dever de estimular a criação de mecanismos de governança transparente e colaborativa com a participação de representantes de vários setores, além promover a cooperação internacional e a negociação de tratados, acordos e padrões técnicos globais que promovam a interoperabilidade entre os sistemas e a harmonização da legislação a esse respeito.

“Se a utilização do sistema de inteligência artificial envolver relações de consumo, a pessoa jurídica responderá independentemente de culpa pela reparação dos danos causados aos consumidores e no limite de sua participação efetiva nesses danos, observado o Código de Defesa do Consumidor”, diz Matias. De qualquer forma, as pessoas jurídicas de direito público ou privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus colaboradores causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.

Ainda, o Projeto determina que administração pública poderá, em casos concretos de alto risco envolvendo inteligência artificial, solicitar informações sobre as medidas de segurança e prevenção e respectivas salvaguardas. O acesso a esses dados deve observar os segredos comercial e industrial, mas também devem ser compartilhados nos termos e limites de transparência normatizados.

Segundo Matias, “propiciar maior segurança jurídica na área de inteligência artificial, estabelecendo princípios e diretrizes para seu desenvolvimento e definindo atribuições de responsabilidades, é fundamental para o crescimento saudável desse tipo de tecnologia tão importante para que o País conquiste uma posição de destaque na era digital”.

Nova Lei 14.195/2021 e suas repercussões práticas na área trabalhista

A Medida Provisória 1.040/2021, que dispunha sobre a facilitação para abertura de empresas, foi convertida na Lei nº 14.195/21, a qual teve seu texto incrementado, trazendo significativas alterações no Código de Processo Civil (CPC), dentre elas, a citação de empresas, repercutindo, assim, na justiça do trabalho.

No que tange à citação, foi reforçada a tendência nacional de eliminação de atos presenciais, e prestigiando cada vez mais a digitalização processual.

Até a promulgação da lei, eram previstas cinco modalidades de citação pelo CPC: pelo correio, por oficial de justiça, no cartório, por edital e por meio eletrônico. Agora, será dada preferência a citação por meio eletrônico, e apenas na hipótese de não confirmação da citação no prazo de três dias úteis é que serão utilizados os outros meios de citação. E, neste

caso, será exigido que o Reclamado apresente justa causa para a ausência da confirmação da citação, sob pena de multa de até 5% sobre o valor da causa, e será considerado ato atentatório à dignidade da justiça.

Para a citação de forma eletrônica, foi determinado que as empresas são obrigadas a manter cadastro nos sistemas de processo em autos eletrônicos, para recebimento de citações e intimações.

A alteração legislativa também incluiu dois prazos para a citação. O primeiro, indica que a citação deverá ser efetivada em até 45 dias, contados da propositura de ação, e o segundo, que a citação deverá ocorrer “no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contado da decisão que a determinar, por meio dos endereços eletrônicos indicados pelo citando no banco de dados do Poder Judiciário, conforme regulamento do Conselho Nacional de Justiça”.

Importante ressaltar que na Justiça Trabalhista não há despacho determinando a citação dos Reclamados, mas sim uma notificação expedida pela Secretaria da Vara, e o primeiro contato do juiz com o caso acontece apenas na primeira audiência. Bem como, sequer há uma ferramenta no programa do PJE integrada ao banco de dados do CNJ.

Sendo assim, considerando que a Lei tem vigência imediata, resta a dúvida se a empresa já cadastrada nessa plataforma poderá ser citada por meio do endereço eletrônico lá fornecido, bem como se haverá necessidade de regulamentação da utilização dessa ferramenta por outros órgãos do Poder Judiciário, como é o caso da Justiça do Trabalho.

Nota-se, portanto, que restam inúmeras dúvidas sobre a compatibilidade dos novos dispositivos e o regramento da legislação trabalhista.

Principais aspectos da Reforma Tributária

Ao longo do ano de 2021 foram veiculadas inúmeras notícias acerca do Projeto de Lei nº 2.337/2021, comumente conhecido como "Reforma Tributária". O PL foi recentemente aprovado na Câmara dos Deputados, e por isso há grande expectativa de que em breve a nova disciplina entrará em vigor para os contribuintes.

À primeira vista, chama a atenção a ideia central do PL da Reforma Tributária: simplificação da arrecadação e aumento da transparência em favor dos contribuintes. Obviamente, a iniciativa traz consigo diversas disposições aumentando ou reduzindo tributos, o que, no final das contas, é o foco dos contribuintes, sempre mais preocupados com a carga tributária final a ser revertida em proveito do Fisco.

O primeiro grande tema objeto do debate é o famoso Imposto de Renda. Pela Reforma Tributária, o Imposto de Renda alcançará operações antes vistas como verdadeiras manobras para driblar a incidência deste imposto, notadamente aquelas envidadas por grandes empresas e pessoas mais abastadas.

"Exemplo disso é a inédita tributação pelo Imposto de Renda dos lucros registrados no exterior, que agora passarão a se submeter a uma alíquota de 06%. Em mesmo sentido de inovação, também é possível citar outra mudança em relação ao Imposto de Renda: sua incidência sobre lucros e dividendos", explica Felipe Chiaparin, especialista em direito tributário no Elias, Matias Advogados.

De outro lado, tem-se que os fundos de investimento pagarão menos Imposto de Renda – no caso, haverá uma alíquota de 5,88% sobre os dividendos recebidos no âmbito dos fundos.

Finalmente, serão alteradas as faixas de Imposto de Renda, de modo que a alíquota de 0% será aplicada àqueles contribuintes que auferirem até R\$ 2.500,00 (hoje em dia, a isenção se destina aos contribuintes que auferirem mensalmente até R\$ 1.903,98).

Em segundo lugar, a Reforma Tributária tem boa parte de suas previsões dirigidas à ideia de Tributação sobre Valor Agregado. Trata-se de uma readaptação da carga de tributos incidentes sobretudo na atividade das empresas, a fim de aumentar sua competitividade.

Atualmente, sabe-se que a atividade empresarial normalmente se submete a diversos tributos (PIS/COFINS, ICMS, IPI, ISS, entre outros). A ideia da

Reforma Tributária é simplificar o sistema, deixando-o mais neutro e homogêneo, especialmente com a diminuição das inúmeras obrigações acessórias e a criação da chamada CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) – o que à primeira vista reduzirá de 52 para 09 campos na Nota Fiscal, por exemplo.

Com a CBS, cada empresa pagará sobre o valor que agrega ao produto ou serviço, o que se alinha de forma mais íntima com a ideia de Imposto sobre Valor Agregado – IVA.

"Enfim, são diversas as inovações, porém a preocupação dos contribuintes é a repercussão final e objetiva em suas contas", ressalta Chiaparin. Em outras palavras, por mais que o discurso do Governo seja o incentivo da atividade econômica, maior isonomia entre os contribuintes, simplificação e transparência, o novo texto legal não consegue desviar a atenção para as reais alterações que impactam diretamente no bolso da população e das empresas que fatalmente se deparam com o dever de pagar tributos.

Reflexos no Mercado Imobiliário

A par das alterações de caráter geral da Reforma Tributária, alguns segmentos econômicos, em virtude de seu alto crescimento nos últimos anos, provocam em todos uma preocupação mais profunda.

É o caso do mercado imobiliário, um setor que ostenta franca evolução nos últimos anos, sendo certo que suas flutuações, por outro lado, repercutem diretamente nos preços praticados frente aos consumidores. Daí a necessidade de uma atenção especial sobre as repercussões que a Reforma Tributária pode causar neste setor específico.

Novamente surge a CBS no debate, cuja adoção pelas empresas da construção civil repercute nos seguintes cenários: incorporação imobiliária sujeita ao RET (Regime Especial Tributário); incorporação imobiliária no regime de lucro real, sem venda para pessoas físicas; Incorporação imobiliária no lucro presumido, com venda para pessoas físicas.

De acordo com a proposta da Reforma Tributária, a CBS incidiria a uma alíquota de 12% sobre os serviços como o da construção civil, em vez dos 3,65% do PIS/COFINS. A incidência seria não cumulativa, permitindo-se descontos de créditos de despesas

com fornecedores. A base de cálculo não incluiria os valores do ICMS, do ISS e da própria CBS.

A Reforma Tributária preserva o RET, com majoração da alíquota, de 4% para 4,12%. Porém haverá repercussão se o lucro for distribuído para fora do grupo, quando ocorrerá a incidência de 15%.

Em segundo lugar, há a repercussão nas sociedades em conta de participação, as chamadas SCP. Este modelo de sociedade é concebido por agentes do mercado imobiliário de diversas categorias, de modo a servir de "ponte" para investimentos em empreendimentos e propiciando o retorno aos investidores através da distribuição de lucros e dividendos.

A SCP não foi ignorada pela Reforma Tributária. De acordo com o projeto de lei, a SCP terá que seguir o regime de tributação da sócia ostensiva, o que acaba por esvaziar a utilidade deste modelo societário e inviabilizar grande parte dos planejamentos tributários na área imobiliária.

Em outros termos, se a sócia ostensiva estiver situada no regime do lucro real, assim deve permanecer também a SCP, sendo vedado permanecer no lucro presumido, para efeitos de tributação dos dividendos que distribuir aos que figuram em seu quadro.

Finalmente, quanto aos fundos de investimento imobiliário – FII – houve alteração no que diz respeito à tributação de seus dividendos. A Reforma Tributária prevê que haverá tributação sobre os dividendos de fundos imobiliários em 15% (atualmente, não há tributação sobre este valor). Em contrapartida, haverá uma redução da tributação de IR cobrado sobre os ganhos das cotas dos fundos, de 20% para 15%.

Nota-se então que as alterações são basicamente na carga tributária final que experimentarão os agentes do mercado imobiliário. Isso permite concluir que eventual repasse desta tributação deve ocorrer em detrimento daqueles que estão no final da cadeia produtiva, isto é, os consumidores.

Em virtude deste cenário, espera-se que os agentes do mercado imobiliário sejam capazes de inovar em seus planejamentos tributários ou, de forma igualmente criativa, encontrar vias de atuação que onerem em menor escala os consumidores, preservando a atratividade de seus negócios e de seus empreendimentos. ☺

Reflexões sobre o Projeto de Lei nº 827/2020 convertido na Lei nº 14.216/21

A Lei nº 14.216/21 tem como escopo estabelecer medidas excepcionais em razão da pandemia causada pelo coronavírus, quais sejam, a suspensão do cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, urbano ou rural, e a concessão de liminar em ação de despejo de que trata a Lei nº 8.245/91, com a finalidade de estimular a celebração de acordos nas relações locatícias.

Neste cenário é fato que referidas medidas afetarão de modo direto o direito de propriedade, pois não permitirão que os locadores possam exercer todos os seus direitos inerentes à propriedade previstos no artigo 1.228, caput, do Código Civil.

Por oportuno, ainda que a lei determine algumas restrições para sua aplicação no que concerne às locações residenciais e comerciais, tais como a

necessidade de comprovação por parte do locatário de alteração da sua situação econômico-financeira, além da fixação de valores máximos de locação para que a medida seja aplicada, é certo que os proprietários desses imóveis sofrerão cerceamento não apenas o seu direito de propriedade, como igualmente o direito a percepção dos valores referentes à locação, em face do afastamento momentâneo das medidas coercitivas dispostas na Lei do Inquilinato.

O mercado imobiliário, no que concerne a locações, tanto residenciais quanto comerciais, não necessitaria de referidas medidas, pelo contrário, essas vão de encontro a um mercado que é maduro e consolidado, possuindo legislação que garante ao locador e locatário direitos e deveres que, se devidamente respeitados, propiciam às partes liberdade e isonomia contratual, permitindo o exercício pleno de cada um acerca da propriedade

objeto da locação.

Assim, ainda que busque justificar tal medida pela situação pandêmica, havendo legislação sobre o tema, qual seja, Lei nº 8245/91 e ferramentas que permitem às partes a renegociação dos contratos, não seria necessária a edição de Lei Ordinária para abarcar situações excepcionais, sendo que a sua entrada em vigor, repita-se, restringirá direitos fundamentais inerentes a propriedade, podendo afetar diretamente a economia de um importante setor. ☺

Dr. Alex Trindade Barretto Pereira

Advogado formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Pós-graduando em Advocacia Contratual e Responsabilidade Civil pela Escola Brasileira de Direito e Pós-graduado em Penal e Processo Penal pela Escola Superior do Ministério Público do Estado de São Paulo.

INSTITUCIONAL

E,M entrega seu Comunicado de Progresso ao Pacto Global

No final de setembro, Elias, Matias Advogados apresentou seu Comunicado de Progresso (CoP) anual ao Pacto Global da ONU, reiterando seu apoio aos dez princípios dessa organização, que abrangem as áreas de Direitos Humanos, Trabalho, Meio Ambiente e Combate à Corrupção.

Durante todo o período 2020-2021, o escritório manteve e aprimorou as ações de seu projeto E,M Sustentável. No âmbito dos Direitos Humanos, foram incentivados projetos de voluntariado e doações, como a Campanha de Inverno, para aquisição de cobertores, e a Campanha de Natal, com a coleta de recursos financeiros para a distribuição de kits à comunidade carente. Já no que diz respeito aos princípios relacionados ao Trabalho, o E,M Talks e o E,M Shares foi um dos destaques, propiciando a integração e compartilhamento entre todos os colaboradores, mesmo à distância, trazendo mensalmente temas do cotidiano e um momento de reflexão sobre assuntos variados. E, na área Ambiental, o envio regular aos colaboradores de uma série de dicas relacionadas a práticas sustentáveis, lembrando o compromisso com a proteção do meio ambiente.



Conheça o CoP apresentado ao Pacto Global, que pode ser acessado [aqui](#).

Advogados do Elias, Matias participam de Congresso Imobiliário

Advogados do Elias, Matias Advogados, Rubens Carmo Elias Filho e Lisa Barbosa Alves Silva, participaram, no dia 24 de setembro, do 2º Congresso Imobiliário da região oeste - Cotia. As temáticas discutidas foram o "Superendividamento do consumidor e o mercado imobiliário" e "ESG e os Condomínios - Tendências e Desafios".

Elias, Matias é recomendado pelo The Legal 500

Em 2021, pelo 10º ano consecutivo, Elias, Matias Advogados foi recomendado pelo prestigiado guia internacional de advocacia The Legal 500.

Na área de Resolução de Litígios, de acordo com o guia:

"Com especial destaque no setor imobiliário, Elias, Matias Advogados presta assessoria integral aos clientes no âmbito do contencioso cível e comercial. Direito do consumidor e Recuperação de crédito são áreas de destaque da equipe. Carla Maluf Elias e Rubens Carmo Elias Filho são nomes a se destacar na equipe; ambos são versados em litígios imobiliários".

Em Societário/M&A:

"Clientes de diversos setores recorrem ao Elias, Matias Advogados para assessoria em questões societárias e comerciais. Eduardo Felipe Matias, chefe de prática, destaca-se por sua sólida experiência na área de impacto social e sustentabilidade, e a próprio escritório possui uma iniciativa interna de sustentabilidade, o E,M Sustentável, com o objetivo de melhorar sua estratégia de negócios, práticas e ambiente de trabalho em termos de sustentabilidade. A firma também tem investido nos setores de inovação e startups, onde atende diversos clientes".

Comitê de Startups da ABES será liderado por sócio do Elias, Matias

Eduardo Felipe Matias, sócio da área empresarial do Elias, Matias Advogados, que abrange a área de Inovação e Startups, irá liderar, ao lado de Cassio Spina, presidente da Anjos do Brasil, o recém criado Comitê de Startups da Associação Brasileira das Empresas de Software (ABES), entidade que é referência nacional e internacional do setor de tecnologia, participando ativamente da revolução promovida pela transformação digital, promovendo o empreendedorismo e a inovação, reinventando políticas públicas para a construção de um modelo setorial forte, estrategicamente adequado à realidade global e com segurança jurídica.

Saiba mais em: [ABES | Associação Brasileira das Empresas de Software - @abes_software \(abesssoftware.com.br\)](#).



NA MÍDIA

Em entrevista para a coluna da jornalista Míriam Leitão, Eduardo Felipe Matias, sócio do Elias, Matias Advogados, analisou o acordo internacional para tributação de grandes empresas transnacionais, como as Big Techs, anunciado na semana passada em reunião da OCDE. De acordo com Matias, os países em que ocorrer a maior utilização do serviço serão aqueles que arrecadarão mais. Leia a matéria completa clicando [aqui](#).

EXPEDIENTE ARGUMENTO é uma publicação bimestral do Elias, Matias Advogados, que trata de questões jurídicas de caráter geral, podendo ser aprofundadas em caso de interesse. Solicitamos que as sugestões ou críticas sejam enviadas para contato@eliasmattias.com. Permitida a reprodução desde que citada a fonte. **Conselho Editorial:** Carla Maluf Elias, Eduardo Felipe Matias, Rubens Carmo Elias Filho, Tadeu Laskowski **Produção Editorial:** Predicado Comunicação **Jornalista Responsável:** Carolina Fagnani **Projeto Gráfico:** Luciana Toledo **Editoração:** Danilo Fajani **Redação:** Beatriz Santos **Endereço:** Rua Tabapuã, 81, 8º andar, CEP 04533-010, São Paulo, SP, Brasil. **Tel.:** 55 (11) 3528 0707 **Site:** www.eliasmattias.com