

EMPRESARIAL

CVM altera regulação para captação por financiamento coletivo e tokens digitais

Importante estrutura para obtenção de financiamento por empresas de pequeno porte do ecossistema inovador, o equity crowdfunding, modalidade de investimento participativo realizado por meio de plataforma eletrônica, ganhou novos contornos com as recentes alterações regulatórias trazidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

De acordo com a Resolução CVM nº 88, vigente desde 1º de julho, se enquadram na nova regulamentação empresas que auferiram receita bruta anual, apurada no exercício social encerrado no ano anterior à oferta, de até R\$ 40 milhões. Além disso, foi elevado de R\$ 5 milhões para R\$ 15 milhões o valor máximo para investimentos.

Nesse sentido, “o aumento do limite de receita bruta anual, anteriormente fixado em até R\$ 10 milhões, amplia o rol de empresas de pequeno porte aptas à realização de captação, fomentando o ambiente de investimentos”, explica Evelyn Tamy Macedo, advogada especialista em direito empresarial no Elias, Matias Advogados.

Ainda, nos termos da nova regulamentação, ficarão automaticamente dispensadas de registro na CVM as empresas de pequeno porte que cumpram determinados requisitos, entre os quais: (i) realização de captação de valor alvo de no máximo R\$

15 milhões, por prazo não superior a 180 dias; e (ii) garantia ao investidor de um período de desistência de, no mínimo, 5 dias, contados da confirmação do investimento, livre do pagamento de qualquer multa e/ou penalidade.

Outro ponto estabelecido pela nova regra é a necessidade de que a captação seja realizada por uma única plataforma eletrônica de investimento participativo registrada na CVM.

Assim, para levantamento de recursos via equity crowdfunding, os projetos e startups precisarão necessariamente utilizar plataforma registrada junto à CVM, obrigação que tem fomentado a utilização das chamadas tokenizadoras, por exemplo. Nesse caso, os investimentos serão realizados por meio da aquisição de um token digital, com valores que ficarão disponíveis ao investidor pessoa física, sendo posteriormente disponibilizados para negociação em uma espécie de mercado secundário contido nessas plataformas.

“Com base nas inovações trazidas pela CVM, fica evidente o movimento de flexibilização regulatória, fato que fomenta a realização de investimentos, fortalecendo o ecossistema inovador, bem como o ambiente de negócios”, afirma a especialista. 📌

ARTIGO

Inovação legislativa facilita mudança de destinação de imóvel e de condomínio

Publicada em 12 de julho de 2022, a Lei 14.405/22 alterou o artigo 1.351 do Código Civil, que antes demandava a conversão da vontade de todos os condôminos, isto é, dependia da aprovação da unanimidade para alteração da destinação do edifício ou de unidade imobiliária.

Agora, com a entrada em vigor da lei supramencionada, exige-se o quórum de dois terços dos condôminos e não mais a unanimidade.


A alteração legislativa dividiu opiniões. Há quem argumente que a redução do quórum para alteração da finalidade dos imóveis ou do edifício como um todo desrespeita o direito de propriedade dos condôminos que não integram o quórum de dois terços, na medida que poderia propiciar interesses individuais e, ainda, implicando na permissão de transformação de unidades residenciais em objetos de exploração comercial por meio de plataformas de hospedagem, proporcionando a habitação temporária de estranho ao condomínio.

Entretanto, esclarece-se que, embora dependa de aprovação de dois terços dos condôminos, a alteração em comento precisa ser decidida

em assembleia e, um condômino, sozinho, não logra êxito em convocá-la, já que se necessita de quórum de um quarto dos condôminos ou por decisão do síndico, afastando, portanto, o alegado favorecimento de interesses individuais. Mas ao contrário, a redução do quórum para alteração da destinação prestigia a vontade da maioria, o que não ocorria com a redação anterior do artigo de lei. Isto porque, naquele cenário, ainda que houvesse o comparecimento de todos os condôminos em assembleia específica para decidir sobre a alteração da finalidade do edifício e que esta mudança fosse consentida por 99%, se um único condômino, que representasse 1%, discordasse, ele poderia, sozinho, vetar a alteração da destinação do condomínio inteiro, em contrassenso democrático e, nas palavras do senador Carlos Portinho, autor do projeto de lei, a função social da propriedade era prejudicada e não representava o interesse coletivo.

Convém mencionar que houve premência de adaptação social no ramo imobiliário diante dos encadeamentos da pandemia do covid-19, que minorou consideravelmente a busca por salas comerciais, em razão da instituição do teletraba-

lho, demandando movimentação para estimular a política do retrofit, que do mesmo modo é privilegiada pela flexibilização do quórum para alteração da destinação condominial.

Além do mais, a facilitação em comento beneficia o setor de multipropriedade, já que viabiliza a venda de cota parte do imóvel. Por exemplo, se estiver localizado no litoral e é utilizado apenas uma vez ao ano pelo proprietário, poderá ser usado pelo coproprietário pelo tempo proporcional a quanto aportou, com o rateamento dos gastos incidentes sobre o bem. O time sharing, por também ser novidade jurídica, já que adveio da publicação da Lei 13.777 de 2018, somente estava sendo prestigiado pelos novos empreendimentos e, com a redução do quórum de que trata a nova redação do artigo 1.351 do Código Civil, os imóveis já construídos igualmente poderão ser objetos de multipropriedade, valorizando o mercado imobiliário. 

*Angela Gibran,
Advogada do Elias, Matias Advogados,
especialista em Direito Imobiliário*

EMPRESARIAL

STJ aprova registro de marcas evocativas com eventual semelhança




Em junho de 2022, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça entendeu pela possibilidade de registro de marcas evocativas com eventual semelhança fonética e gráfica.

O processo decorre do ajuizamento de uma ação, pelo titular da marca Vitawin, objetivando a nulidade do registro da marca Vitacin, devido à semelhança existente, o que poderia vir a

causar confusão ou falsa associação para os consumidores.

Contudo, conforme explica Thaís Gomes da Silva, advogada da área empresarial do Elias, Matias, uma marca que possui sinal genérico ou simplesmente descritivo carece de distintividade, tornando inviável seu registro. No caso em tela, há certa distintividade, o que possibilita o registro, mas não o suficiente para sua

exclusividade, visto ambas carregarem consigo a indicação clara do tipo de produto, sendo consideradas “marcas fracas”.

Assim, o STJ negou provimento ao recurso da Vitawin, mantendo o entendimento do tribunal de origem sobre a possibilidade da coexistência de ambas as marcas devido à semelhança decorrer de elementos comuns e não apropriáveis. 

IMOBILIÁRIO

Lei 14.382/22 - Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Sancionada em 27/06/22, a Lei 14.382/22 prevê a adjudicação compulsória de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, pela via extrajudicial. Assim, promitente comprador, cessionário ou vendedor, podem apresentar ao registro de imóveis requerimento subscrito por advogado, instruído com a promessa de compra e venda ou de cessão, prova da recusa de um dos contratantes em lavrar a escritura; além de prova da inexistência de litígio sobre o imóvel e comprovante de pagamento do ITIV ou ITBI.

Há previsão ainda da adjudicação inversa,

permitindo ao vendedor transferir a propriedade imobiliária quando o comprador se nega a lavrar a escritura, mitigando às incorporadoras o risco de passivos de natureza propter rem, decorrentes do inadimplemento do comprador, quando este não transfere a propriedade para o seu nome, mesmo quitando o preço.

Assim com permissivo no art. 216-B, §3º introduzido na Lei de Registros Públicos, o oficial do registro imóveis procederá ao registro do domínio em nome do promitente, servindo de título a promessa de venda e compra ou de cessão de direitos. ◡



TRIBUTÁRIO



IRPJ e CSLL não alcançam incentivos de ICMS

O ICMS tem se tornado objeto de múltiplos incentivos fiscais desde sua edição, dado que sua incidência é vinculada a diversos fatos que ocorrem diariamente na vida dos contribuintes: circulação de mercadorias, sobretudo.

“A ideia por trás desta política de desoneração é tornar menos pesada a carga tributária suportada pelo contribuinte”, explica Felipe Dias Chiapariní, especialista em direito tributário e advogado do

Elias, Matias Advogados. Deste modo, o ICMS vê em seu favor benefícios fiscais e regimes favoráveis de todas as espécies possíveis, sendo certo que a cada ano surge um diploma normativo, seja instrução, seja convênio, propiciando uma carga tributária menor para este imposto.

Quer se trate de isenção, quer se trate de redução de base de cálculo, o resultado é a configuração de crédito de ICMS em favor do contribuinte.

Em vista deste fenômeno, diversos setores do mercado passaram a enxergar que tais créditos – originários de isenções e reduções de ICMS – não se enquadrariam no conceito de renda, lucro, tampouco acúmulo patrimonial, o que, por via de consequência, autorizaria a desconsideração

destes valores para fins de recolhimento de IRPJ e CSLL.

Em outros termos, os contribuintes entenderam que pelo fato de os créditos de ICMS não serem propriamente um lucro experimentado em seus caixas, não haveria razão para adotar estes montantes como base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Ao buscarem perante o Poder Judiciário a exclusão dos valores de crédito de ICMS da base dos aludidos tributos, os contribuintes experimentaram um desfecho favorável.

Segundo o Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº. 1.968.755/PR, entendeu que os incentivos de ICMS não constituem renda ou lucro, mas sim “subvenção para investimento”, sendo, portanto, desautorizado que componham a base de cálculo do IRPJ e da CSLL, tributos estes que adotam como fato gerador o auferimento de renda e o lucro, respectivamente.

No entanto, o mesmo Tribunal fez a ressalva de que não é todo e qualquer incentivo de ICMS que pode ser abarcado pela exclusão da base do IRPJ e da CSLL, sendo de rigor analisar se tais incentivos se enquadram no conceito de “subvenção para investimento”, como é o caso, por exemplo, da Lei Estadual nº. 14.978/05, do Paraná, que instituiu isenção de ICMS sobre operação de circulação de mercadorias de cesta básica para consumidores finais.

“Diante deste cenário, torna-se necessário analisar se o incentivo de ICMS se enquadra nestas hipóteses legais, para que assim possa ser buscado perante o Judiciário decisão que propicie sua exclusão da base de cálculo do IRPJ e da CSLL”, finaliza o especialista. ◡

Webinar discute aspectos essenciais para estruturação de startups

O escritório Elias, Matias Advogados promoveu no dia 16 de agosto o webinar “Estruturando sua Startup para o Sucesso”. A transmissão reuniu especialistas do escritório para discutir aspectos essenciais relacionados à estruturação e desenvolvimento de uma startup.

Eduardo Felipe Matias, sócio responsável pela área empresarial do escritório Elias, Matias Advogados, que abrange a área de Inovação e Startups, iniciou o debate, que contou com a participação das advogadas Evelyn Tamy Macedo, Marina Bozzola e Thais Gomes da Silva.

O webinar analisou pontos importantes que uma empresa deve considerar para crescer e receber investimentos, tanto no caso de investidores que pretendem investir no ecossistema, quanto startups em formação.

O debate apresentou um panorama sobre estrutura empresarial, a importância da construção de uma rede de proteção contratual, o direito à exploração e exclusividade sobre marcas, patentes e softwares, além de uma explicação sobre contratos de investimentos e proteção aos investidores. Ao final, as especialistas trouxeram um retrato sobre o Marco Legal das Startups, que trouxe avanços significativos nas interações entre startups e o poder público.

O Elias, Matias Advogados agradece a participação de todos os inscritos! Saiba mais, [clique aqui.](#)



Ranking “Análise Advocacia Regional 2022”

Elias, Matias é reconhecido no ranking Análise Advocacia Regional 2022 como um dos escritórios mais admirados de São Paulo.

Parabenizamos nossos colaboradores e agradecemos nossos clientes pela confiança depositada!



Rubens Carmo Elias Filho participou do Ciclo de Palestras Secovi-SP

No dia 4 de agosto, o sócio do Elias, Matias Advogados, Rubens Carmo Elias Filho, foi o convidado especial para o Dia do Administrador de Condomínios de Campinas – evento que fez parte do Ciclo de Palestras do Secovi-SP.

A discussão girou em torno de temas como a resolução de conflitos em condomínios gerados por barulho, vagas de garagem, Airbnb e, principalmente, aqueles considerados crimes, como homofobia ou violência doméstica, por exemplo.

Eric Keller Camargo, advogado e membro da vice-presidência de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi SP, e Kelma Camargo, diretora regional e de Administração Imobiliária e Condomínios na Regional Secovi-SP em Campinas, também participaram do evento.

E, M SUSTENTÁVEL

Campanha de descarte de lixo eletrônico

O Elias, Matias Advogados tem a satisfação de compartilhar que, a partir do mês de agosto, será ponto de coleta e descarte ambientalmente correto de lixo eletrônico para seus clientes e parceiros de forma gratuita.

Esta ação visa sensibilizar sobre a importância do descarte correto de resíduos eletrônicos. Desta forma, poderão ser descartados eletrônicos e eletroportáteis de pequeno e médio porte, que serão encaminhados à Recicla Eletro, empresa especializada na logística e gestão de resíduos eletrônicos. Para saber mais, entre em contato conosco através do e-mail contato@eliasmattias.com. Faça sua parte e ajude na conservação do meio ambiente. Pequenos gestos definem o futuro!

NA MÍDIA

Eduardo Felipe Matias, sócio da área empresarial do Elias, Matias Advogados, comentou em [entrevista para a Época Negócios](#) a Lei de Mercados Digitais (DMA na sigla em inglês), e a Lei de Serviços Digitais (DSA) da União Europeia, as quais têm por objetivo regular a atividade das grandes empresas de tecnologia.

No artigo deste mês de sua [coluna na Época Negócios](#), o sócio da área empresarial do Elias, Matias Advogados, Eduardo Felipe Matias analisa os possíveis efeitos do movimento de Elon Musk para adquirir o Twitter e o papel da moderação de conteúdo para garantir a liberdade de expressão nas redes sociais.

Evelyn Tamy Macedo, advogada do Elias, Matias Advogados e membro do Comitê de Startups da Associação Brasileira das Empresas de Software – ABES, publicou um [artigo no It Forum](#) que fala sobre a importância da regulamentação das stock options.

Rubens Carmo Elias Filho, sócio do Elias, Matias Advogados, concedeu [entrevista para a Revista dos Condomínios](#) sobre a mudança na votação para a destinação dos condomínios, que foi vista com otimismo.



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