

IMOBILIÁRIO

A complexa trama jurídica dos leilões previstos na Lei 9514/1997

Trataremos da solução dada pelo Conselho Superior da Magistratura, do Tribunal de Justiça de São Paulo, à controvérsia pouco comum consistente na obstrução do registro de escritura de venda de imóvel, realizada diretamente pelo credor fiduciário a terceiro adquirente de boa-fé, com anuência da própria devedora fiduciante, após a consolidação da propriedade no procedimento de execução extrajudicial da garantia.

O Oficial de registro de Imóveis qualificou negativamente a escritura, impedindo o seu registro sob o argumento de que apenas na dação em pagamento (art. 26, § 8º da Lei 9514/97) haveria dispensa dos leilões, por consequência, impingiu prejuízos à adquirente, sem observar que o instrumento não padecia de nulidade hábil a desqualificá-lo. Igualmente, desconsiderou que a devedora, ciente que os leilões constituem acertamento de contas em seu benefício, compareceu ao instrumento, desistindo da realização dos leilões do artigo 27 da Lei 9514/97 e renunciou ao exercício da preferência na aquisição do imóvel.

Suscitada dúvida, foi julgada procedente, mantido o posicionamento do Oficial de Registro de Imóveis, com recomendação pelo Juízo para que o instrumento público fosse retificado, de modo a autorizar a dação em pagamento, inobservado o fato de que, após a consolidação da

propriedade, ao devedor socorre tão somente o direito de preferência, na medida em que o bem não mais se encontra sob a sua esfera jurídica patrimonial, o que inviabilizaria a via indicada.

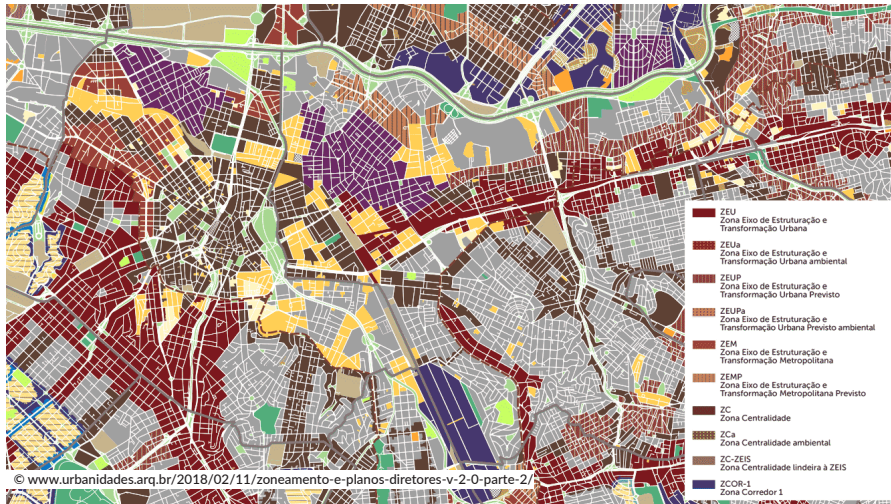
Interposto recurso de apelação, cuja fundamentação destacou que a Lei da AF não impõe sanção ao credor quando não realizados os leilões ou inobservado o prazo para tanto, tampouco veda a renúncia das partes a tal acertamento e, especialmente, o fato de que, pelos seus efeitos, a venda na forma realizada, contando com anuência da devedora, se equiparou aos leilões e, ainda, a necessidade de ser prestigiado o princípio da instrumentalidade para preservação do negócio firmado.

“Foi nesse contexto que o Conselho Superior da Magistratura, em sede de apelação, alinhado aos argumentos apresentados, a proveu por unanimidade, afastando a razão da negativa de ingresso da escritura no registro imobiliário, pela anuência da devedora, reconhecendo que não se caracterizou o pacto comissório, já que o credor não incorporou o bem diretamente ao seu patrimônio”, reforça Lídia Fonseca, especialista em direito imobiliário do Elias, Matias Advogados.

De fato, ao final houve adequada aplicação do princípio da legalidade por observância também da intenção da lei.

IMOBILIÁRIO

PDE e a revisão da Lei de Zoneamento de São Paulo sancionada com vetos



A Lei de Zoneamento e o Plano Diretor Estratégico orientam o desenvolvimento e crescimento urbano e precisam ser compatíveis entre si em nome do bom ordenamento municipal, razão pela qual o plano diretor sancionado em 2014, revisto há pouco, previu revisão da lei de zoneamento que, aprovada pela Câmara Municipal em 12/2023, foi sancionada pelo Prefeito no último dia 19, com 58 vetos que para alguns especialistas desestimularam o mercado imobiliário.

O projeto inicial contava com incentivo à construção nos chamados “miolos de bairro”,

aumentando o gabarito para construção de torres para 42 m em zonas mistas e 60 m nas zonas de centralidades. Contudo, mantida a altura limite em 28 e 48 m para as referidas zonas, respectivamente, a lei não trouxe o incentivo almejado.

Segundo o prefeito, o veto se justifica pelo risco do incentivo ao fomento de empreendimentos em miolos de bairros valorizados, em detrimento de outras áreas com oferta de transporte público, mas com menor demanda por consumidores com maior capacidade de obter financiamento imobiliário.

Tal veto implica diretamente a redução do

potencial de construção e aumento do custo das incorporadoras. Por sua vez, o relator da revisão da Lei alega que a ampliação do gabarito se justificaria nos casos da previsão nos projetos também de unidades voltadas à HIS ou HMP.

O incorporador deverá observar o Decreto Municipal 63.130/24, que regulamenta a concessão da certidão de HIS e HMP, para obtenção dos benefícios fiscais e incentivos urbanísticos previstos no PDE, ofertando moradias a preços acessíveis para a população de baixa renda, instruindo o requerimento de aprovação do projeto com declaração de ciência de que as unidades habitacionais serão destinadas a locação ou compra, exclusivamente, por famílias de baixa renda, pelo prazo de 10 anos contados da expedição do Certificado de Conclusão da Obra.

A exigência da averbação dessa condição nas matrículas dos imóveis tornará pública sua destinação, atendendo à condição prevista para a emissão do Certificado de Conclusão do empreendimento. Logo, para o registro do memorial de incorporação/instituição condominial, deverá constar o pedido de averbação da certidão de HIS ou HMP.

É fato, sob pressão e críticas, a Câmara Municipal analisará os vetos e poderá deliberar acerca da sua manutenção ou não.

Angela Gibrán e Vanessa Silva, especialistas em Direito Imobiliário do Elias, Matias Advogados.

TRIBUTÁRIO

Receita Federal rejeita créditos de PIS/Cofins por gastos com LGPD

Em 14 de dezembro de 2023, a Receita Federal do Brasil emitiu a Solução de Consulta n.º 307, negando o direito ao crédito de PIS e COFINS sobre os gastos associados à implantação e adequação à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) por parte de uma empresa de tecnologia financeira, a qual é a tomadora do serviço. A LGPD, estabelecida pela Lei n.º 13.709/18, representa um marco regulatório crucial no Brasil ao definir regras claras para o tratamento de dados pessoais.

A Solução de Consulta destaca que a LGPD não se restringe ao setor financeiro, pois seus dispositivos visam regular o uso de dados em todos os setores da sociedade. A legislação concentra-se em estabelecer normas gerais, sem impor explicitamente a realização de gastos para sua implementação. A empresa de tecnologia financeira, especializada em serviços de paga-

mentos digitais, enfrentou custos essenciais para a implementação contínua de melhorias, visando cumprir a LGPD.

Tais custos, quando considerados indispensáveis para a prestação de serviços da empresa, têm potencial para gerar créditos de PIS e COFINS, reduzindo a carga tributária. No entanto, o parecer da Receita Federal destaca que os gastos relacionados à LGPD não estão diretamente ligados ao processo de prestação de serviços da empresa, sendo considerados despesas, não associadas à produção ou entrega de serviços específicos. Analisando o objeto social da empresa de tecnologia financeira, a Receita Federal concluiu que os investimentos em adequação à LGPD não se enquadram como aquisição de insumos utilizados na prestação de serviços.

Assim, tais gastos não geram créditos da Contribuição para o PIS/Pasep, conforme esta-

belecido em normativas específicas. A decisão da Receita Federal na Solução de Consulta destaca a necessidade de uma análise cuidadosa das despesas relacionadas à LGPD. Ao sublinhar que a legislação não é exclusiva ao setor financeiro, a Receita Federal enfatiza a importância de compreender a natureza das despesas e sua relação com a atividade-fim da empresa. “A interpretação sobre a não geração de créditos de PIS/COFINS para esses gastos destaca a complexidade da interseção entre a legislação tributária e as novas demandas regulatórias, como as impostas pela LGPD”, explica Giancarlo Rapp, especialista em direito tributário do Elias, Matias Advogados.

Vale enfatizar que ainda cabe discussão judicial acerca da possibilidade de enquadrar como insumos os gastos com a LGPD. O Elias, Matias Advogados está à disposição para esclarecer eventuais dúvidas sobre o tema.

EMPRESARIAL

Justiça nega pedido de reembolso a investidor de startup

Um investidor que buscava reaver R\$ 30 mil investidos em uma startup de energia solar teve seu pedido negado pela Justiça do Rio Grande do Sul. A empresa, atuante no ramo de produção fotovoltaica, não enviou relatórios financeiros trimestrais ao investidor, conforme previsto em contrato.

Nos termos da decisão, ficou definido que o investidor deveria ter notificado a startup sobre a ausência dos relatórios, conforme outra cláusula

contratual, sendo que somente após 30 dias da notificação – o chamado “período de cura” –, poderia ser solicitado o vencimento antecipado do investimento.

Além disso, foi destacado na decisão que, no contrato, há o reconhecimento pelo investidor dos riscos no investimento, e que a empresa, não registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), se desobrigava da prestação de informações contínuas.

“A decisão reforça o alerta para que investidores em startups estejam atentos às regras de governança e outras definições relevantes em operações desta natureza, verificando as condições contratuais existentes, bem como se cientificando de que a investida atende a requisitos mínimos de conformidade, como regularidade fiscal, por exemplo”, ressalta Evelyn Macedo, advogada especialista em direito empresarial do Elias, Matias Advogados.

TRIBUTÁRIO

Medida Provisória revoga benefícios do PERSE

Ao longo de cada exercício fiscal, é comum nos depararmos com o surgimento de leis que instituem benefícios fiscais em favor dos contribuintes e de determinados segmentos econômicos. São verdadeiros regimes tributários que possibilitam, ora uma maior redução da carga tributária, ora uma maior otimização para o recolhimento de tributos.

Nesta esteira, chama bastante a atenção o regime tributário advindo com a Lei nº. 14.148/21, denominado PERSE, que, por sua vez, favorece os agentes econômicos que se propõem a atuar no segmento de eventos. Entre os diversos benefícios relacionados ao PERSE, pode-se dizer seguramente que o maior deles é a possibilidade de isenção de tributos federais, vale dizer, IRPJ, CSLL, contribuições ao PIS e COFINS.

Estes benefícios foram utilizados em larga escala pelos contribuintes, todavia esta fase está em

vias de se concluir, com a publicação da Medida Provisória nº. 1.202, de 29/12/23. Esta medida provisória (MP), além de limitar a compensação de créditos de decisões judiciais, extingue os benefícios do PERSE, tais como alíquota zero para tributos federais (IRPJ, CSLL e PIS/COFINS).

Além disso, a medida provisória em questão promoveu a revogação de se optar pelo recolhimento de CPRB (contribuição sobre receita bruta), diminuindo em 20% a alíquota de determinadas atividades, como transporte. Mas o que mais chama a atenção é a forma antecipada pela qual os benefícios do PERSE serão extintos: antes, com o PERSE, a alíquota zero iria existir até 2026; agora, de forma antecipada, a partir de 1º de janeiro de 2025, para o IRPJ, e a partir de 1º de abril de 2024, para CSLL, PIS e COFINS.

O PERSE foi instituído para a sobrevivência de diversas empresas ao longo da pandemia,

que agora terão que, no mínimo, para continuar com suas atividades, seguir enquadradas no SIMPLES. “Sem prejuízo, é de suma importância que o contribuinte que ainda esteja se valendo da isenção propiciada pelo PERSE se consulte com um especialista da área tributária, profissional que terá condições de verificar se sua atividade de fato está prevista na legislação, e que poderá garantir um maior grau de certeza para a opção de enquadramento no regime em comento”, reforça Felipe Dias Chiaparin, advogado especialista em direito tributário no Elias, Matias Advogados.

Uma vez enquadrado, o contribuinte não precisa fazer inscrição em órgão algum, sendo suficiente que, nas notas fiscais que emitir em favor dos tomadores de seus serviços, haja menção à adesão ao PERSE, justificando a não discriminação de campo próprio para retenção de tributos federais.

EMPRESARIAL

TJRS isenta ITBI na integralização de capital social

Em decisão recente, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) isentou uma empresa do pagamento do ITBI após a integralização do capital social com bens imóveis. A decisão, que reverteu um entendimento anterior favorável ao município de Porto Alegre, abre caminho para que outras empresas também busquem a isenção do imposto nesse tipo de operação.

A 21ª Câmara Cível do TJRS fundamentou sua decisão na imunidade tributária prevista na

Constituição, que, segundo interpretação do Supremo Tribunal Federal (STF), se aplica em duas situações: (i) incorporação de bens imóveis de pessoa física ao patrimônio da empresa; e (ii) movimentação societária (cisão, fusão etc.), desde que a atividade principal da empresa não seja imobiliária.

“No caso em questão a operação se enquadrava na primeira hipótese, sendo realizada incorporação de bens imóveis de uma pessoa física ao patrimônio da empresa”, explica Evelyn

Macedo, advogada do Elias, Matias Advogados especialista em direito empresarial. Fato que no entendimento dos desembargadores, configura imunidade tributária automática, ficando desnecessária a discussão sobre preponderância de atividade imobiliária.

A decisão do TJRS contradiz o entendimento de outros tribunais e do Fisco, que geralmente exigem o pagamento do ITBI na integralização do capital social, mesmo quando não há atividade imobiliária preponderante.

E,M Sustentável: Projeto Favela da Minhoca recebeu ação de Natal

Assim como nos anos anteriores, a equipe do Elias, Matias Advogados encerrou 2023 com a tradicional campanha solidária de Natal. A ação foi realizada no Projeto Favela da Minhoca, no Grajaú (SP), que reúne jovens em busca de melhorias para a comunidade em que vivem, por meio da execução de diversas atividades.

Os colaboradores do Elias, Matias prepararam um grande café da manhã para, aproximadamente, 130 crianças, que receberam kits com guloseimas, contendo cookies, bombons, balas, garrafinha, entre outros itens.



LGPD para administradoras e condomínios

Em dezembro, o escritório Elias, Matias Advogados promoveu um webinar intitulado “LGPD para Administradoras e Condomínios”, contando com a participação das advogadas Angela Gibrán, especialista em direito imobiliário, e Evelyn Macedo, especialista em direito digital. A discussão abordou os principais desafios enfrentados na questão por administradoras e condomínios.



Elias, Matias cria Setor de IA

Desde o ano passado, o Elias, Matias conta com um Grupo de Trabalho em Inteligência Artificial (GT-IA), o qual, por meio da exploração, teste e discussão de diferentes ferramentas de IA, tem contribuído para que o escritório acompanhe as mais importantes tendências relacionadas às novas tecnologias da era digital.

Agora, reforçando seu compromisso com a inovação, o Elias, Matias Advogados criou um setor exclusivamente dedicado à Inteligência Artificial. A iniciativa tem como propósito incentivar o uso das ferramentas baseadas nessa tecnologia, garantindo que esteja alinhado com as melhores práticas e diretrizes internas do escritório, bem como validar e acompanhar sua implementação, assegurando, assim, sua aplicação de forma ética, segura e eficaz.



Planejamento patrimonial e sucessório: o que você precisa saber

O ano de 2024 iniciou no Elias, Matias Advogados com o compartilhamento de conhecimento, por meio do webinar “Planejamento patrimonial e sucessório”, apresentado pela Dra. Evelyn Macedo, advogada na área Empresarial do escritório.

Na ocasião, a especialista transmitiu importantes informações envolvendo aspectos societários, questões fiscais e de economia tributária, entre outros.

NA MÍDIA

Em sua coluna na *Revista Época Negócios*, o sócio do Elias, Matias Advogados, Eduardo Felipe Matias, abordou a desinformação nas redes sociais, como contê-la diante de sua crescente expansão e quais os efeitos nocivos da propagação de fake news e do discurso de ódio na internet, bem como seus impactos sobre a democracia.



Eduardo Felipe Matias, sócio do Elias, Matias Advogados, participou do *especial BandNews* de 1º de janeiro, onde falou sobre Inteligência Artificial (IA) e as mudanças que essa tecnologia traz para a economia, a sociedade e o trabalho.



Em dezembro, a Dra. Angela Gibrán concedeu entrevista à Rádio Top FM, compartilhando orientações sobre a conduta que os condomínios devem adotar para cumprir a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). Especialista em direito civil e imobiliário no escritório Elias, Matias Advogados, a profissional discutiu temas como o processo de seleção da biometria e o tratamento diferenciado delineado pela Resolução CD ANPD nº 2.

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