

TRIBUTÁRIO

Lei nº 14.973/2024 e a Reabertura do Regime Especial de Regularização Geral de Bens Cambial e Tributária (“RERCT-GERAL”)

No último dia 16 de setembro, foi sancionada pelo governo a Lei nº 14.973/2024, a qual dispõe sobre novas medidas tributárias relacionadas as regras de transição para o fim da Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta (CPRB) e do adicional de Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS) - Importação, amparando inclusive regras de atualização de valores dos bens imóveis, condições para fruição de benefícios fiscais, entre outros.

Dentre as principais disposições do normativo, destacou-se o intuito de estabelecer um regime de “reoneração” gradual na folha de pagamento para 17 (dezessete) setores da economia e municípios de pequeno e médio porte. Essa medida busca equilibrar as finanças públicas, compensando a renúncia fiscal gerada pela desoneração da folha, que vigorará até o final de dezembro de 2024. Deste modo, a partir de 1º de janeiro de 2025, deve ocorrer um Regime de Transição, de maneira progressiva, até o final de 2027.

Vale mencionar, ainda, que o artigo 4º da Lei nº 14.973/2024 prevê que, a partir de 2025, as empresas que almejem desfrutar do regime da CPRB nesse período (2025/2027) terão que se comprometer, através de termo formal, que manterão um número de funcionários igual ou superior a 75% da média do número de funcionários do ano-calendário anterior, e caso a empresa não cumpra esse requisito, será exigida a contribuição sobre a folha em sua alíquota integral.

Outro ponto em destaque é a reabertura do Regime Especial de Regularização Geral de Bens Cambial e Tributária (“RERCT-GERAL”), o qual permite que pessoas físicas e

jurídicas registrem seus ativos que não foram declarados, no Imposto de Renda perante a Receita Federal, estando eles no Brasil ou até mesmo no exterior.

Na prática, isso significa a possibilidade de repatriar bens que não foram declarados no país, abrangendo todos os tipos de recursos, como bens ou direitos de origem lícita de residentes ou domiciliados no país até 31 de dezembro de 2023, incluindo movimentações anteriormente existentes que foram declaradas com omissão ou incorreção em relação a dados essenciais.

É importante ponderar, que a regulamentação dos recursos pelos contribuintes terá a incidência do Imposto de Renda, com alíquota de 15% e uma multa também de 15%, no entanto, em caso de autuação fiscal para pessoas físicas as alíquotas e multas aplicadas, podem atingir 27,5% e 75%, ou seja, os contribuintes possuem uma vantagem com a nova lei sancionada.

“Neste sentido, no último dia 20/09 a Receita Federal do Brasil, publicou Instrução Normativa com as disposições, definições e demais peculiaridades do Regime Especial de Regularização Cambial e Tributária - RERCT, contemplando ainda, multas e os procedimentos legais para sua adesão”, explica Camila Resende, advogada do Elías, Matias Advogados especialista em direito tributário.

Por fim, constata-se, que no ano de 2016, o RERCT foi implementado e alcançou uma arrecadação significativa de 45 bilhões de Reais, ou seja, a nova legislação visa à estabilização fiscal do país, dada a abrangência ampliada pelo seu programa do Regime Especial. ,

IMOBILIÁRIO


STJ altera cobrança de água e esgoto em condomínios sem hidrômetros individuais

Em decisão unânime e sob o fundamento de que a metodologia anteriormente aplicada não assegurava a sustentabilidade financeira das concessionárias, o STJ revisou a tese fixada no Tema 414 dos Recursos Repetitivos, que definia a cobrança de água e esgoto com base no consumo real aferido.

O novo entendimento altera significativamente a cobrança de água e esgoto para condomínios em que há apenas um hidrômetro para todas as unidades. Agora, cada unidade condominial será cobrada pela tarifa mínima, concebida sob a forma de franquia de consumo. Caso o consumo

exceda o limite mínimo previsto, uma segunda parcela, variável e eventual, será exigida. Isso significa que, quanto mais água for consumida além da cota mínima, maior será a tarifa por metro cúbico.

Tal decisão gerou críticas e preocupações em alguns setores, pois, de um lado, há quem se beneficie de um modelo que atende aos requisitos de cobrança, enquanto, de outro, há aqueles que enfrentam desvantagens com tarifas elevadas, baseadas em uma premissa que desconsidera o uso individualizado dos serviços por cada unidade.

Embora a decisão não obrigue diretamente a instalação de hidrômetros individuais, há um incentivo para que a cobrança de água nesses condomínios seja individualizada, permitindo, assim, que cada condômino pague tarifas com base no consumo efetivo de sua unidade, proporcional à utilização real do serviço. 

*Vanessa Silva e Ana Julia Pozo
Salvador, advogadas especialistas
em direito imobiliário do Elias,
Matias Advogados*

TRIBUTÁRIO


Tribunal paulista afasta cobrança de ITBI sobre transferência de imóvel em caso de divórcio



O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), vem sempre acompanhado de diversas discussões acerca de sua incidência ou não incidência, principalmente quando levado ao âmbito do judiciário. Pois bem, no último mês a notícia principal

sobre o tema foi o processo interposto por um casal em sede de partilha de bens em divórcio consensual, no qual a magistrada entendeu que: "(...) presume-se doação no percentual que exceder a meação de cada cônjuge, sujeito ao ITCMD e não ao ITBI".


O entendimento foi mantido pelo Tribunal em sede de Recurso, amplamente fundamentado de acordo com a Constituição Federal, esclarecendo que para a apuração do excesso de meação na partilha dos bens no divórcio, deve-se considerar a totalidade do patrimônio e não o bem individualmente.

De acordo com a advogada Camila Resende tributarista do escritório Elias, Matias Advogados, a partilha amigável com valores superiores à meação caracteriza doação e não deve incidir o ITBI, pois o fato gerador do imposto, que está previsto no artigo 156, II, da Constituição Federal, é a onerosidade da transmissão de bens imóveis. Assim, a divisão do patrimônio feito de forma consensual não pode implicar em transferência da propriedade, visto que são pertencentes a ambos os cônjuges, conclui a especialista. 

EMPRESARIAL

STJ reconhece natureza mercantil das Stock Options

O STJ decide que os planos de stock options possuem natureza mercantil, afastando sua tributação como remuneração imediata. O imposto será devido apenas quando as ações forem vendidas, com base no ganho de capital. A decisão oferece maior segurança jurídica para as empresas que

utilizam esse modelo de incentivo. Para mais detalhes, [acesse o nosso EM Informa](#). Além disso, o Elias, Matias desenvolveu, junto com a Anjos do Brasil, um Guia Prático sobre Stock Options para auxiliar empresas a implementar e gerir esse tipo de incentivo de forma eficaz e segura. [Clique aqui](#) e faça o download do guia. 



IMOBILIÁRIO

Flexibilização na aquisição de habitação de interesse social

A aquisição de unidades habitacionais de interesse social (HIS) por quem não se enquadra nos requisitos legais estabelecidos pelo Decreto 63.130/2024, como investidores e fundos de investimento, é uma questão inovadora, uma vez que esses imóveis deveriam ser destinados à população de baixa renda.

Com o objetivo de atender a quem realmente necessita de moradia, esse decreto exige que os compradores se enquadrem em critérios limitativos de renda, garantindo o acesso às famílias financeiramente vulneráveis. Os adquirentes devem, obrigatoriamente, comprovar que atendem aos limites estabelecidos e que não possuem outros imóveis em seu nome.

No entanto, o artigo 4º, § 5º da Portaria SEHAB nº 61/2024 permite, de forma excepcional, a aquisição de HIS por investidores, desde que comprovado que a unidade será destinada à locação, mantendo-se assim a função social do imóvel e garantindo que ele seja utilizado por famílias que preencham os requisitos do programa habitacional.

Com isso, a certidão exigida para comprovação de renda será dispensada no processo de aquisição, desde que haja prévia averbação na matrícula indicando a destinação do imóvel para locação.

Essa dispensa, entretanto, não se aplica ao locatário, que deverá atender aos requisitos de elegibilidade quanto à condição financeira.



Dessa forma, evita-se que unidades habitacionais permaneçam desocupadas, sem desvirtuar o objetivo maior de garantir moradia digna à população de baixa renda. Isso beneficia tanto o setor habitacional, ao evitar que unidades

permaneçam inutilizadas e ao promover sua destinação social, quanto investidores e fundos imobiliários, que encontram novas oportunidades de investimento, sempre respeitando as regras que visam reduzir o déficit habitacional. 📌

TRIBUTÁRIO

Lei permite a produtor rural usar Cadastro Ambiental para cálculo do Imposto Territorial Rural – ITR

O Cadastro Ambiental Rural (CAR) é um registro público eletrônico obrigatório para todos os imóveis rurais. Sua principal finalidade é integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, fornecendo uma base de dados para monitoramento, controle, combate ao desmatamento e planejamento ambiental e econômico.

Até o corrente ano, antes da Lei nº 14.932/2024 ser sancionada, o cálculo do ITR

(Imposto Territorial Rural) era feito com base nas informações constantes no Ato Declaratório Ambiental (ADA), que é um registro realizado pelo proprietário do imóvel rural junto ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama).

Dessa forma, o proprietário, em sua Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (Diat/ITR), deveria informar as áreas não tributáveis para obter a isenção do imposto sobre essas áreas. Com as alterações promovidas pela

Lei nº 14.932/2024, a indicação do número de registro no CAR passa a ser suficiente para apurar a área tributável.

Essa mudança na legislação facilitará as declarações pelos contribuintes, conforme destaca a advogada Camila Resende, especialista na área tributária do Elias, Matias Advogados, visto que o CAR é registrado no âmbito do SINIMA (Sistema Nacional de Informações sobre o Meio Ambiente) e já possui todas as informações pertinentes para apuração do imposto e recolhimento do ITR. 📌



INSTITUCIONAL

O Elias, Matias Advogados está de casa nova!

Gostaríamos de informar a nossos clientes, parceiros e amigos que nosso escritório está em novo endereço, em um espaço moderno e funcional na Avenida Paulista, 1842 – 16º andar, cj. 165 – Cetenco Plaza – Torre Norte, São Paulo/SP.

Ficaremos contentes em recebê-los em nossa nova sede!



7º Congresso Ibradim de Direito Imobiliário

Nos dias 29 e 30 de agosto, o Elias, Matias Advogados teve a honra de participar e patrocinar o 7º Congresso Ibradim de Direito Imobiliário, realizado no Centro de Convenções Salvador. O evento foi uma oportunidade ímpar para discutir temas relevantes e atuais do setor.

No primeiro dia, o sócio Rubens Carmo Elias Filho trouxe sua expertise para o painel “Locação em 2024: Discussões Atuais e Perspectivas Futuras”. Ao lado de grandes nomes como Juliana Feltrin, Jaques Bushatsky e Fabio Azevedo, Rubens abordou questões como a possibilidade de penhora do bem de família caucionado pelo locatário e a aplicação do art. 45 da Lei das Locações em contratos empresariais.

Foi um momento de troca de conhecimentos e debates produtivos que reforçam o compromisso do Elias, Matias Advogados com a evolução do Direito Imobiliário no Brasil.



NA MÍDIA

Em agosto, em sua coluna no *Estadão/Broadcast*, Eduardo Felipe Matias explora o impacto potencial dos motores de busca baseados em IA generativa, como o SearchGPT da OpenAI e o AI Overviews do Google, no mercado de publicidade e de buscas online. Essas ferramentas, ao oferecerem respostas diretas na página de resultados, podem diminuir a necessidade de cliques em sites externos, desafiando o modelo atual que é crucial para a receita de produtores de conteúdo.

Achamada “singularidade”, entendida como a possibilidade de a inteligência artificial superar a inteligência humana, parece cada vez mais próxima, segundo especialistas. Em sua coluna na edição de agosto da *Época Negócios*, Eduardo Felipe Matias discute o impacto que essa transformação pode ter em nossas vidas. Será que estamos prontos para enfrentar os desafios e as oportunidades trazidos pela singularidade, que incluem, para autores como Ray Kurzweil, a fusão homem-máquina?

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@eliasmatias.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:** Avenida Paulista, 1842 – 16º andar, cj. 165 – São Paulo/SP. **Tel.:** 55 (11) 3528 0707 **Site:** www.eliasmatias.com