MZ ADVOCACIA®

INFORMATIVO JURÍDICO

EDIÇÃO 143
ABRIL 2022

Lucro Imobiliário: o que é e quais situações de isenção de IR

Antes de adentrarmos ao tema principal, primeiramente, cabe mencionar que no Brasil a negociação de imóveis é recheada de pormenores e regras, desde o início da compra até o registro da escritura pública perante o Registro de Imóveis.

Ocorre que um proprietário/vendedor de imóvel, na maioria das vezes, desconhece a existência de incidência de imposto de renda (IR) sobre o lucro imobiliário, até mesmo que há situações de isenção do pagamento desse tributo, ou o proprietário/vendedor já ouviu falar sobre o assunto, porém desconhece as possibilidades de isentar-se do pagamento de tal imposto.

Antes de pontuar, de forma didática, as situações que abarcam a isenção do referido lucro, vale a pena explicar o que é o lucro imobiliário. Pois bem, quando uma pessoa, residente no Brasil, vende um imóvel por valor acima do que comprou é o que se entende por lucro imobiliário, ou seja, ocorre quando o valor da venda é mais alto do que o da aquisição na data em que ele foi comprado.

Também é interesse falar sobre a porcentagem de sua incidência. O imposto sobre o lucro imobiliário segue a tabela progressiva de ganho de capital previsto pela Receita Federal do Brasil, isto é, a alíquota não é mais fixa em 15%, como era há alguns anos. Agora a alíquota é progressiva desde a vigência da Lei nº 13.259 de 2016.

Quanto ao pagamento desse imposto, destaca-se que não ocorre junto com a declaração do imposto de renda anual, o vendedor deve pagar o tributo até o último dia útil do mês posterior a finalização da venda para o outro proprietário, acessando o site da RFB, buscando pelo Programa (GCAP) para o cálculo do imposto, preenchendo os dados/emitir o DARF e gerando o boleto para pagamento. Só no próximo ano é que o vendedor deverá transferir as informações para a sua declaração de ajuste anual do imposto de renda, referente ao lucro imobiliário obtido pela transação/alienação realizada.

Ultrapassadas as questões introdutórias, afinal, quando o proprietário/vendedor poderá se livrar do pagamento do imposto de renda (IR) sobre o lucro imobiliário?

· Bens de pequeno valor: Quem vendeu o imóvel pelo valor de até R$ 440 mil ou menos, for proprietário de um único bem, e seja essa a única alienação feita nos últimos 5 (cinco) anos. Por exemplo: você adquiriu um imóvel no ano de 2013, no valor de R$ 300.000,00, e agora vendeu esse único bem no valor de R$ 400.000,00, sendo essa transação a única nos últimos 5 anos. O lucro imobiliário de R$ 100.000,00 será isento de IR.

· Utilização do produto da venda do imóvel residencial para a aquisição de outro imóvel dentro de 180 dias: Quem vendeu um imóvel residencial e, dentro do prazo de 180 dias, após a assinatura do contrato de venda, utilizou o valor dessa venda para adquirir outro imóvel residencial – concluído, em construção ou na planta.

Por exemplo: você adquiriu um apartamento, no valor de R$ 300.000,00, no ano de 2015, e no dia 20/03/2022, você decidiu vendê-lo na quantia de R$ 450.000,00 para compra da sua nova casa nesse mesmo valor. O lucro imobiliário da 1ª venda, qual seja, de R$ 150.000,00, será isento de IR, caso você

Segue >

adquira essa casa (pronta ou em construção) até o dia 20/09/2022.

· Utilização do produto da venda do imóvel residencial para quitação de financiamento anterior (hipótese recentíssima autorizada pela RFB): Quem utilizar os recursos da venda de um imóvel para quitar, parcial ou totalmente, financiamento imobiliário anterior.

Por exemplo: você adquiriu um apartamento A, financiado por 30 anos, no dia 10/05/2017. Hoje você vendeu um outro apartamento B, tendo um ganho de capital de R$ 200.000,00. O saldo devedor do financiamento daquele apartamento A é de R$ 300.000,00. Nesse caso, a isenção de IR no ganho de capital será sobre R$ 200.000,00 pela venda do apartamento B, se essa quantia for aplicada para abater o saldo devedor do financiamento daquele apartamento A, em até 180 dias.

· Imóvel adquirido até 1969: Quem vendeu imóvel que foi adquirido até o ano de 1969, também será beneficiário da isenção do pagamento de tributo sobre o lucro imobiliário.

Por exemplo: você adquiriu uma casa, no valor de R$ 40.000,00 (convertido em reais), no ano de 1965, e hoje decidiu vendê-la no valor de R$ 340.000,00. O lucro imobiliário de R$ 300.000,00 será isento de IR, porque esse bem foi adquirido antes do ano de 1969.

Como visto, o imposto de renda sobre o lucro imobiliário só incidirá se o proprietário/vendedor realizar a venda do imóvel por um valor superior ao que comprou, e se não encaixar em nenhuma das hipóteses referidas acima.

Ainda que o vendedor não se ajuste em nenhuma das situações de isenções, ainda poderá diminuir o valor do IR sobre o ganho de capital, por meio da comprovação de todas as despesas com reparos, reformas e melhorias no imóvel, como também de escritura, de registro, de corretagem, de ITBI e dos juros de financiamento.

Vale também apontar que as regras de incidência de imposto de renda sobre o lucro imobiliário não é diferente para imóvel que foi recebido à título de herança, no momento em que o bem é transferido ao patrimônio do herdeiro, passa a ter o mesmo tratamento que qualquer outro imóvel, alcançando as regras usuais de incidência de IR sobre o ganho de capital na alienação, por exemplo.

Por fim, não menos importante, caso o vendedor não declare a venda de um imóvel, no ano seguinte ao da venda, mesmo com a isenção de IR sobre o lucro imobiliário, o ato pode ser visto pela Receita Federal do Brasil como uma sonegação, podendo inclusive ser aplicado multa e juros, já que é considerado um dever a declaração de quanto foi gasto com a compra de um bem, de quanto adquiriu com a venda, bem como se o imóvel foi financiado, e de quanto teve de lucro imobiliário.

Suelen da Silva Santos
OAB/RS 93.957
Advogada do MZ Advocacia
suelen@mzadvocacia.com.br

André Mendonça suspende processos sobre IPVA de veículos de locadoras

A decisão foi tomada no âmbito do ARE 1.357.421, que recentemente teve a repercussão geral reconhecida pela Corte.

O ministro André Mendonça, do STF, determinou a suspensão nacional de todos os processos, individuais ou coletivos, que versem sobre a cobrança do IPVA de veículos pertencentes a locadoras. A decisão foi tomada no âmbito do ARE 1.357.421, que recentemente teve a repercussão geral reconhecida pela Corte.

IPVA

No recurso em questão, o STF vai decidir se é constitucional a cobrança do IPVA de veículos pertencentes a locadoras nos Estados em que há filial da empresa, mesmo que o veículo esteja registrado na unidade da federação em que a está localizada sua sede.

Em março, a controvérsia teve repercussão geral reconhecida no plenário virtual (Tema 1.198), por unanimidade. A tese a ser fixada nesse julgamento deverá ser aplicada aos demais processos sobre a mesma matéria.

No caso em análise, uma locadora com sede no Paraná/PR apresentou recurso contra decisão do TJ/SP que considerou legítima a cobrança de IPVA, pelo governo paulista, dos veículos utilizados por suas filiais no Estado.

No STF, a empresa alega que o credor do IPVA é o Estado em que o veículo é registrado, e não aquele onde circula ou transita. Sustenta, ainda, que recolhe o mesmo imposto no Paraná, e, assim, a lei estadual 13.296/08 de São Paulo instituiu bitributação. Outro argumento é o de que a lei fere a isonomia tributária, porque concede redução de 50% da alíquota para os veículos registrados no Estado.

Suspensão nacional

O relator do caso, ministro André Mendonça, determinou a suspensão, em todo território nacional, do processamento de todos os processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre a questão, até o julgamento definitivo do presente paradigma.

"Em suma, o estado da arte indica o potencial ferimento de um conjunto de valores constitucionais, de parte a parte. Cito, inter alia, a neutralidade fiscal, a livre concorrência, o

Estado Fiscal, a salvaguarda das bases de incidência tributária. Dito de outra forma, verifica-se a emergência de nova faceta da denominada "guerra fiscal do IPVA," o que pressupõe de um lado múltiplas técnicas, juridicamente possíveis ou inviáveis, de planejamento tributário por parte das locadoras e, de outro, a criação de novas obrigações acessórias pelos Estados, por vezes de duvidosa constitucionalidade."

Fonte: Migalhas.

TST fixa que ação trabalhista movida por empregado terceirizado não pode excluir nenhuma das contratantes

Em julgamento de Incidente de Recurso Repetitivo, o Pleno do TST decidiu por maioria de votos que, nas ações em que se discutem a licitude da terceirização havida e o possível vínculo de emprego do trabalhador diretamente com o tomador de serviço, o litisconsórcio passivo é necessário e unitário. Ou seja: (i) o empregado tem de litigar contra a empresa tomadora e, também, contra a empresa prestadora de serviços, não podendo ajuizar a ação em face de apenas uma destas; e (ii) a decisão produzirá efeitos idênticos para todas as partes da relação.

Parte-se da premissa de que a relação de terceirização é triangular, entre empregado, empresa prestadora de serviços e empresa tomadora, o que gera direitos e deveres para todas as partes. Neste caso, declarando-se a nulidade da terceirização, as consequências jurídicas se estenderão igualmente a todas estas - razão pela qual o pleito deverá ser solucionado em unidade, de maneira uniforme.

Conforme destacou o ministro revisor Douglas Alencar Rodrigues, cuja tese foi a vencedora, quando se trata de discussão acerca da validade da terceirização, "ou os contratos serão válidos ou serão inválidos para todos". Não cabe ao empregado terceirizado, portanto, escolher livremente o polo passivo da ação, deixando eventualmente uma das empresas da relação contestada de fora.

Caso a ação seja proposta apenas contra o tomador de serviços, pleiteando-se o reconhecimento da ilicitude da terceirização e, como consequência, de vínculo de emprego entre o trabalhador e o tomador, o juiz poderá ou (i) determinar a citação e inclusão da empresa prestadora de serviços no polo passivo da ação ou (ii) extinguir o feito sem resolução de mérito. O prosseguimento da reclamação contra apenas uma das empresas poderá resultar na anulação do processo.

O julgamento do TST acompanha com maior coerência a decisão de 2018 do STF, que validou a terceirização das atividades-fim das empresas, reconhecendo como regra a responsabilidade subsidiária da tomadora - e solidária apenas quando reconhecida a ilicitude da terceirização -, garantindo maior segurança jurídica nestas relações.

Para além disso, garante também o direito à ampla defesa e ao contraditório das empresas tomadoras de serviços perante este tipo de ação, pois quem detém a documentação funcional do trabalhador terceirizado é a empresa de prestação de serviços, empregadora deste. Quando a prestadora não é incluída no polo passivo da ação, a tomadora se vê limitada na sua defesa, tendo em vista que usualmente não possui elementos suficientes para contestar amplamente o feito.

A tese fixada pelo TST, portanto, é de grande relevância, garantindo maior segurança jurídica ao negócio e possibilitando uma defesa adequada às empresas contratantes.

Fonte: Jornal do Comércio.

Falências podem se arrastar por mais de 10 anos e só recuperam 6% da dívida

O processo de falência costuma se arrastar por mais de dez anos, entre a distribuição e o encerramento, e só recupera em média 6,1% da dívida, comparando o valor dos bens vendidos e o quadro de credores. Esses dados demonstram que há grande número de falências negativas e que o sistema apenas se retroalimenta, pois os valores arrecadados servem apenas para ressarcir as despesas com o processo.

As estimativas constam da pesquisa do Observatório da Insolvência, desenvolvida pela Associação Brasileira de Jurimetria (ABJ) em parceria com o Núcleo de Estudos de Processos de Insolvência (NEPI) da PUC-SP, que teve como objetivo principal obter uma visão empírica do processo de falência.

O observatório levantou dados estatísticos dos processos judiciais envolvendo empresas em crise no estado de São Paulo, buscando identificar gargalos e oportunidades para aprimorar a prestação jurisdicional. Foram coletados dados de 6.270 processos no total.

Os pesquisadores, então, analisaram a duração dos processos de acordo com fases específicas. O tempo mediano entre a distribuição e a decretação de falência, ou extinção do processo caso a falência não tenha sido decretada é de aproximadamente um ano e cinco meses.

O segundo tempo de interesse é o intervalo entre a decretação e a avaliação dos bens ou encerramento do processo, seja pela arrecadação de bens negativa ou acordo realizado pós decretação. O tempo médio entre a decretação de falência e a data do primeiro laudo de avaliação ou data de encerramento do processo observado é de cinco anos e três meses. Segundo o observatório, esse alto tempo se explica pela demora em se arrecadar os bens.

Seguindo as análises, a próxima informação de interesse é o tempo entre o primeiro laudo de avaliação e o primeiro leilão. O tempo mediano é de dez meses. O último tempo de interesse é o intervalo entre o último edital de leilão e o encerramento do processo. Dos 205 casos que têm algum leilão, somente 16 processos tiveram a falência encerrada. Por conta da pequena quantidade de observações, é difícil afirmar com precisão o tempo estimado desta etapa. Considerando os dados disponíveis, o tempo mediano dessa fase é de pelo menos mais cinco anos.

Baixa efetividade

Diretamente relacionada ao fator temporal está a taxa de recuperação da falência, ou seja, sua efetividade. A pesquisa não conseguiu identificar as taxas de recuperação por classe de credor. No entanto, as informações das vendas nos leilões são suficientes para a criação de taxas de recuperação. Foram calculadas duas taxas distintas: recuperação dos ativos e recuperação da dívida.

Se um processo apresentou arrecadação negativa de bens ou foi extinto por falta de pagamento de caução, a taxa de recuperação dos ativos do processo é zero. Se um processo possui algum leilão, conside-

Segue >

ra-se a razão entre a soma dos valores arrematados, dividido pela soma dos valores de avaliação.

Nessa conta, são considerados apenas os casos que atendem a dois requisitos: se o mesmo item passou por mais de um leilão, considera-se apenas o leilão mais recente; e se o bem não é vendido no leilão mais recente, o valor de arremate e a taxa de recuperação do ativo é zero. A taxa de recuperação dos ativos é calculada como a média simples das taxas de recuperação dos ativos por processo.

Dessa forma, a conclusão da pesquisa é de que a taxa de recuperação de ativos é de 12,1%.

Já a taxa de recuperação da dívida compara o valor dos bens vendidos com o total da dívida. A média nesse caso foi de 6,1%.

Sob a ótica da liquidação de ativos, o fator tempo e demora na prestação jurisdicional é muito relevante, pois quanto maior a demora para o processo se desenrolar, maior é a depreciação dos bens.

Avaliações e leilões

Apesar da baixa quantidade de processos que chegam até a etapa de avaliação (25,5% dos casos que tiveram falência decretada e não foram extintos por falta de pagamento de caução), a quantidade de itens avaliados é significativa. No total, são 19.019 avaliações e 20.819 itens identificados até o momento.

Comparando os tipos de bem das avaliações, 98% dos bens avaliados são móveis, sendo o restante das avaliações relativos a bens imóveis e bens imateriais. Porém, transformando em valores, os imóveis representam 14% do total arrecadado. Em relação a quantidade efetiva de venda e o valor dos artigos vendidos, os imóveis correspondem a quase 59% do valor arrecadado nas falências.

A pesquisa revela ainda que aproximadamente 75% dos bens móveis apresentam valor abaixo de R$ 1,2 mil. Isso demonstra que o ativo da maioria das empresas, em relação aos bens móveis, não é proporcional ao valor das dívidas.

A proporção de itens que são efetivamente vendidos nos leilões é de 28,7%. Essa taxa, no entanto, considera todos os leilões realizados, e não os últimos leilões de cada item. Ou seja, se um item é leiloado duas vezes e vendido somente no segundo leilão, a primeira tentativa é computada. Considerando apenas o último leilão de cada item, dentro de cada processo, a proporção de vendas passa para 40,5%.

Os itens mais vendidos são veículos, enquanto os menos vendidos são carteiras de crédito, tanto se considerados todos as tentativas de venda ou apenas o último leilão do item. O tipo de bem com menor valor de arremate é o imaterial (4,7% do valor da avaliação), enquanto o que tem maior valor é a carteira de crédito (121,7%).

O observatório desenvolveu uma árvore de decisão que indica se um item será vendido de acordo com as suas características. O modelo considera como variáveis explicativas o tipo de leilão, a modalidade do leilão, o tipo de bem, o valor avaliado do item, o foro (capital ou interior) e o número de tentativa de venda.

Além de investigar a probabilidade de venda e a razão entre valor arrematado e avaliado, o estudo também avaliou o tempo até a venda dos itens. Os itens foram vendidos no primeiro leilão em 32,3% dos casos. Porém, nenhum tipo de bem apresenta proporção de vendas no primeiro leilão acima de 50%. Após três anos do primeiro leilão, a probabilidade de venda estabiliza, indicando que nenhum item será vendido após esse tempo.

Segue >

Valores de pedidos e dívidas

O valor do pedido é extraído da petição inicial do processo, enquanto o valor da dívida é obtido por meio da lista de credores. Considerando somente os 5.292 pedidos originados de credores e que tiveram uma decisão de decretação de falência, seja ela positiva ou negativa, o valor mediano pedido é de R$ 83 mil. De acordo com a pesquisa, 83,5% dos casos apresentam valores menores de R$ 300 mil e apenas 5% dos casos apresentam valores acima de R$ 1 milhão.

Para analisar as dívidas, foram contabilizados apenas os casos com falência decretada. Apenas 24,2% dos casos apresentam dívidas de até R$ 300 mil, enquanto 53,4% dos casos apresentam dívidas maiores de R$ 1 milhão.

Fonte: Conjur

Contran regulamenta aplicação de multa por câmeras de vigilância

Motoristas que forem flagrados pelas câmeras de monitoramento cometendo infrações de trânsito poderão ser multados. É o que determina a resolução Contran 909/22, publicada no DOU no último dia 1° de abril. A norma já está em vigor.

A resolução determina que a autoridade ou o agente da autoridade de trânsito, exercendo a fiscalização remota por meio de sistemas de videomonitoramento, poderão autuar condutores e veículos, cujas infrações por descumprimento das normas gerais de circulação e conduta tenham sido detectadas "online" por esses sistemas.

A autoridade ou o agente da autoridade de trânsito, responsável pela lavratura do auto de infração, deverá informar no campo "observação" a forma com que foi constatado o cometimento da infração.

A fiscalização de trânsito mediante sistema de videomonitoramento somente poderá ser realizada nas vias que estejam devidamente sinalizadas para esse fim.

Fonte: Migalhas

MZ ADVOCACIA®

PELOTAS
Rua Menna Barreto, 391
Bairro Areal
CEP 96077-640
53.3025.3770
pelotas@mzadvocacia.com.br

RIO GRANDE
Praça Xavier Ferreira, 430, Conj. 303
Bairro Centro
CEP 96200-590
53.3035.2770
riogrande@mzadvocacia.com.br

PORTO ALEGRE
Av. Getúlio Vargas, 1157, Conj. 1010
Bairro Menino Deus
CEP 90150-001
51.3516.1584
portoalegre@mzadvocacia.com.br

www.mzadvocacia.com.br