



MZ ADVOCACIA®

INFORMATIVO JURÍDICO —

EDIÇÃO 172
SETEMBRO 2024

É possível usucapião de apartamento em condomínio irregular?

Conceitua-se usucapião como modo de aquisição da propriedade de bens móveis ou imóveis pelo exercício da posse, nos prazos previamente estabelecidos em lei. O instituto da usucapião está previsto no Código Civil Brasileiro de 2002, permitindo que uma pessoa adquira a propriedade de um bem imóvel, por meio do uso contínuo durante um determinado período e desde que atendidos os requisitos legais para cada modalidade.

Diante da realidade da usucapião de apartamentos e da frequência de condomínios irregulares no país, surge a seguinte questão: é viável regularizar apartamentos por meio da usucapião em condomínios que não estão devidamente registrados no Registro de Imóveis? A resposta é afirmativa, como demonstrado a seguir.

Antes de abordar a questão principal, é fundamental revisitar rapidamente as origens históricas da usucapião. O referido instituto remonta ao direito romano, criado para proporcionar maior segurança jurídica e mitigar conflitos relacionados à propriedade. A regulamentação inicial se deu na Lei das XII Tábuas (455 a.C), que estabelecia requisitos como a posse ininterrupta de 2 (dois) anos para imóveis, a idoneidade da coisa, a posse continuada e o justo título.

No Brasil, a primeira lei que dispôs sobre propriedade imobiliária foi a de nº. 601, de 18 de

setembro de 1850, popularmente conhecida como “Lei de Terras”, aprovada durante o reinado de D. Pedro II, duas semanas depois da Lei Eusébio de Queiroz, que abolia o tráfico negreiro no Brasil.

A usucapião foi oficialmente introduzida no Código Civil de 1916, definindo-a como uma modalidade de aquisição de propriedade. Para que se configure a usucapião, é essencial que a posse seja contínua, pacífica, mantida por um período determinado e com a intenção de ser o proprietário.

Atualmente, a legislação brasileira reconhece sete modalidades de usucapião: extraordinária, ordinária, especial urbana, especial rural, especial familiar, coletiva e indígena, cada uma com seus requisitos específicos. Em nenhum dos dispositivos legais referentes as modalidades de usucapião fazem distinção entre imóveis individuais ou aqueles localizados em condomínio edilício, nem entre os que estão ou não registrados.

Ou seja, em nenhuma das modalidades de usucapião supracitadas, exige o requisito do prévio registro do imóvel a ser usucapido, ou seja, não é obrigatória a existência de transcrição ou matrícula no Registro de Imóveis. Logo, é totalmente viável a regularização imobiliária de apartamento, inclusive aquele localizado em condomínio irregular, sem o registro no Registro de Imóveis.

Os renomados juristas, Marco Aurélio de Mello e José Roberto Porto, afirmam que a usucapião deve

ser aplicável a apartamentos em condomínios edifícios, considerando a natureza da moradia urbana. O doutrinador Guilherme Calmon Nogueira também ressalta que a usucapião especial urbana, por exemplo, se aplica as unidades autônomas, não se restringindo apenas as populações de baixa renda.

O doutrinador Marcelo Couto (Usucapião Extrajudicial - Doutrina e Jurisprudência, 2021) diz que a usucapião extrajudicial pode ser a solução também para regularização de apartamentos em condomínios irregulares perante o Registro de Imóveis, utilizando o regramento geral do artigo 7º do Provimento CNJ nº 65/2017.

Não se desconhece que boa parte da jurisprudência ainda é vacilante com relação a usucapião sobre imóveis irregulares, porém, com base na melhor doutrina e também no entendimento dos Tribunais Superiores, há precedentes que assentam ser possível sim a usucapião desde que preenchidos os requisitos legais.

Em relação ao entendimento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul a respeito do tema, encontrou-se um julgado datado em 2014, no qual os julgadores entenderam pela impossibilidade de usucapir apartamento em condomínio irregular, sob o entendimento de ser inviável quando o condomínio não se encontra averbado no Registro Imobiliário.

Já o STF na decisão do Recurso Extraordinário nº 305.416/RS, datada em 31/08/2020, reconheceu a possibilidade de usucapião de apartamentos na modalidade especial urbana, por exemplo,

reafirmando que essa aquisição se aplica ao imóvel edificado, desde que atendidos os requisitos da área máxima de 250 m², utilização como moradia e posse tranquila. Registra-se também que além da modalidade especial urbana, poderá ser utilizada outras modalidades para usucapir uma unidade autônoma, por exemplo, extraordinária ou ordinária, posto que não se restringe a dimensão da unidade autônoma, nem mesmo se o dono possui outro imóvel, devendo ser analisado o caso concreto, aplicando a modalidade mais benéfica à situação.

Há também decisões do STJ, como no Recurso Especial nº 1818564/DF, datada em 03/08/2021, clarificando que o direito de propriedade adquirido por usucapião não deve ser confundido com a regularidade do registro. A usucapião pode ser requerida judicialmente ou, desde a introdução do art. 216-A na Lei de Registros Públicos, pela via administrativa, facilitando a regularização de imóveis, incluindo aqueles em condomínios irregulares.

É importante destacar que existem várias decisões do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro e de São Paulo que se manifestam favoravelmente ao tema, permitindo a usucapião de apartamentos em condomínios edifícios irregulares. Isso porque a regularidade registral do condomínio e do apartamento não é um requisito para o reconhecimento legal da usucapião.



Suelen Santos

OAB/RS 93.957

Advogada Associada MZ Advocacia

suelen@mzadvocacia.com.br

Receita Federal permite atualização do valor de bens imóveis a valor de mercado

A Receita Federal do Brasil (RFB) publicou a Instrução Normativa nº 2.222, de 20 de setembro de 2024, que regulamenta a atualização do valor de bens imóveis a valor de mercado para pessoas físicas e jurídicas.

Os contribuintes têm até 16 de dezembro de 2024 para optar pela atualização e pagar o imposto sobre a diferença entre o custo de aquisição e o valor de mercado do imóvel, com alíquotas reduzidas.

Os interessados deverão apresentar a Declaração de Opção pela Atualização de Bens Imóveis (Dabim), disponível a partir de 24 de setembro de 2024 no Centro Virtual de Atendimento (e-CAC) no site da Receita Federal.

Pessoas físicas que optarem pela atualização do valor dos imóveis declarados na Declaração de Ajuste Anual (DAA) pagarão uma alíquota definitiva de 4% de IRPF sobre a diferença. As alíquotas, sem redução, variam de 15% a 22,5%.

Já para as pessoas jurídicas, a atualização dos imóveis constantes no ativo não circulante de seus balanços será tributada com 6% de IRPJ e 4% de CSLL sobre a diferença. As alíquotas, sem redução, somam até 34%, a depender do regime de tributação.

Caso o imóvel atualizado seja alienado antes de decorridos 15 anos, o cálculo do ganho de capital será ajustado proporcionalmente ao tempo

decorrido desde a atualização. O percentual começa em 0% para alienações ocorridas até 36 meses e aumenta gradualmente até 100% após 180 meses.

Também poderão ser atualizados imóveis no Brasil e no exterior, inclusive aqueles já atualizados pela Declaração de Opção pela Atualização de Bens e Direitos no Exterior (Abex). Caso os imóveis façam parte de entidades controladas no exterior e bens de trust também podem ser atualizados, desde que a pessoa física seja responsável pela declaração desses bens.

Atenção:

No caso de alienação ou baixa de bens imóveis antes de decorridos quinze anos contados da data da opção pela atualização, o ganho de capital deverá ser apurado mediante a aplicação da seguinte fórmula:

- GK = valor da alienação - [CAA + (DTA x %)], em que:
- GK = ganho de capital;
- CAA = custo do bem imóvel antes da atualização;
- DTA = diferença entre o valor do bem imóvel atualizado e o valor de seu custo antes da atualização;
- e
- % = percentual proporcional ao tempo decorrido da atualização até a venda, conforme previsto no parágrafo único.

A partir do 3º ano da atualização, o DTA poderá ser aproveitado gradualmente até atingir a sua totalidade ao completar 15 anos, conforme tabela de escalonamento acima, prevista no art. 8º da Lei 14.973/2024.

Portanto, esta opção é vantajosa para os contribuintes que pretendem alienar os bens imóveis em médio e longo prazo, pois irão pagar menos imposto.

Para os contribuintes interessados, a RFB orienta que avaliem com atenção antes de optarem pela atualização, que é definitiva e irrevogável.



Fonte: Receita Federal

Governo abre 200 novos mercados ao agronegócio brasileiro em menos de dois anos

Em uma marca inédita para o agronegócio brasileiro, o governo Lula (PT) anunciou a abertura de 200 novos mercados para produtos do país em apenas 20 meses. Esse feito foi celebrado na quarta-feira (25), destacando a eficiência das políticas de expansão comercial voltadas ao setor. Segundo informações do Ministério da Agricultura e Pecuária (Mapa), somente em 2024, o Brasil conquistou 122 novos mercados, ultrapassando os números obtidos entre 2019 e 2021. As informações foram divulgadas pelo Mapa em conjunto com o Ministério das Relações Exteriores (MRE).

O ministro da Agricultura e Pecuária, Carlos Fávaro, exaltou o resultado, afirmando que a abertura de novos mercados "comprova a competitividade e confiabilidade do setor produtivo brasileiro, reconhecido em mais de 200 países pela qualidade

sanitária. Essa expansão impulsiona exportações, contribui para o saldo positivo da balança comercial, gera divisas, empregos e renda".

A conquista reflete uma estratégia integrada entre o Mapa e o MRE, ampliando a presença do agronegócio brasileiro em todos os continentes. Desde o início do terceiro mandato do presidente Lula, cerca de 60 novos destinos foram alcançados, marcando uma fase de forte crescimento para o setor. Os números impressionam: apenas em 2024, houve recordes mensais sucessivos, com destaque para os 26 novos mercados abertos em junho e 16 em julho.

Recorde histórico e protagonismo global

O avanço de 200 novos mercados em menos de dois anos supera, com folga, o desempenho do governo Jair Bolsonaro (PL), que registrou 239 aberturas ao longo de quatro anos. Em comparação, entre 2019 e 2021, foram conquistados 186 novos mercados, ao longo de 36 meses. Neste ano, as aberturas mais recentes, como a de embriões para a Rússia e erva-mate para Angola e Coreia do Sul, foram essenciais para alcançar essa marca histórica.

O vice-presidente e ministro do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços, Geraldo Alckmin (PSB), também celebrou o avanço. "O Brasil é um grande protagonista hoje planetário: segurança alimentar, energética e clima", ressaltou, destacando o papel estratégico do país no cenário internacional.

Diversificação e novos mercados

Além de produtos tradicionais, como carnes e soja, o governo tem apostado na diversificação das exportações. Entre os novos produtos que agora têm mercado no exterior, estão pescados, sementes, gelatina e colágeno, ovos, produtos de reciclagem animal, noz-pecã, açaí em pó e café verde, entre outros. Essa diversidade de produtos reforça a posição do Brasil como um dos maiores "players" globais no comércio agropecuário.

A secretaria de Comércio e Relações Internacionais do Mapa enfatiza que esse crescimento é resultado de uma estratégia sólida de diversificação das exportações, essencial para consolidar o Brasil como um ator relevante nas cadeias globais de

produção e comércio.

Perspectivas para o futuro

Com o recorde atingido, o governo federal demonstra confiança em manter o ritmo de expansão comercial. O agronegócio, que já é um dos principais pilares da economia brasileira, deverá continuar crescendo, gerando mais empregos e impulsionando a economia do país. A perspectiva é que os próximos meses tragam novos recordes, com o governo apostando em acordos bilaterais e em uma forte diplomacia comercial.



Fonte: Brasil247

Receita Federal dá início à nova fase da operação “Fonte Não Pagadora”

A Receita Federal volta a alertar para a oportunidade de autorregularização. Em sua nova fase, a operação "Fonte Não Pagadora" oferece a cerca de seis mil empresas a chance de se autorregularizarem, evitando assim as penalidades decorrentes de uma fiscalização.

Nesta etapa, em mais uma ação em âmbito nacional, a Superintendência da Receita Federal do Brasil na 1ª Região Fiscal, com sede em Brasília, enviou 5,9 mil cartas para empresas que declararam retenções em Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte (Dirf), no montante de R\$ 750 milhões, cujos recolhimentos correspondentes não foram encontrados nas bases da Receita Federal.

Para fins de autorregularização, as empresas devem efetuar o recolhimento ou parcelamento das diferenças entre os valores declarados e não recolhidos, acompanhados dos acréscimos legais, até o prazo de 19 de novembro de 2024.

As orientações para autorregularização estão no texto da carta que foi enviada para o endereço cadastral constante do sistema de CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica) e as inconsistências podem ser consultadas em demonstrativo anexo à correspondência.

Para confirmar a veracidade das cartas, as empresas podem consultar a caixa postal, mediante acesso ao e-CAC, na página da Receita

Federal, clicar em “Portal e-CAC”.

Nas três edições anteriores da operação, ao total, 42.608 cartas foram encaminhadas aos contribuintes. O percentual de autorregularização partiu de 13,3% em 2021 para 54,77% em 2023. Em 2024, na primeira edição da operação, a conformidade tributária foi aceita por 57,82% dos contribuintes contactados pela Receita Federal. As autorregularizações alcançaram um total de R\$1,37 bilhão e, para quem não aproveitou a oportunidade, foram efetuados lançamentos que totalizaram R\$1,29 bilhão.

A Receita Federal criou uma página com instruções e um vídeo com informações importantes sobre a operação, acessível [neste link](#).

Fonte: Receita Federal

Nova lei fortalece o combate a emergências sanitárias no agronegócio

Já está em vigor a lei que estabelece medidas para o enfrentamento de emergências fitossanitárias e zoonosológicas. A nova norma busca reforçar a capacidade de resposta do país em surtos de pragas e doenças que possam impactar o agronegócio. De autoria da Câmara dos Deputados, a legislação amplia a autonomia das autoridades do Sistema Unificado de Atenção à Sanidade Agropecuária (Suasa) para agir em situações de crise.

As principais medidas incluem investigação epidemiológica, restrição temporária de circulação de produtos agropecuários, além de ações de contenção, desinfecção e destruição de itens contaminados. Ao apresentar o relatório, senadora Tereza Cristina, do PP de Mato Grosso do Sul, enfatizou a relevância do agronegócio para o desenvolvimento socioeconômico brasileiro.

[Sen Tereza Cristina] “A preocupação com a disseminação e a propagação de doenças e pragas tem se intensificado e estimulado uma reflexão sobre seus riscos e impactos para o patrimônio agropecuário nacional, responsável pela geração de empregos e renda, que são essenciais para a estabilidade e o desenvolvimento socioeconômico do país.”

A nova lei autoriza a União fornecer materiais, equipamentos e insumos a entidades públicas, durante as crises. O Ministério da Agricultura também poderá cobrir despesas de diárias,

passagens e combustíveis para servidores em operações de defesa agropecuária, sem precisar de declaração oficial de emergência. A norma também permite contratação direta de pessoal em situações de risco à saúde humana, animal ou vegetal. Sob a supervisão de Hérica Christian, da Rádio Senado, Laís Nogueira.



Fonte: Rádio Senado

Foto: Gabriel Jabur/Agência Brasília.

Declarações do Imposto de Renda na malha fina chegam a 1,47 milhão

Quase 1,5 milhão de contribuintes caíram na malha fina do Imposto de Renda neste ano, informou a Receita Federal. Um total de 1.474.527 declarações foram retidas. O número equivale a 3,2% das 45.481.689 declarações do exercício de 2024, enviadas de março a setembro.

Do total de declarações retidas, 1.047.503 têm imposto a restituir, representando 71% do total incluído na malha fina. Outras 394.679 (27%) têm imposto a pagar e 32.345 (2%) estão com saldo zero (nem a pagar nem a restituir).

Segundo a Receita, problemas de dedução foram o principal motivo para as declarações serem retidas, com 57,4% dos casos. Somente erros ou omissões com gastos médicos responderam por 51,6% do total de motivos para retenção. Outras despesas com problemas de dedução, segundo o Fisco, são contribuições para a previdência oficial ou previdência privada e pagamento de pensão alimentícia.

Em segundo lugar, com 27,8%, está a omissão de rendimentos. Entre os rendimentos não informados, estão salários, ações judiciais e rendimento de aluguel.

Divergências entre os valores de Imposto de Renda retidos na fonte e declarados pela pessoa física representam 9,4% das retenções. Outros 2,7% estão relacionados a deduções ligadas a doações a fundos de apoio à criança, ao adolescente e ao

idoso e a projetos de incentivo ao esporte e à cultura porque as doações foram feitas no mesmo ano de entrega da declaração, só podendo ser deduzidas no próximo ano.

A Receita registrou ainda 1,6% de declarações retidas por diferenças entre as informações dadas pelo contribuinte e as fornecidas pelos pagadores de rendimentos recebidos acumuladamente. Também há 1,1% de retenções por causa da diferença entre valores de pagamentos de carnê-leão e imposto complementar informados e os montantes registrados na base de dados do Fisco.

Retificação

A Receita começou a enviar correspondências para contribuintes com declarações na malha fina. O objetivo é avisar que, em caso de erro na declaração apresentada, este é o momento para autorregularizar a situação.

A Receita aconselha os contribuintes incluídos na malha fina a conferir o extrato, para verificar a pendência, e retificar a declaração. O extrato pode ser conferido no Centro de Atendimento Virtual (e-CAC) da Receita Federal. Para ter acesso ao site, o contribuinte deve informar ou o certificado digital (se tiver um), ou o login no Portal Gov.br ou digitar número do CPF/CNPJ, o código de acesso e a senha.

Ao entrar no e-CAC, o contribuinte deve clicar no link “Meu Imposto de Renda”, no lado esquerdo da tela. Em seguida, aparece uma linha do tempo com as últimas declarações entregues. Basta verificar a declaração de 2024 para conferir se o documento caiu na malha fina e o motivo da pendência.

O contribuinte tem então três opções para resolver o problema. Uma delas é fazer a correção por meio de uma declaração retificadora, sem multa ou penalidade. A declaração será processada e voltará para a fila de restituições, sendo paga no lote residual seguinte.

Caso o contribuinte seja intimado ou notificado pela Receita Federal, não será mais possível retificar a declaração. Nesse caso, é possível apresentar, de forma virtual, todos os comprovantes e documentos que atestam os valores declarados e apontados como pendência.

O Processo Digital para a Malha Fiscal deve ser aberto no site do e-CAC. Basta o contribuinte entrar no espaço “Onde encontro” e consultar o campo “Malha Fiscal – Atendimento”. Caso não queira enviar os documentos com antecedência, o contribuinte pode aguardar comunicado da Receita com o detalhamento dos documentos que precisam ser apresentados e um prazo de entrega.



Fonte: InfoMoney

Foto: Marcello Casal jr/Agência Brasil



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, nº 1157, conj. 1010
Bairro Menino Deus
CEP 90150-001
51 3516-1584
portoalegre@mzadvocacia.com.br