



PRINCIPAIS ASPECTOS TRIBUTÁRIOS

MEDIDA PROVISÓRIA 1.085/2021

RODRIGO DIAS



EXTINÇÃO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - RET



MP 1085/2021

CAPÍTULO I-A. DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

"Art. 31-E....."

§ 1º Na hipótese prevista no inciso I do caput, uma vez averbada a construção, o registro de cada contrato de compra e venda ou de promessa de venda, acompanhado do respectivo termo de quitação da instituição financiadora da construção, importará na extinção automática do patrimônio de afetação em relação à respectiva unidade, sem necessidade de averbação específica.

ASPECTOS FISCAIS:

RFB:

SC 244/2014: *"Não se sujeitam ao RET as receitas decorrentes das vendas de unidades imobiliárias realizadas após a conclusão da respectiva edificação."*

Lei 10.931/2004 (Inclusão pela Lei 13.970/19):

Art. 11-A. O regime especial de tributação previsto nesta Lei será aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização, e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

Emenda 100 – Dep. Marcelo Ramos:

"Art.31- E"

§3º A extinção no patrimônio de afetação nas hipóteses do inciso I e §1º do caput não implica na extinção do regime de tributação instituído pelo art. 1º. da Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004".



INCORPORAÇÃO DE CASAS EM LOTES



Emenda 213 – Dep. Marcelo Ramos

“Dê-se ao art. 68 da Lei nº 4.591, de 1964, a seguinte redação:

Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta lei ou no art. 2-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta lei e às demais normas legais a ele aplicáveis.

§ 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e áreas por ele abrangidas sob domínio público.

(...)”

ASPECTOS FISCAIS:

Criação de mais uma “modalidade” de incorporação:

- Edificações compostas de unidades autônomas;
- Condomínio de Lotes (CC, art. 1358-A);
- **Casas em lotes decorrentes de desmembramento ou loteamento.**

Possibilidade de adoção do RET – Lei 10.931/2004.

Não existe RET para loteamento.

SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 196/2015:

“(…) O Regime Especial de Tributação (RET), instituído pelos arts. 1º a 10 da Lei nº 10.931, de 2004, aplica-se exclusivamente às incorporações imobiliárias, não sendo, portanto, extensivo ao parcelamento do solo, mediante loteamento ou desmembramento (...)”.



FRAUDE À EXECUÇÃO



MP 1085/2021

Art. 16. A Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 54.

§ 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos art. 129 e art. 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

§ 2º Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos a que se refere o caput ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real:

I - a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985; e

II - a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.” (NR)

ASPECTOS FISCAIS:

Súmula 375/STJ: "O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente;

CTN (força de Lei Complementar): “Art. 185. *Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa*”.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento de que “a circunstância de inexistir penhora, ao tempo da alienação, é irrelevante, pois no julgamento do recurso repetitivo expressamente ficou consignado que o enunciado da Súmula 375/STJ é inaplicável no âmbito das Execuções Fiscais” e que “a presunção de fraude é absoluta, isto é, não comporta prova em contrário, o que torna irrelevante o entendimento do Tribunal local a respeito da suposta boa-fé do adquirente” (REsp 1.655.055/RS, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 27/4/2017).



CND PREVIDENCIÁRIA ALIENAÇÃO E AVERBAÇÃO CONTRUÇÃO



Emenda 259 – Sen. Luis Carlos Heinze

“Art. 20.

XI - os seguintes dispositivos da Lei nº 8.212, de 1991: a) a alínea “b”, do inciso I, do art. 47; e b) o inciso II do art. 47”

LEI 8.212/1991:

Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos:

I - da empresa:

a) na contratação com o Poder Público e no recebimento de benefícios ou incentivo fiscal ou crédito concedido por ele;

b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;

(...)

II - do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de construção civil, quando de sua averbação no registro de imóveis, salvo no caso do inciso VIII do art. 30.

ASPECTOS FISCAIS:

“Exemplificativamente, ressalta-se: (i) o teor do julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 173/DF pelo Supremo Tribunal Federal, por meio do qual restou decidido que a exigência da prova da quitação de créditos tributários e outras imposições pecuniárias, especificamente perante Cartórios de Registro de Imóveis, viola os postulados previstos no art. 170, parágrafo único, e art. 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal, uma vez que a exigência da comprovação de pagamento de débitos fiscais corresponderia a uma sanção política, ferindo de morte o direito de livre exercício da atividade econômica; e (ii) o teor do julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 394/DF pelo Supremo Tribunal Federal, na qual foi declarada a inconstitucionalidade do art. 1º, IV da Lei nº 7.711/88, de maneira que excluiu a exigência da CND para o ingresso de qualquer operação financeira no registro de imóveis.”



DESDOBRAMENTOS NOS LANÇAMENTOS DE IPTU



MP 1085/2021

Art. 10. A Lei nº 4.591, de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

§ 15. O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único." (NR)

ASPECTOS FISCAIS:

Município de São Paulo tem lançado o IPTU de forma individualizada das unidades somente após a Instituição do Condomínio.

Consequência: lançamento de IPTU área maior entre a entrega da DTCO e a Instituição do Condomínio.

Se o dispositivo prevalecer, possibilidade de argumentar perante PMSP que o Habite-se já confere a condição de unidade individualizada predial para efeito de lançamento de IPTU. Não haveria mais argumentos para lançar IPTU Predial sobre o prédio todo.

OUTROS ASPECTOS FISCAIS



EMENDAS:



- **TRIBUTAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES (EMENDAS nºs 201/243/261/302):** *“(…) é necessário corrigir a supramencionada distorção para que os notários e registradores para fins tributários possam ser equiparados à pessoas jurídicas (sob todos as formas de tributação, e não apenas quando conveniente ao Fisco), bem como para que os delegatários que possuam receita bruta anual não superior ao teto previsto para o enquadramento no Simples Nacional gozem do mesmo tratamento diferenciado e favorecido que atualmente é dispensado às microempresas e empresas de pequeno porte; (…)* *“quando a temática é o Imposto de Renda, a natureza tributária se inverte, reconhecendo-se aos notários e registradores uma característica de autônomo, cujo contribuinte agora passa a ser considerado Pessoa Física”*
- **DEDUÇÃO LIVRO CAIXA DESPESAS ORIUNDAS DAS ALTERAÇÕES DA MP 1.095 (EMENDA 236)** *“(…) aporte continuado em tecnologia da informação, devendo-se restaurar urgentemente a previsão legislativa que permite aos responsáveis pelas atividades notariais e registrares incluírem como dedutíveis em seu livro-caixa - ainda que por determinado período de tempo - todas as despesas efetuadas com a informatização dos serviços, incluindo a aquisição de equipamentos, como diretriz de fomento à consecução dos objetivos da MP 1.085*



R. Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 758 – CJ. 131

Itaim Bibi – São Paulo – SP – CEP 04542-000

+ 55 (11) 3181-8833



vbdlaw.com.br



institucional@vbdlaw.com.br



[@vbdadvogados](https://www.linkedin.com/company/vbdadvogados)