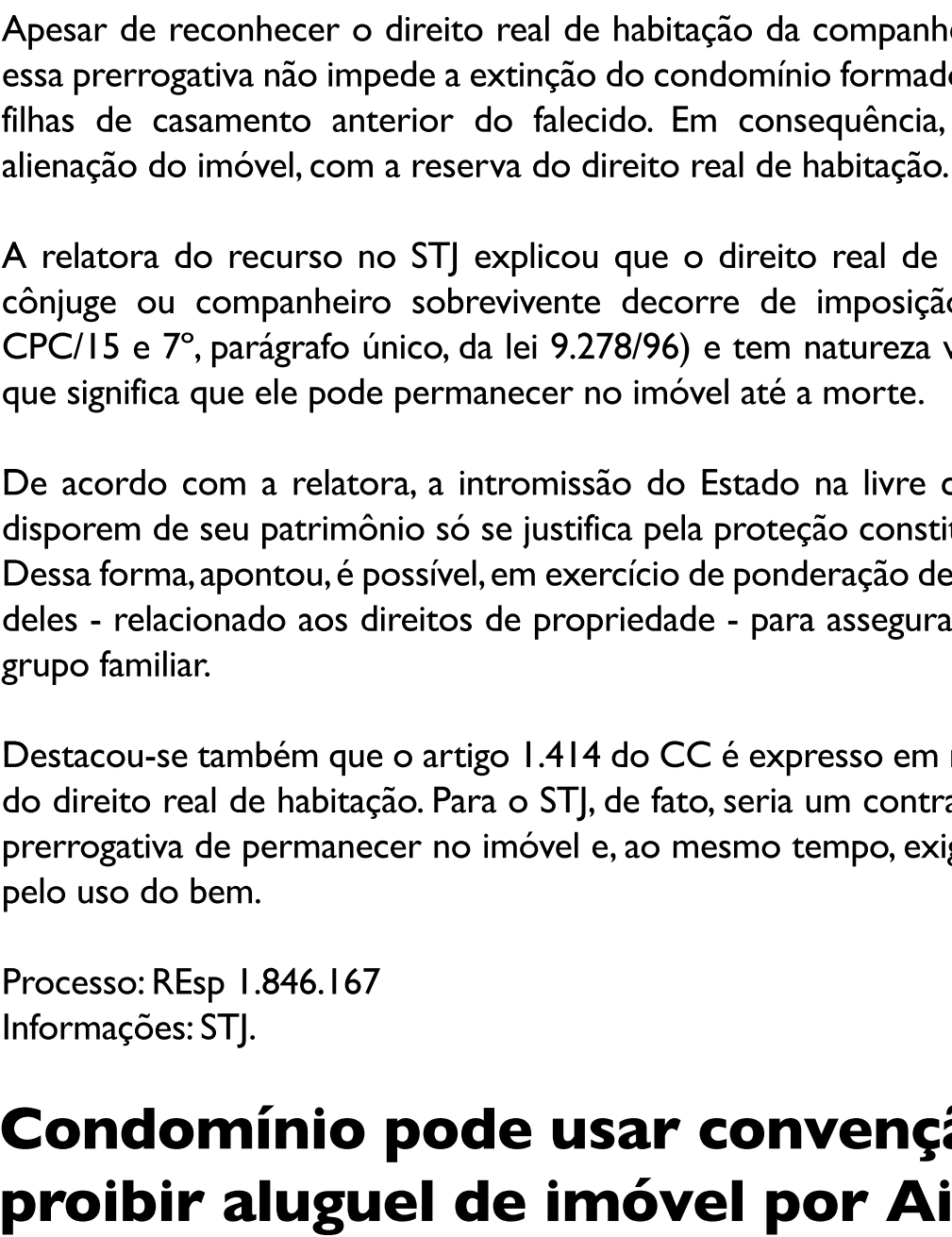


BIDI - Boletim Informativo de Direito Imobiliário

Confira as últimas notícias do BIDI, nosso boletim mensal com todas as novidades e notícias do Direito Imobiliário.

Notícias dos tribunais

Direito real de habitação não admite extinção de condomínio reafirma STJ



A tese foi reafirmada pela 3ª turma do STJ ao reformar acórdão do TJ/SP que havia declarado a extinção do condomínio e condenado a companhia do falecido e a filha do casal, que permaneciam no imóvel, ao pagamento de aluguel mensal às demais herdeiras.

A tese foi reafirmada pela 3ª turma do STJ ao reformar acórdão do TJ/SP que havia declarado a extinção do condomínio e condenado a companhia do falecido e a filha do casal, que permaneciam no imóvel, ao pagamento de aluguel mensal às demais herdeiras.

Na sucessão por falecimento, a extinção do condomínio em relação a imóvel sobre o qual recai o direito real de habitação contraria a própria essência dessa garantia, que visa proteger o núcleo familiar. Também por causa dessa proteção constitucional e pelo caráter gratuito do direito real de habitação, não é possível exigir do ocupante do imóvel qualquer contrapartida financeira em favor dos herdeiros que não usufruem do bem.

Apesar de reconhecer o direito real de habitação da companhia, o TJ/SP entendeu que essa prerrogativa não impede a extinção do condomínio formado com as demais herdeiras, filhas de casamento anterior do falecido. Em consequência, o Tribunal determinou a alienação do imóvel, com a reserva do direito real de habitação.

A relatora do recurso no STJ explicou que o direito real de habitação reconhecido ao cônjuge ou companheiro sobrevivente decorre de imposição legal (artigos 1.831 do CPC/15 e 7º, parágrafo único, da lei 9.278/96) e tem natureza vitalícia e personalíssima, o que significa que ele pode permanecer no imóvel até a morte.

De acordo com a relatora, a intromissão do Estado na livre capacidade das pessoas de dispor de seu patrimônio só se justifica pela proteção constitucional garantida à família. Dessa forma, apontou, é possível, em exercício de ponderação de valores, a mitigação de um deles - relacionado aos direitos de propriedade - para assegurar o outro - a proteção do grupo familiar.

Destacou-se também que o artigo 1.414 do CC é expresso em relação ao caráter gratuito do direito real de habitação. Para o STJ, de fato, seria um contrassenso atribuir ao viúvo a prerrogativa de permanecer no imóvel e, ao mesmo tempo, exigir dele uma contrapartida pelo uso do bem.

Processo: REsp 1.846.167
Informações: STJ.

Condomínio pode usar convenção para proibir aluguel de imóvel por Airbnb, decide STJ



O Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que condomínios residenciais podem proibir moradores de alugarem imóveis por temporada por meio do site Airbnb. A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que convenções de condomínio podem ser usadas para a vedação desse tipo de locação. O placar foi de 3 votos a 1.

O processo versa sobre um condomínio de Porto Alegre que foi à Justiça contra condôminos por uso do aplicativo para alugar seus imóveis foi o primeiro a chegar à Corte. O entendimento não será aplicado automaticamente a outras ações do gênero, por outro lado, abre-se um precedente que poderá ser utilizado em decisões futuras.

O STJ manteve as sentenças proferidas em primeira e segunda instâncias que já haviam dado ganho de causa ao condomínio, impedindo os condôminos do aluguel por temporada, sob pena de multa. O entendimento foi o de que a convenção do condomínio veda qualquer destinação do imóvel que não seja meramente residencial.

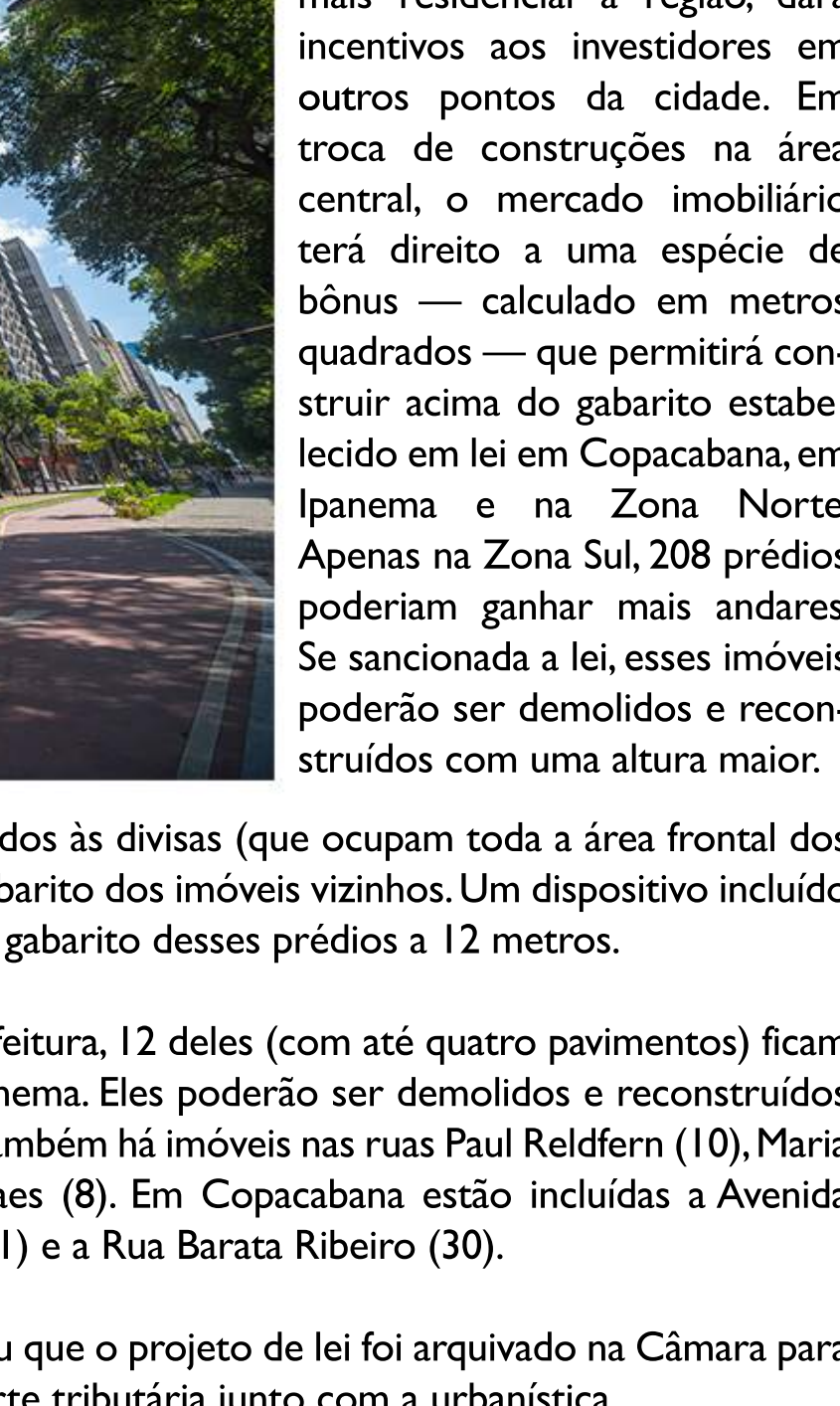
Desde o ano passado, na pandemia, o Airbnb proibiu o aluguel de imóveis cadastrados para festas e, desde de março passado, criou uma linha para que vizinhos possam acionar a plataforma em caso de perturbação de uma unidade locada e sem a presença do proprietário.

Notícias legislativas

Provimento I 15 do CNJ: Cartórios devem contribuir com sistema de registro eletrônico de imóveis

Em determinação do Provimento I 15 da Corregedoria Nacional de Justiça, a partir deste mês os cartórios de registro de imóveis passam a contribuir com o Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (FIC/SREI).

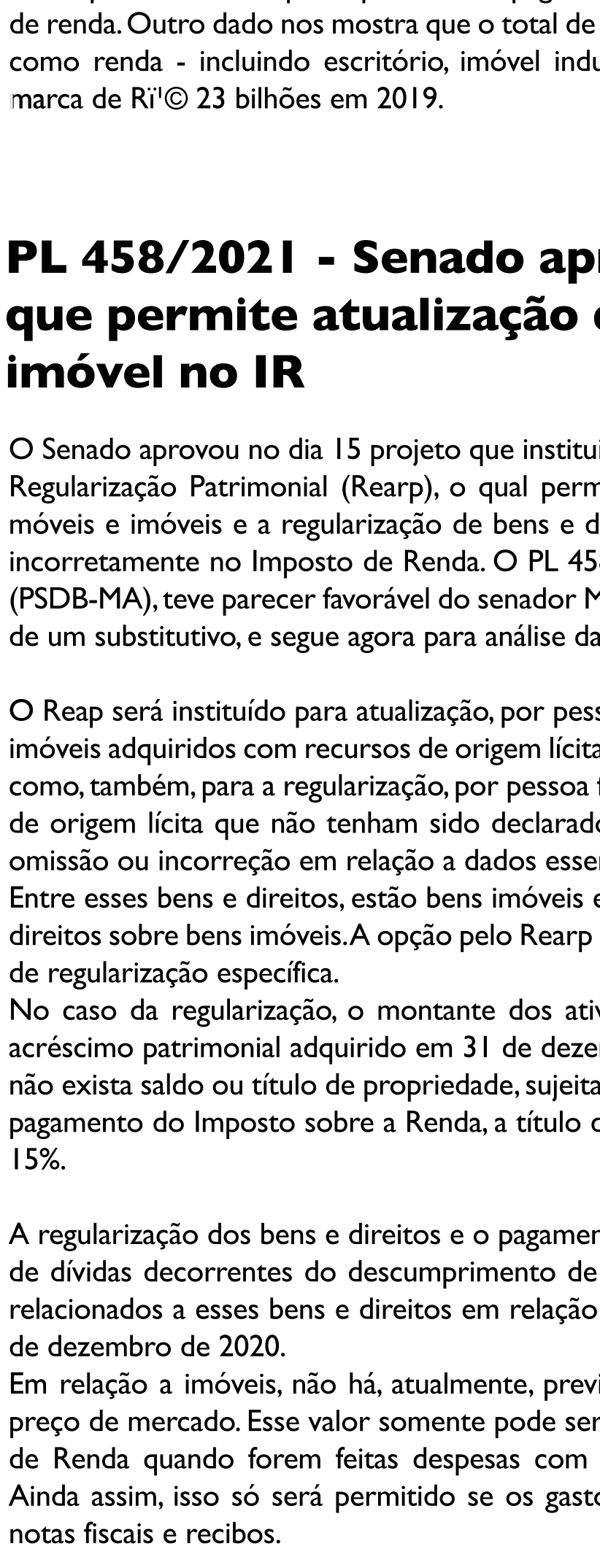
A cobrança será por cota de participação mensal correspondente a 0,8% dos emolumentos brutos percebidos pelos atos praticados nos serviços do registro de imóveis de cada serventia. Deverão contribuir com o fundo todas as serventes do país que prestam esses serviços.



Os recursos serão recolhidos e geridos pelo Operador Nacional do Serviço Eletrônico de Imóveis (ONR), entidade criada pela Lei Federal 13.465/2017 e que tem por finalidade implementar e operar o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), sob regulação e fiscalização do Agente Regulador do ONR, função atribuída à Corregedoria Nacional pela referida Lei Federal.

O ONR, as centrais eletrônicas e os cartórios não poderão repassar os custos da cota do FIC/SREI aos usuários dos serviços de notas e de registro. Também é proibida a cobrança de qualquer valor do usuário relativamente aos serviços prestados pelas centrais registras e notariais. Essa vedação foi já havia sido estabelecida pelo Provimento 107/2020, da Corregedoria Nacional.

REVIVER CENTRO - Prefeitura do Rio vai criar incentivos para revitalizar o Centro da cidade



Apresentado pelo prefeito Eduardo Paes à Câmara Municipal, o projeto Reviver Centro, que prevê estímulos fiscais e regras mais flexíveis para dar um perfil mais residencial à região, dará incentivos aos investidores em outros pontos da cidade. Em troca de construções na área central, o mercado imobiliário terá direito a uma espécie de bônus — calculado em metros quadrados — que permitirá construir acima do gabarito estabelecido em lei em Copacabana, em Ipanema e na Zona Norte. Apenas na Zona Sul, 208 prédios poderiam ganhar mais andares. Se sancionada a lei, esses imóveis poderão ser demolidos e reconstruídos com uma altura maior.

O projeto prevê que prédios colados às divisas (que ocupam toda a área frontal dos terrenos) possam ter o mesmo gabarito dos imóveis vizinhos. Um dispositivo incluído na Lei Orgânica, em 1992, limita o gabarito desses prédios a 12 metros.

Dos 208 prédios listados para preferência, 12 deles (com até quatro pavimentos) ficam na Rua Visconde de Pirajá, em Ipanema. Eles deverão ser demolidos e reconstruídos com até oito andares. No bairro, também há imóveis nas ruas Paul Reldfern (10), Maria Quitéria (8) e Prudente de Moraes (8). Em Copacabana estão incluídas a Avenida Nossa Senhora de Copacabana (41) e a Rua Barata Ribeiro (30).

Além do mais, a prefeitura explicou que o projeto de lei foi arquivado na Câmara para que seja feita uma correção da parte tributária junto com a urbanística.

Projeto que limita reajuste de aluguéis ao IPCA traz prejuízos ao mercado imobiliário, diz Abrainc

A Câmara dos Deputados aprovou no dia 7/4, por maioria de votos, o regime de urgência para o Projeto de Lei 1026/21, que determina o uso do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) para a correção dos contratos de aluguel residencial e comercial. Atualmente, a Lei 8.245/91 prevê o uso do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), cuja taxa acumulada nos últimos 12 meses está em 31,1 %. Com a aprovação da urgência, o projeto poderá ser votado nas próximas sessões do Plenário.

A Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) considera que o PL pode trazer impactos negativos ao mercado imobiliário ao desestimular os investimentos no setor. Para entidade, o IPCA reflete a inflação do consumidor, ao qual é calculada por meio da cesta de consumo das famílias, e não está relacionada a negócios. Dessa forma, o IPCA é um índice indicado para ajustes salariais e não para aluguéis.

De acordo com dados levantados pela Abrainc, existem no Brasil cerca de 12 milhões de moradias alugadas, sendo que 75% dos locatários têm apenas um imóvel e o utilizam como fonte de renda para sobreviver. Em relação aos fundos imobiliários, existem atualmente mais de 200 fundos listados com cerca de 760 mil investidores como pessoas físicas, que dependem do pagamento de aluguel como complemento de renda. Outro dado nos mostra que o total de investimento na aquisição de imóvel como renda - incluindo escritório, imóvel industrial, shopping e hotéis - bateu a marca de R\$ 23 bilhões em 2019.

PL 458/2021 - Senado aprova projeto que permite atualização de valor de imóvel no IR

O Senado aprovou no dia 15 projeto que institui o Regime Especial de Atualização e Regularização Patrimonial (Rearp), o qual permite a atualização do valor de bens móveis e imóveis e a regularização de bens e direitos que tenham sido declarados incorretamente no Imposto de Renda. O PL 458/2021, do senador Roberto Rocha (PSDB-MA), teve parecer favorável do senador Marcos Rogério (DEM-RO), na forma de um substitutivo, e segue agora para análise da Câmara dos Deputados.

O Rearp será instituído para atualização, por pessoa física, do valor de bens móveis e imóveis adquiridos com recursos de origem lícita e localizados no território nacional, como, também, para a regularização, por pessoa física ou jurídica, de bens ou direitos de origem lícita que não tenham sido declarados ou tenham sido declarados com omissão ou incorreção em relação a dados essenciais.

Entre esses bens e direitos, estão bens imóveis em geral ou ativos que representem direitos sobre bens imóveis. A opção pelo Rearp deverá ser feita em declaração única de regularização específica.

No caso da regularização, o montante dos ativos regularizados será considerado acréscimo patrimonial adquirido em 31 de dezembro de 2020, ainda que nessa data não exista saldo ou título de propriedade, sujeitando-se a pessoa física ou jurídica ao pagamento do Imposto sobre a Renda, a título de ganho de capital, com alíquota de 15%.

A atualização dos bens e direitos e o pagamento do imposto implicarão o perdão de dívidas decorrentes do descumprimento de obrigações tributárias diretamente relacionados a esses bens e direitos em relação a fatos geradores ocorridos até 31 de dezembro de 2020.

Em relação a imóveis, não há, atualmente, previsão legal de atualização do valor a preço de mercado. Esse valor somente pode ser alterado na declaração de Imposto de Renda quando forem feitas despesas com construção, ampliação ou reforma. Ainda assim, isso só será permitido se os gastos puderem ser comprovados com notas fiscais e recibos.

Com isso, a declaração não reflete a situação patrimonial do contribuinte, pela defasagem existente entre os valores históricos declarados e os preços de mercado.

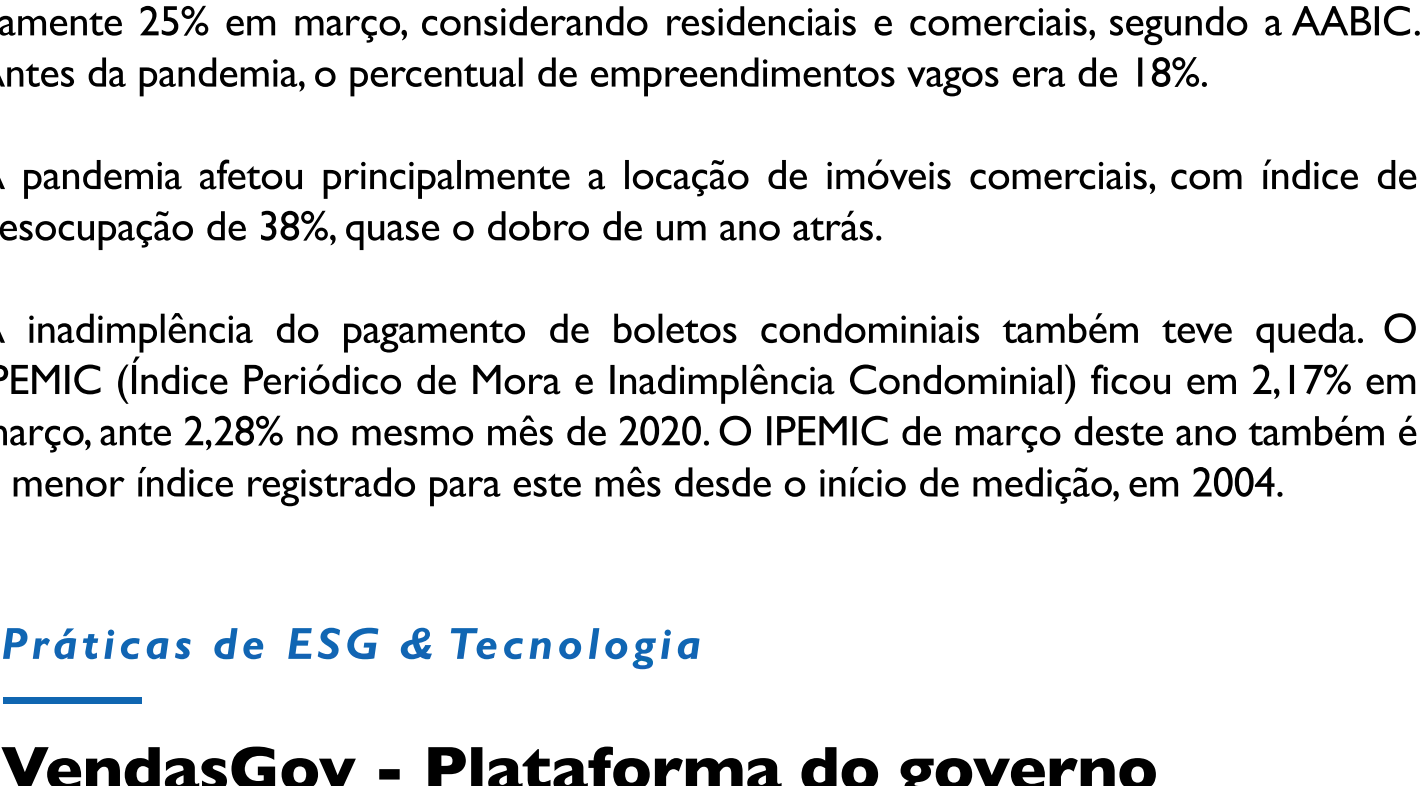
O texto original previa redução da alíquota sobre o ganho de capital para 1,5%. Mas, no substitutivo, elevou-se essa alíquota para 3%, a ser cobrada sobre a diferença entre o valor do bem móvel ou imóvel atualizado e o seu custo de aquisição, considerada acréscimo patrimonial.

Atualmente, a alíquota sobre ganhos de capital é de 15% para até R\$ 5 milhões, 17,5% para até R\$ 10 milhões, 20% para até R\$ 30 milhões e 22,5% para ganhos superiores a R\$ 30 milhões.

PL 458/2021

Decreto nº 48378/2021 – Apresentação do De-CAD - Declaração Anual de Dados Cadastrais no Rio Janeiro

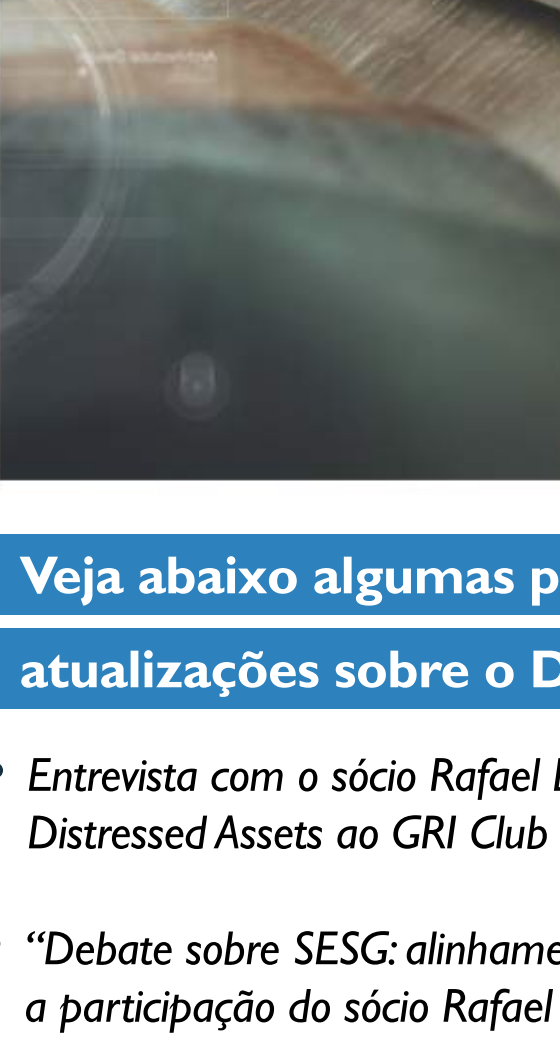
Foi publicado no mês de abril, o Decreto nº 48378/2021 pela Prefeitura do Rio de Janeiro obrigando todos os proprietários de imóveis a apresentar, até 30/06/2021, a De-CAD -Declaração Anual de Dados Cadastrais de seus imóveis. Tal declaração deverá ser apresentada de forma eletrônica no site da Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento na Internet.



O Decreto ainda determina que na De-CAD o contribuinte deverá prestar as seguintes informações: (I) - Número da inscrição imobiliária no cadastro municipal; (II) - Endereço do imóvel; (III) - Nome e CPF/CNPJ do contribuinte, bem como o tipo de seu vínculo jurídico com o imóvel; (IV) - Exercício a que se referem as informações prestadas na declaração; (V) - Área edificada; (VI) - Utilização do imóvel, dentre as seguintes opções: a) não edificado; b) edificado com uso residencial; ou c) edificado com uso não residencial (neste caso deverá informar de forma especificada a atividade exercida no imóvel); (VII) - tipologia (característica construtiva) do imóvel, dentre as opções a serem disponibilizadas no site; (VIII) - outras que vierem a ser exigidas pelo município.

A falta de apresentação da De-CAD no prazo estabelecido sujeitará o contribuinte as penalidades previstas na legislação municipal.

Notícias do mercado imobiliário



Vendas de imóveis residenciais no Rio aumentaram 38% no primeiro trimestre de 2021

O Centro de Pesquisas e Análise da Informação sobre o Mercado Imobiliário (IPEMIL), medido pela Associação de Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), fechou o mês em 1,82%, frente aos 2,05% registrados no mesmo mês do ano passado. O nível mais alto da pandemia foi registrado em julho, aos 4,25%.

De janeiro a março de 2021, foram 9.645 transações residenciais no município, contra 6.984 registradas no mesmo período de 2020. O número desse ano só perde para o contabilizado no início de 2013, quando a cidade registrou 10.450 transações imobiliárias residenciais.

A Barra da Tijuca foi o bairro mais procurado para venda de casas e apartamentos, com 991 negociações ao todo no período. Em seguida, aparecem as regiões do Recreio dos Bandeirantes (911), Jacarepaguá (644) e Copacabana (552).

Com relação aos imóveis comerciais, o total registrado no primeiro trimestre deste ano foi de 1.268 transações imobiliárias, contra 1.176 apuradas no mesmo período de 2020. Isso mostra que a procura por salas e lojas está começando a dar sinais de recuperação na cidade, que vem sofrendo os impactos das medidas restritivas para combater o avanço da pandemia.

A Barra da Tijuca foi o local mais buscado para espaços comerciais, contabilizado 195 negociações entre janeiro e março. O Centro da cidade teve 181 transações no período.

Inadimplência de aluguéis em SP cai ao menor nível desde abril de 2020



O Índice Periódico de Mora e Inadimplência Locatícia (IPEMIL), medido pela Associação de Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), fechou o mês em 1,82%, frente aos 2,05% registrados no mesmo mês do ano passado. O nível mais alto da pandemia foi registrado em julho, aos 4,25%.

No balanço do primeiro trimestre de 2021, o índice médio de inadimplência ficou em 1,96%, próximo do consolidado dos três primeiros meses de 2020, de 1,32%.

O cálculo leva em conta os valores de boletos emitidos no mês e não pagos até 90 dias após a data do vencimento. Segundo a AABIC, o levantamento indica que o índice não foi impactado pelas restrições mais rigorosas impostas à população e empresas na fase emergencial pelo Governo de São Paulo.

Nos últimos 12 meses encerrados em março, o IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), acumulou alta de 31,10%. No mesmo período, o Índice Fipecap de Locação Residencial demonstrou que o avanço acumulado dos aluguéis foi de 1,05%.

A vacância de imóveis destinados a locação em São Paulo manteve a taxa de aproximadamente 25% em março, considerando residenciais e comerciais, segundo a AABIC. Antes da pandemia, o percentual de empreendimentos vagos era de 18%.

A pandemia afetou principalmente a locação de imóveis comerciais, com índice de desocupação de 38%, quase o dobro de um ano atrás.

A inadimplência do pagamento de boletos condominiais também teve queda. O IPEMIL (Índice Periódico de Mora e Inadimplência Condominial) ficou em 1,17% em março, ante 2,28% no mesmo mês de 2020. O IPEMIL de março deste ano também é o menor índice registrado para este mês desde o início de medição, em 2004.

Práticas de ESG & Tecnologia

VendasGov - Plataforma do governo federal amplia possibilidade de aquisição de imóveis via leilão

O Governo Federal investirá em plataforma 100% digital para alienação de imóveis via concorrência pública. A plataforma, que receberá o nome de VendasGov, também contará com bens dos Estados e Municípios, e representa uma boa alternativa para quem quer continuar investindo, mesmo diante do atual cenário.

A realização de leilões via internet não é uma novidade no mercado imobiliário. No caso da plataforma VendasGov será contemplada apenas a fase pré-leilão e o próprio leilão.

A formalização do negócio mediante assinatura de contrato e registro no cartório de registro de imóveis da escritura ainda permanecem da forma como antes.

Veja abaixo algumas publicações e atualizações sobre o Direito Imobiliário:

- Entrevista com o sócio Rafael Bussiére sobre Distressed Assets ao GRI Club
- “Debate sobre ESG: alinhamento entre o discurso e a prática” com a participação do sócio Rafael Bussiére;

Equipe Imobiliária

Rafael Bussiére
Sócio
+55 21 3262-3048
rbussiére@cmlaw.com

Bernardo Schiller
Sócio
+55 21 3262-3004
bschiller@cmlaw.com

Ivandro Trevelim
Sócio
+55 11 3077 3561
ivandro.trevelim@cmlaw.com

Camila Campos
camila.campos@cmlaw.com

Claudio Moreira
cmoreira@cmlaw.com

Cristiano Schiller
cristiano.schiller@cmlaw.com

Fabio Di Pietro
fabio.pietro@cmlaw.com

Frederico Speranza
frederico.speranza@cmlaw.com

Gustavo Campos
gustavo.campos@cmlaw.com

Julianna Marinho
julianna.pereira@cmlaw.com

Lorrana Machado
lorrana.machado@cmlaw.com

Mariana Jau
mariana.rocha@cmlaw.com

Olívia Araújo
olivia.araujo@cmlaw.com

Ronaldo Santos
rsantos@cmlaw.com