



Notícias



LUCRO PRESUMIDO: ENTENDIMENTO DA RECEITA FEDERAL NA VENDA DE IMÓVEIS DE PESSOA JURÍDICA COM ATIVIDADE IMOBILIÁRIA

O entendimento majoritário proferido recentemente pela RFB, através da Solução de Consulta COSIT 07/2021 em 11.03.2021, alterou o entendimento anterior, definindo que para determinação da base de cálculo do IRPJ e CSLL, a receita bruta auferida por meio da exploração de atividade imobiliária relativa à compra e venda de imóveis próprios, submete-se ao percentual de presunção de 8% e 12%, respectivamente, **inclusive se os imóveis vendidos tenham sido utilizados anteriormente para locação a terceiros, se essa atividade constituir objeto da pessoa jurídica, hipótese em que as receitas dela decorrentes compõem o resultado operacional e a receita bruta da pessoa jurídica.**

No exame das normas societárias e contábeis, extrai-se que os imóveis mantidos para aluguel e posterior venda, deveriam ser classificados no **ativo não circulante** – investimentos –, na condição de propriedade para investimento, enquanto alugados, devendo ser transferidos para o **ativo circulante (estoque)** a partir do período que estiverem disponíveis para a venda. Segundo a legislação de regência da matéria, a alienação de ativos não circulantes classificados como investimentos, imobilizado ou intangível, devem se submeter à apuração do ganho de capital, desde que tal alienação não represente objeto ou atividade principal da pessoa jurídica.

Desta forma, exercendo a pessoa jurídica atividade imobiliária, essa poderá reclassificar seu imóvel para o ativo circulante (estoque) **e, conseqüentemente, afastar a incidência de ganho de capital sobre essa operação**, submetendo-a à presunção de lucro de 8% e 12% de IRPJ e CSLL, respectivamente, mesmo que seu imóvel tenha, num primeiro momento, tenha sido classificado como ativo imobilizado.

Portanto, a atual interpretação da Receita Federal permite a reclassificação do imóvel e, por conseguinte, diminui a tributação na alienação do imóvel.

(Referência: [file:///C:/Users/Amo/Downloads/SC_Cosit_n_7-2021%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Amo/Downloads/SC_Cosit_n_7-2021%20(1).pdf)).



DECISÃO DO TJDFT: AFASTA A PROPOSITURA DE NOVAS AÇÕES, APÓS DECISÃO DELIBERATIVA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL

A 7ª Turma Cível do TJDFT, entendeu que a deliberação dos promitentes compradores, em assembleia geral extraordinária, em que a incorporadora foi destituída de sua função, passando ao condomínio formado pelos promitentes compradores a obrigação de finalizar e entregar a obra tem força cogente, obrigando todos os promitentes compradores, conforme prescreve o art. 49, da Lei nº 4.591/64: *“Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos êles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.* (g.n.)

Desta forma, o TJDFT validou a decisão da assembleia que estabeleceu o seguinte: *“a partir do dia 1º de dezembro de 2014, o Condomínio de Construção se compromete a não interpor novas ações, ficando resguardado os direitos individuais representados por ações já interpostas que não fazem parte do presente acordo”.*

(Referência: Acórdão 1331477, 00017999020168070020, Relator: FÁBIO EDUARDO MARQUES, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 7/4/2021, publicado no DJE: 26/4/2021).



QUESTÃO DEFINIDA NO STJ: IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES COM CLÁUSULA PENAL

O Tema 970 (REsp 1.498.484 e REsp 1.635.42) desafiava definição quanto à **“possibilidade ou não de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal, nos casos de inadimplemento do vendedor em virtude do atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou promessa de compra e venda”.**

Esse tema foi objeto de grande debate, mas o Superior Tribunal de Justiça decidiu, por maioria, pela **impossibilidade da cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal**, sob a seguinte ementa:

A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, em regra, estabelecido em valor equivalente ao locativo, afasta sua cumulação com lucros cessantes.

A recapitulação desse tema é importante para alertar as empresas, pois vira e mexe os adquirentes insistem em proceder com a cumulação de tais pedidos em suas demandas judiciais.



NOVA LEI DE LICITAÇÃO E AS REGRAS DE TRANSIÇÃO

A nova Lei de Licitação nº 14.133, de 01 de abril de 2021, foi publicada no DOU de 01/04/21), entrando em vigor na data de sua publicação. No entanto, as leis anteriores que disciplinam a matéria - Lei nº 8.666/93, Lei nº 10.520/00 (Lei do Pregão) e Lei nº 12.492/11 (Regime Diferenciado de Contratação) - não serão revogadas imediatamente. **Elas vigerão ainda por dois anos, ou seja, até o dia 1º de abril de 2023.**

A norma atual (Lei nº 14.133/21) estabeleceu regras de transição, dentre as quais, **o administrador público poderá optar por licitar ou contratar diretamente usando a nova Lei ou o regime das leis antigas**, deixando claro sua escolha no edital, no aviso ou no instrumento de contratação direta (art. 194). **É certo, ainda, que não se pode combinar a aplicação das leis, usando parte do regime antigo e parte do novo.**

Outro ponto de dúvida recorrente é sobre a regra legal a ser adotada nos contratos antigos e na escolha atual da administração pública. A resposta é simples e direta: **o regime jurídico do contrato segue o da licitação (arts. 190 e 191, parágrafo único, da Lei nº 14.133/21).**

E, por último, importante registrar que as normas sobre crimes e seu respectivo procedimento judicial encartadas na Lei nº 8.666/93 estão revogadas desde a publicação da Lei nº 14.133/21, ou seja, as novas disposições sobre crimes em licitações e contratos administrativos, com aumento significativo das penas, agora compõem a redação do Código Penal e passam a valer imediatamente.

E, por último, outra dúvida surge de forma recorrente sobre a regra legal a ser adotada nos contratos antigos e na escolha atual da administração pública. A resposta é simples e direta: **o regime jurídico do contrato segue o da licitação (arts. 190 e 191, parágrafo único, da Lei nº 14.133/21).**

EXPEDIENTE

Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)

Eduardo Aroeira Almeida

Presidente

Mourão e Moraes Advogados

Andréia Mourão

Assessora Jurídica da ADEMI DF