



Sexta-feira
21 de março de 2025

Newsletter

Edição 73

Jurídico Rio Bravo

*Boletim informativo com as principais notícias,
exigências e recomendações desta semana*



Poder Executivo apresenta proposta para a introdução de IR retido na fonte sobre dividendos pagos a investidores não residentes e IR mínimo para pessoas físicas residentes no Brasil

O governo federal apresentou projeto de lei ao Congresso (Projeto de Lei nº 1.087/2025) que, se aprovado, isentaria o imposto de renda para indivíduos que ganham até R\$ 5 mil por mês. Para compensar a redução esperada na arrecadação de impostos, duas medidas foram incluídas na mesma proposta: (i) a cobrança de imposto de renda retido na fonte ("IRRF") sobre dividendos pagos a não residentes; e (ii) a introdução de um imposto de renda mínimo de 10% para os chamados "indivíduos brasileiros de alta renda".

IRRF sobre dividendos pagos a não residentes

A nova proposta prevê um mecanismo que permite o reembolso parcial ou total (a ser solicitado dentro de 360 dias após o final de cada exercício fiscal) do IRRF sobre dividendos pagos a não residentes, caso a soma da alíquota efetiva de tributação dos lucros da pessoa jurídica distribuidora mais o IRRF sobre os dividendos ultrapasse a soma das alíquotas nominais do imposto sobre a renda das pessoas jurídicas – IRPJ e da contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL (34% para a maioria das empresas e 40% ou 45% para instituições financeiras e similares). Nesse caso, o valor excedente seria creditado de volta ao investidor não residente. O projeto de lei não prevê prazo para que o crédito seja efetivamente concedido ao não residente nem a forma de uso desse crédito.

Essa nova tributação deverá impactar grupos multinacionais que investem no Brasil, especialmente nos casos em que (i) a alíquota efetiva dos tributos sobre o lucro no Brasil esteja abaixo das alíquotas nominais e (ii) o país de residência do acionista tenha um regime de isenção de participação (*participation exemption*), no qual os dividendos brasileiros não são sujeitos a imposto ou são sujeitos a baixa tributação.

Imposto de renda mínimo para pessoas físicas de alta renda residentes no Brasil

O projeto de lei introduz um conjunto de regras para calcular o chamado Imposto de Renda das Pessoas Físicas Mínimo ("IRPFM").

Essas regras incluem (i) um imposto retido na fonte de 10% sobre os dividendos pagos por uma pessoa jurídica a uma mesma pessoa física residente, em valor superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em um determinado mês; e (ii) um imposto adicional (IRPFM) para pessoas físicas residentes com renda anual superior a R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), que seria aplicado com alíquotas progressivas de até 10%.

Também há um fator de redução para o IRPFM no caso de rendimentos originários de dividendos de empresas brasileiras, que também se baseia na análise da alíquota efetiva de tributação dos lucros da pessoa jurídica distribuidora dos dividendos, de forma semelhante ao mecanismo de crédito de IRRF sobre dividendos pagos a não residentes.

Esse conjunto de regras, se aprovado, entrará em vigor a partir de janeiro de 2026. O projeto de lei ainda precisa ser aprovado pelo Congresso.

Fonte: Lefosse Advogados

Área técnica da CVM orienta sobre responsabilidade limitada dos cotistas de FII

Documento trata de adaptações dos Fundos Imobiliários diante da Lei 8.668 e da Resolução CVM 175



A Superintendência de Securitização e Agronegócio (SSE) da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, o Ofício Circular CVM/SSE 2/2025, que tem como objetivo orientar administradores e gestores sobre a responsabilidade dos cotistas de Fundos de Investimentos Imobiliários (FII) diante de eventual patrimônio líquido negativo, conforme a Resolução CVM 175. A norma consolida e simplifica o arcabouço regulatório dos fundos ao substituir a Instrução CVM 555 e outras 38 normas, reduzindo o espaço para divergências de interpretação. "A Lei 8.668 limita a responsabilidade dos cotistas de FII ao valor das cotas subscritas, relativamente aos seus investimentos, enquanto a Resolução CVM 175 considera a nova possibilidade de se constituir fundos com ou sem responsabilidade limitada", diz Bruno Gomes, Superintendente de Securitização e Agronegócio da CVM. Segundo ele, esse tema surgiu em diversas consultas de administradores e gestores no processo de adaptação dos FII ao normativo da CVM, e este Ofício Circular busca trazer o entendimento da SSE sobre o assunto. A SSE/CVM conclui no documento que os regulamentos dos FII precisarão ser ajustados, para dispor adequadamente sobre a responsabilidade dos cotistas quanto à obrigação de aportar recursos nas hipóteses de patrimônio líquido negativo, de acordo com a Lei 8.668.

Fonte: CVM

Confira o Ofício



Jurídico Rio Bravo

Boletim informativo com as principais notícias,
exigências e recomendações desta semana



Banco que apenas financia imóvel não é responsável por problema em obra, decide STJ

O banco que concede linha de crédito para o financiamento de um imóvel comprado na planta, sem ter parte na execução do projeto, não pode ser responsabilizado por eventuais problemas na construção do empreendimento. Com esse entendimento, o ministro do Superior Tribunal de Justiça Raul Araújo anulou um acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que havia condenado um banco e uma construtora a pagar a uma mulher os valores das parcelas de um imóvel financiado cuja obra atrasou, além de R\$ 4,5 mil a título de lucros cessantes.

A polêmica surgiu porque, ao sancionar a Lei A decisão atendeu a recurso especial do banco alegando a ilegitimidade de sua participação como réu no processo movido pela cliente. A instituição argumentou que só atuou como agente financeiro, que não há abusividade no contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária firmado com a autora da ação e que não cometeu qualquer ato ilícito.

Segundo os autos, a cliente ajuizou uma ação de resolução contratual cumulada com devolução de valores e indenização porque a entrega do imóvel financiado atrasou mais de cinco anos.

O ministro do STJ citou que a jurisprudência da corte (AREsp 1.870.932 e AREsp 1.941.838) limita a responsabilização dos bancos por problemas na execução de obras aos casos nos quais o papel da instituição financeira vai além do financiamento — operando políticas governamentais de moradia popular, escolhendo a construtora do projeto ou sendo responsável por outro aspecto do empreendimento, por exemplo.

“No caso em análise, o tribunal de origem não se manifestou adequadamente sobre o alcance da atuação do credor fiduciário no contrato de financiamento”, afirmou.

A advogada Gisele de Andrade de Sá, que atuou na causa, ressaltou o entendimento do ministro no caso: como a relação do banco é exclusiva com a cliente, *“não tem nenhuma ingerência ou participação no projeto ou na construtora”*.

Decisões anteriores:

É possível se verificar julgados anteriores convergentes com tal entendimento, a exemplo do Recurso Especial nº 1.992.178, o STJ pacificou o entendimento jurisprudencial acerca da ausência de responsabilidade de tais instituições sobre danos não relacionados à concessão do crédito, como por exemplo, vícios construtivos.

Em tais casos, o STJ, ao analisar o mérito da demanda considerou a existência de duas relações jurídicas distintas, sendo elas: i) a existência de vícios construtivos que inviabilizaram a utilização do bem; e ii) a existência de contrato de financiamento sem qualquer defeito ou nulidade em razão da liberação do crédito concedido.

Fontes:

Consultor Jurídico

Tortoro, Madureira & Raquazzi Advogados

Bancos que não são bancos ganham atenção do BC



Forma como instituições se apresentam a clientes deverá ser condizente com autorização para operar, prevê a Consulta Pública 117/25

As *fintechs* contribuíram para aumentar a concorrência no concentrado mercado financeiro brasileiro, mas os seus usuários via de regra não sabem diferenciá-las dos bancos. O Banco Central e o Conselho Monetário Nacional, atentos a essa situação, abriram a Consulta Pública 117/25 para disciplinar como essas instituições podem se apresentar — o que engloba o nome empresarial, nome fantasia, site na internet e a marca. A Consulta, aberta até 31/05/2025, é ampla e abarca não apenas as instituições de pagamento, mas todas as instituições sujeitas à regulação do BC. A proposta do BC é que nenhuma instituição possa usar denominação que não seja condizente com sua autorização para funcionar. Isso afetaria, por exemplo, instituições que trazem o nome fantasia de banco ou bank, por exemplo, e palavras afins — o que pode levar os clientes a pensar que a instituição está sujeita à supervisão bastante rigorosa que o BC leva a cabo sobre os bancos. Seriam afetadas, por exemplo, instituições de pagamento como o Nubank e o PagBank. Outro ponto é que uma instituição sujeita à regulação do BC não possa manter parceira operacional com instituições não reguladas que se autodenominem banco. Isso se aplicaria para as parcerias envolvendo a oferta de produtos e serviços financeiros e de pagamentos, como o *“banking as a service”*. O BC pretende dar prazo até 30/06/26 para adequação dos participantes do mercado. A Consulta Pública 117/25 receberá sugestões até o dia 31/05/2025.

Fonte: Legislação & Mercados



Jurídico Rio Bravo

*Boletim informativo com as principais notícias,
exigências e recomendações desta semana*



Posição do STJ sobre penhora com alienação fiduciária deve encarecer crédito imobiliário

Ao estabelecer que é possível penhorar um imóvel para cobrar a dívida de condomínio, mesmo que ele esteja financiado por contrato com cláusula de alienação fiduciária, o Superior Tribunal de Justiça ("STJ") afeta o mercado imobiliário ao acrescentar um risco a essa operação financeira. Os bancos que concedem o crédito passarão a precificar o custo de ter a garantia real penhorada para arcar com a taxa condominial que o devedor fiduciante não pagou. Em suma, o crédito imobiliário tende a ficar mais caro.

A 2ª Seção do STJ concluiu que a penhora do imóvel se justifica, nesses casos, porque a obrigação de pagar condomínio tem caráter *propter rem* (da própria coisa). Assim, ela recai sobre quem detém a posse do imóvel (o comprador devedor fiduciário), mas também sobre quem tem a propriedade (o credor fiduciário), ainda que ela só se consolide em favor do banco se houver o inadimplemento das parcelas.

O julgamento foi decidido por 5 votos a 4. O voto vencedor, do ministro Raul Araújo, indicou que, se quiser evitar a penhora, cabe ao banco credor fiduciário quitar a dívida de condomínio e depois cobrar do devedor fiduciante. Ele ainda propôs como saída o banco estabelecer em contrato a obrigação de o devedor fiduciante arcar com o valor do condomínio. Assim, o atraso desse tipo de verba poderia levar à rescisão do contrato.

O caso concreto é o de uma mulher que doou o imóvel para os filhos, com reserva de usufruto, após decisão que desconsiderou a personalidade jurídica de sua empresa, que foi dissolvida irregularmente e estava em situação de insolvência. Diante da possibilidade de ter seu próprio patrimônio atingido pela dívida da empresa, ela fez a doação. Os filhos, teoricamente, receberam o imóvel sem saber da ocorrência da penhora, pois não houve registro na matrícula.

Alienação mais cara

Esse cenário é usado pelo advogado Melhim Namem Chalhub para mostrar como não só o custo direto, mas também a atividade do credor fiduciário terá de ser implementada. Em sua opinião, as administradoras de condomínio "não vão pestanejar" em pedir a penhora. *"Você vai ter penhora de imóveis de R\$ 700 mil, R\$ 800 mil por dívidas de condomínio bem menores do que isso", disse. "Vai haver execuções e penhoras em larga escala, uma situação que deveria ser excepcional. É um efeito nefasto para a sociedade."*

O advogado, que representou a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) no julgamento do STJ, na condição de *amicus curiae* (amiga da corte), concordou com o voto vencido do ministro Antonio Carlos Ferreira. Para ele, a penhora do imóvel financiado para quitar dívida de condomínio subverte a lógica da alienação fiduciária, regulando uma situação pela exceção.

"Havendo concorrência entre titulares de direito real, a obrigação é atribuída ao que tem o contato direto com a coisa, que auferir os benefícios da coisa. O credor fiduciário só vai auferir benefícios quando vier, em caso de inadimplemento, a consolidar a propriedade."

Acesso a financiamento

Para Benito Conde, advogado especialista em Direito Bancário e sócio do escritório Montezuma e Conde Advogados, os bancos financiadores agora devem se movimentar para alterar suas cláusulas contratuais e preverem a rescisão em caso de inadimplência da taxa condominial.

Já nos contratos antigos, diz, as instituições financeiras terão prejuízos que podem encarecer o crédito para as futuras operações, como forma de tentar reaver perdas oriundas do novo entendimento. Ele classificou a posição do STJ como "perigosa".

"O instituto da alienação fiduciária, a qual deveria garantir o direito do credor, não se prestaria mais para esse fim ao se permitir o ingresso de outro credor (condomínio). A decisão do STJ está conferindo maior importância ao crédito condominial em detrimento do crédito da instituição financeira."

Posição correta

O advogado Rubens Carmo Elias Filho, que representou a Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis, também *amicus curiae* no processo, classifica a posição do STJ como correta, inclusive porque o pagamento de condomínio deve ser uma preocupação do banco.

Isso porque a taxa condominial é usada para manutenção do imóvel, que influencia na preservação da própria garantia real. *"Considerar que alienação fiduciária é um escudo a qualquer outro débito só faz sentido em dívidas que não sejam de natureza propter rem. Se a dívida é propter rem, ela se vincula ao imóvel."*

Ele ainda destacou o voto da ministra Daniela Teixeira, que ajudou a formar a maioria de 5 a 4 a favor da possibilidade da penhora. Ela apontou que o pagamento de dívida de condomínio permite a penhora até do imóvel que tem a proteção do bem de família. *"É um argumento de uma simplicidade e um grau de acerto muito alto."*

Fonte: Consultor Jurídico