

IMPACTOS JURÍDICOS NA CONSTRUÇÃO EM 2015

ARTHUR RIOS JÚNIOR

Advogado imobiliário e da construção; Especialista em Direito Civil e Processual Civil, pela Universidade Cândido Mendes; Especialista em Direito Corporativo (LL.M.), pelo Ibmecc; Especialista em Direito Tributário pelo IBET; Coautor do livro "Manual de Direito Imobiliário" (Juruá Editora); Árbitro na 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia; Vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da Ordem dos Advogados do Brasil, seccional de Goiás.

Novo Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis - ITBI

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N° 265,
29/09/2014.

- Dever de pagamento do imposto no momento da assinatura do compromisso de compra e venda de unidade imobiliária para entrega futura. [Art. 94-E, §1º, I]
- Responsabilidade solidária da incorporadora. [Art. 94-G, III].

Novo Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis - ITBI

IMPACTOS:

- A partir de 01/01/2015;
- Desembolso imediato a mais de 2% do preço;
- Risco de autuações com multas de 100% a 200%, especialmente das incorporadoras.

Novo Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis - ITBI

DA ILEGALIDADE

- Campo de Competência: transmissão de direitos reais, exceto os de garantia.
- Direitos reais: aqueles lançados no Registro de Imóveis.
- Contrato deve estar registrado.

Restituição de Valores nos Contratos Rescindidos

JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA

Retenção de 10% a 25% das parcelas pagas

PANORAMA ECONÔMICO NACIONAL

Estoques elevados (16% > junho 2014-13)

Descontos de até 30%

Restituição de Valores nos Contratos Rescindidos

IMPACTOS

Multa muito menor que os descontos

Aumento dos distratos (30% > no 1º trimestre 2014-13)

Criação de novo estoque

Pagamento da Corretagem pelo Comprador

AUMENTO DE 225% NO NÚMERO DE AÇÕES
2014-13

IMPACTOS

- Risco financeiro na órbita de 10% sobre o VGV
- Últimos 10 ou 3 anos

Pagamento da Corretagem pelo Comprador

JURISPRUDÊNCIA

- TJ/GO: incipiente e vacilante
- Demais tribunais: vacilante

NOSSO ENTENDIMENTO

Pagamento da Corretagem pelo Comprador

SOLUÇÃO

- Comissão no preço
- Perda 0,2% do VGV

REDUÇÃO DO RISCO

- Informação clara

Outros Temas

REGIME ESPECIAL TRIBUTÁRIO - RET

NORMA DE DESEMPENHO

CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA ATRASO

DESONERAÇÃO DA FOLHA

IPTU

O planejamento não diz respeito a decisões futuras, mas às implicações futuras das decisões presentes. Peter Drucker

MUITO OBRIGADO!

www.advrios.com.br

arthurjr@advrios.com.br

+55 (62) 3214-2333