



# INFORME ANUAL RETROSPECTIVA IMOBILIÁRIA

Dezembro de 2022





# Introdução

Ao longo do ano de 2022 diversas foram as inovações legislativas e fixação ou alteração de entendimento dos tribunais acerca de assuntos de grande relevância para o mercado imobiliário, como a fixação e modificação de teses sobre incidência de ITBI, a criação da lei que trouxe relevantes modificações para a lei de registros públicos e demais leis correlatas, a criação do SERP, a lei que promoveu a modificação de quórum para alteração de destinação de condomínios edilícios, entre outras. Dessa forma, a equipe de Transações e Investimentos Imobiliários do Tauil & Chequer Advogados associado a Mayer Brown elaborou uma retrospectiva das principais inovações legislativas e jurisprudenciais que impactaram o mercado imobiliário no ano de 2022.





# SUMÁRIO

## Timeline

22 de fevereiro  
de 2022

1.

### PEC nº 39/11 – Transferência de terrenos de Marinha

Aprovada a PEC nº 39/11 pela Câmara dos Deputados. Regulada a transferência dos terrenos de marinha a estados, municípios e entidades particulares (foreiros/ocupantes).

Saiba mais em: [PEC nº 39/11 – Transferência dos Terrenos de Marinha](#)

24 de fevereiro  
de 2022

2.

### STJ firma entendimento quanto à mudança na base de cálculo do ITBI.

No julgamento do Recurso Especial nº 1937821/SP o STJ fixou entendimento quanto à base de cálculo do ITBI.

Saiba mais em: [STJ firma entendimento quanto à mudança na base de cálculo do ITBI](#)

8 de abril  
de 2022

3.

### PGFN edita Portaria confirmando posição do STJ sobre a tributação sobre permuta de imóveis por empresas do lucro presumido

PGFN editou a Portaria 167, de 8 de abril de 2022, dispensando a contestação e a interposição de recursos nas ações que tratem da exigência de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre a permuta imobiliária realizada por empresas sujeitas ao lucro presumido

Saiba mais em: [PGFN edita Portaria confirmando posição do STJ sobre a tributação sobre permuta de imóveis por empresas do lucro presumido](#)

19 de abril  
de 2022

4.

### STJ decide controvérsia quanto ao fato gerador do ITBI em cisão de empresa

No julgamento do AgInt no AREsp nº 1.760.009/SP, foi discutida a incidência do ITBI sobre a cisão de empresas com patrimônio imobiliário

Saiba mais em: [STJ decide controvérsia quanto ao fato gerador do ITBI em cisão de empresa](#)

20 de maio  
de 2022

5.

#### **Programa Requalifica Centro**

Alterada a Lei Municipal nº 17.576/2021 (instituiu o Requalifica Centro) pelo Decreto nº 61.311/2022, trazendo novos incentivos urbanísticos e fiscais, para estimular a adesão de particulares ao programa

Saiba mais em: [Programa Requalifica Centro](#)

26 de maio  
de 2022

6.

#### **STJ | REsp nº 1.990.552/RS - Prazo máximo de renovação compulsória de aluguel comercial é de cinco anos**

O STJ fixou nova tese referente ao prazo máximo de renovação compulsória de locações comerciais

Saiba mais em: [STJ | REsp nº 1.990.552/RS – Prazo máximo de renovação compulsória de aluguel comercial é de cinco anos](#)

27 de junho  
de 2022

7.

#### **Lei nº 14.382/2022: Conversão da MP dos Cartórios**

Convertida a MP dos Cartórios em Lei. Oficializa-se a criação do SERP e a adoção de novas providências para centralizar dados e a prestação de serviços pelos Cartórios de Registros Públicos. Alterados os prazos para procedimento de dúvida. Previsão da adjudicação compulsória extrajudicial

Saiba mais em: [Lei nº 14.382/2022: Conversão da MP dos Cartórios](#)

12 de julho  
de 2022

8.

#### **Promulgação da Lei nº 14.405/2022: modificação do quórum de condôminos para alteração da destinação de edifício ou unidade imobiliária**

Foi promulgada Lei nº 14.405/2022 para edição do Art. 1.351 do Código Civil, reduzindo o quórum de condôminos necessários à alteração de destinação de edifício ou unidade imobiliária.

Saiba mais em: [Promulgação da Lei nº 14.405/2022: modificação do quórum de condôminos para alteração da destinação de edifício ou unidade imobiliária](#)

30 de agosto  
de 2022

9.

### STF | Diferenciação entre teses sobre a incidência do ITBI

No julgamento do ARE nº 1.294.969/SP – que versa sobre o fato gerador do ITBI - o Min. Dias Toffoli proferiu voto, que determinou a distinção entre a tese fixada pela Corte e o caso concreto. Outras duas hipóteses de incidência do ITBI serão discutidas, sendo possível a concepção de uma nova tese

Saiba mais em: [STF | Diferenciação entre teses sobre a incidência do ITBI](#)

1 de setembro  
de 2022

10.

### PL nº 709/2022 – Benefícios Fiscais para declaração da renda proveniente de aluguel no IR

Para estimular a declaração de renda proveniente de locação, o PL nº 709/22 propõe a implementação de benefícios fiscais aos locadores e locatários que declarem formalmente o valor recebido/pago de aluguel, bem como, impõe sanções mais gravosas aos que soneguem

Saiba mais em: [PL nº 709/2022 – Benefícios Fiscais para declaração da renda proveniente de aluguel no IR](#)

27 de setembro  
de 2022

10.

### STJ | REsp nº 1.504.916/DF - Aquisição por usucapião de bens públicos em condomínio?

No julgamento do REsp nº 1.504.916/DF, o STJ deparou-se com controvérsia relativa à possibilidade de aquisição de imóvel, no qual, há condomínio entre máquina pública e entidade de direito privado, por usucapião.

Saiba mais em: [STJ | REsp nº 1.504.916/DF – Aquisição por usucapião de bens públicos em condomínio?](#)



## PEC nº 39/11 – Transferência dos Terrenos de Marinha

22 de fevereiro de 2022

Foi aprovada pela Câmara dos Deputados a Proposta de Emenda Constitucional nº 39/11 (“PEC 39/11”) que trata da extinção do instituto do terreno de marinha e seus acréscidos e dispõe sobre a forma como ocorrerá a transferência da propriedade dos imóveis.

Nos termos da PEC 39/11, a transmissão da propriedade dos terrenos de marinha ocupados pelo serviço público dos governos estaduais e municipais será realizada gratuitamente aos respectivos estados e municípios. A transmissão da propriedade aos ocupantes particulares, por sua vez, será feita mediante pagamento de preço.

A PEC 39/11 prevê, ainda, que a transferência da propriedade dos terrenos de marinha onde estão instalados serviços estaduais e municipais sob concessão ou permissão também será gratuita. Há previsão de transferência gratuita também para habitações de interesse social, como vilas de pescadores.

A partir da entrada em vigor da PEC, o instituto de terrenos de marinha deixará de existir, razão pela qual a União suspenderá a cobrança de foro, taxa de ocupação e

laudêmio desses terrenos. Por outro lado, outras providências ao procedimento de aquisição serão reguladas pelo Poder Executivo.

Após a aprovação pela Câmara dos Deputados, a PEC 39/11 foi remetida ao Senado, em que permanece sem movimentação até o momento.



### PEC nº 39/11 - Transferência dos terrenos de

1) Gratuito: Estados e Municípios.  
Finalidade: expansão territorial e habitações de interesse social.

2) Oneroso: ocupantes ou foreiros de terreno de marinha, desde que:

- i. Inscritos na SPU;
- ii. Não inscritos comprovem (ii.a) ocupação prévia de 5 (cinco) à aprovação da PEC; e (ii.b) boa-fé.






## STJ firma entendimento quanto à mudança na base de cálculo do ITBI

24 de fevereiro de 2022

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar o REsp nº 1.937.821/SP, definiu que a base de cálculo aplicável ao Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) deve ser o valor declarado pelo pelas partes o que, presumidamente, é condizente como valor de mercado do imóvel.

O ITBI, de acordo como art. 35 do Código Tributário Nacional, é imposto municipal que incide sobre atos inter vivos de transmissão onerosa de bens imóveis e de direitos sobre eles constituídos. O valor do ITBI é comumente calculado pelos municípios sobre o maior valor entre (i) o valor do negócio realizado entre as partes; e (ii) o valor venal ou valor venal de referência do imóvel utilizado como base de cálculo para o IPTU e estimado unilateralmente pela municipalidade.

Essa dualidade na base de cálculo do ITBI chegou ao STJ por meio de Recurso Especial proposto pelo Município de São Paulo. Na ocasião do julgamento o STJ fixou três teses em relação ao assunto, quais sejam:

 A	 B	 C
"A base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação."	"O valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio."	"O Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente."

Contra o acórdão foi interposto Recurso Extraordinário, ainda pendente de julgamento no Supremo Tribunal Federal (STF), razão pela qual esta decisão ainda não transitou em julgado.



## PGFN confirma posição do STJ sobre a tributação sobre permuta de imóveis por empresas do lucro presumido

08 de abril de 2022

Após diversas decisões proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconhecendo que as empresas imobiliárias sujeitas ao lucro presumido não devem recolher Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ); Contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL); Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para a Seguridade Social (COFINS) sobre a permuta imobiliária, a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) editou a Portaria 167, de 8 de abril de 2022, dispensando a contestação e a interposição de recurso nas ações que versam sobre o tema.

A Receita Federal do Brasil (RFB) e a PGFN insistem há anos que a permuta de imóveis deveria ser equiparada à compra e venda para fins de incidência de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, uma vez que o valor do imóvel permutado deve ser considerado renda do contribuinte submetido ao regime de lucro presumido.

No entanto, o STJ confirmou o entendimento dos contribuintes no sentido de que o valor do imóvel permutado não se enquadra nos conceitos legais e constitucionais de renda, lucro, receita ou faturamento, razão pela qual deve ser tributado apenas o adicional eventualmente recebido na permuta (“torna”).







## STJ decide controvérsia quanto ao fato gerador do ITBI em cisão de empresa

19 de abril de 2022

Ao julgar o Recurso Especial nº 1.760.009/SP, o STJ analisou controvérsia acerca do momento da cobrança do ITBI em uma operação de cisão de empresa que resulta na transmissão de propriedade de imóvel da empresa cindida às novas sociedades constituídas.

O STJ reiterou o entendimento firmado pelo STF no julgamento do ARE nº 1.294.969/SP, no sentido de que o fato gerador do ITBI ocorre somente com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, a qual – conforme o art. 1.245 do Código Civil – se dá mediante o registro do título de transmissão de propriedade perante o competente cartório de registro de imóveis.

Dessa forma, o STJ fixou entendimento de que, mesmo na transmissão de propriedade imobiliária decorrente de cisão de empresa, o fato gerador do ITBI permanece sendo o registro perante o cartório de registro de imóveis, portanto, quando for registrado o título de transmissão do imóvel.

As hipóteses de incidência do ITBI são objetos de discussão no STF. Saiba mais em:

[STF. Diferenciação entre teses sobre a incidência do ITBI.](#)

## Programa Requalifica Centro

20 de maio de 2022

O Programa Requalifica Centro estabelece incentivos fiscais e edilícios para estimular a requalificação (*retrofit*) de prédios antigos da região central da cidade de São Paulo. O objetivo é estimular maior oferta de imóveis habitacionais para adensar o centro e resgatar sua vocação de ambiente atraente para investimentos. O programa foi instituído pela Lei municipal nº 17.576/2021 e regulamentado pelo Decreto Municipal nº 61.311/2022,

A requalificação, nos termos legais, consiste em intervenção em edificação existente visando a sua adequação, recuperação e modernização por meio da atualização de seus sistemas prediais e operacionais, com ou sem aumento de área construída internamente à edificação original, estando possibilitada a mudança de uso .

A Lei Municipal nº 17.576/2021 determina que o programa é destinado a edificações existentes anteriormente ou licenciadas com base em legislação edilícia vigente até 23 de setembro de 1992, independentemente de sua condição de regularidade na data do protocolo do pedido.

O Decreto Municipal nº 61.311/2022, que regulamenta o Programa Requalifica Centro, criou inúmeros incentivos de natureza urbanística e fiscal, como:



### Incentivos Urbanísticos

Dispensa de pagamento de contrapartida financeira em caso de mudança de uso da edificação existente, para novo uso permitido na legislação.

Possibilidade de permuta entre áreas computáveis e não computáveis, em função do projeto de requalificação, no tocante às áreas construídas originalmente existentes, com dispensa de contrapartida financeira para a eventual área computável acrescida.

Permissão de demolição de até 20% da área total construída da edificação cumulada com a possibilidade de reconstrução das áreas demolidas, para fins de alcance dos parâmetros originais, sem o pagamento da respectiva contrapartida financeira.

Dispensa da oferta de vagas para estacionamento de veículos e possibilidade de dispensa de vaga para carga e descarga.

Dispensa de quota ambiental para requalificação com alteração de área construída de até 20% e a possibilidade de dispensa nas hipóteses do art. 16, §2º do Decreto.

### Incentivos Fiscais

Isenção do IPTU nos 3 (três) primeiros anos, ou pelo prazo de 10 (dez) anos, a depender da localização do imóvel, após a requalificação, para os imóveis residenciais.

Isenção das taxas e emolumentos referentes ao processo de licenciamento.

## STJ | REsp nº 1.990.552/RS — Prazo máximo de renovação compulsória de aluguel comercial é de cinco anos

26 de maio de 2022

No julgamento do REsp nº 1.990.552/RS, o STJ estabeleceu que, em sede de ação renovatória, o prazo máximo de prorrogação do contrato de locação comercial é de 5 anos, independentemente de o prazo de vigência estabelecido no último contrato ultrapassar esse período.

O STJ entendeu que a interpretação dada pelo Supremo Tribunal Federal acerca da antiga Lei de Luvas (Decreto 24.150/1934) – no sentido de que a renovação compulsória do contrato de locação estaria limitada ao prazo de 5 anos – deve ser aplicada ao art. 51 da Lei 8.245/1991 (Lei de Locações).

Assim, em sede da ação renovatória de locação comercial prevista no art. 51 da Lei de Locações, segundo entendimento do STJ, o prazo máximo de prorrogação contratual deverá ser de 5 anos, ainda que o prazo do contrato a ser renovado supere esse lapso temporal.



## Lei nº 14.382/2022: Conversão da MP dos Cartórios

27 de junho de 2022

A MP nº 1.085/21 (MP dos Cartórios) foi convertida na Lei nº 14.382/2022, de modo que foram promovidas importantes e inúmeras alterações na Lei de Registros Públicos (6.015/73), na Lei de Incorporação Imobiliária (4.591/64), na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (6.766/73), entre outras

Entre as modificações e novidades, foi criado o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) – que deverá ser implantado até o dia 31 de janeiro de 2023 – que interligará todas as atividades registras disciplinadas pela Lei de Registros Públicos (Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil e Pessoas Jurídicas e Civil e Pessoas Naturais). A implantação do SERP dará maior rapidez na tramitação dos serviços extrajudiciais, favorecerá o acompanhamento de todos os atos praticados, os quais poderão ser visualizados eletrônica e instantaneamente; e ainda criará soluções tecnológicas para parcelamento de emolumentos.

Pela Lei nº 14.382/2022, todos os prazos foram modificados, seja em relação à expedição de certidões, seja para realização de registro e averbação. Veja no quadro ao lado:

Certidão	Antes da MP	Depois da MP
Inteiro Teor de matrícula ou Livro 3 - meio eletrônico	5 dias corridos	4 horas úteis
Inteiro Teor de matrícula ou Livro 3 - meio físico	5 dias corridos	5 dias úteis
Inteiro teor de transcrição	5 dias corridos	5 dias úteis
Situação Jurídica do Imóvel	5 dias corridos	1 dia útil
Por quesitos / buscas no indicador real e pessoal	5 dias corridos	5 dias úteis
Documento arquivado	5 dias corridos	5 dias úteis



Ato	Antes da MP	Depois da MP
Prenotação	30 dias corridos	20 dias úteis
Registro de Incorporação sem pendência ou apresentação das pendências	15 dias corridos	10 dias úteis
Registro de Incorporação após apresentação das pendências	15 dias corridos	10 dias úteis
Registro ou averbação em geral sem pendência ou apresentação das pendências	30 dias corridos	10 dias úteis
Registro ou averbação após apresentação das pendências	30 dias corridos	05 dias úteis
Registro de escritura sem cláusulas especiais	30 dias corridos	05 dias úteis
Averbação de construção	30 dias corridos	05 dias úteis
Averbação de cancelamento de garantias	30 dias corridos	05 dias úteis
Documentos eletrônicos da SERP	novo	05 dias úteis
Impugnação de suscitação de dúvida	15 dias corridos	15 dias úteis
Registro da Regularização Fundiária de Interesse Social	60 dias corridos + 60 dias corridos	40 dias úteis



## Incorporação Imobiliária

A Lei nº 14.382/2022 também resultou em diversas alterações na Lei nº 4.591/64

(Lei de Incorporação Imobiliária), a exemplo de:

Dispositivo	Alteração
Inclusão do §15º do art. 32	A instituição do condomínio passou a ser realizada em ato registral único em conjunto com o registro da incorporação.
Alteração do art. 33	Foram criados critérios para que a incorporação fosse considerada concretizada para fins do dispositivo, quais sejam: <b>(i)</b> formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura; <b>(ii)</b> contratação de financiamento para a construção; ou <b>(iii)</b> o início das obras do empreendimento.
Alteração e criação das alíneas (a) e (b) do art. 43	<b>Alínea (a):</b> Alterou a periodicidade da obrigação do incorporador apresentar o estado em que a obra se encontra, passando de semestralmente para trimestralmente. Além disso, criou a obrigação de o incorporador, demonstrar a correspondência do estado em que se encontra a obra com o prazo pactuado para a entrega do conjunto estabelecido no cronograma de obra.
	<b>Alínea (b):</b> Criou para o incorporador a obrigação de apresentar a relação dos adquirentes à comissão de representantes, devendo esta observar as regras da LPGD quanto ao tratamento dos dados dos adquirentes.
Alteração do art. 50	Redação foi alterada para que o incorporador passasse a ser o responsável por designar uma comissão de representantes (no contrato de construção ou eleita em assembleia) no prazo de 6 meses contado da data do registro da incorporação.
Alteração do art. 68	Criação da modalidade de incorporação de casas isoladas e geminadas.

## Adjudicação Compulsória Extrajudicial

Adjudicação compulsória, que até a promulgação da Lei nº 14.382/2022 era possível apenas por meio judicial, poderá ser requerida de forma extrajudicial, pelo comprador ou vendedor, diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis, desde que preenchidas as condições legais dispostas no novo artigo 216-B da Lei de Registros Públicos.

Condições
Prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena.
Constituição em mora da parte que se furta em lavrar a escritura (15 dias).
Apresentação das certidões de inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação.
Apresentação do comprovante de quitação do ITBI.
Apresentação de procuração com poderes específicos.



## Promulgação da Lei nº 14.405/2022: modificação do quórum de condôminos para alteração da destinação de edifício ou unidade imobiliária

12 de julho de 2022

Promulgada a Lei nº 14.405/2022, por meio da qual, foi alterado o quórum de condôminos necessários à alteração na destinação de edifício e unidade autônoma.

A alteração legislativa teve como principais justificativas (i) a grande dificuldade para alteração de destinação imposta pelo quórum anterior na medida em que apenas um condômino teria poder para obstar alterações de interesse da coletividade; e (ii) as pesquisas no setor indicam que a demanda por espaços comerciais estavam caindo ao longo dos anos e, conseqüentemente, gerando vacância em salas e edifícios com essa destinação, cenário que teria sido especialmente agravado pela pandemia de covid-19, à medida que o teletrabalho teria sido implementado e mantido, com êxito, por diversas empresas, escritórios e órgãos públicos.

Para proceder à alteração de destinação, era necessária a aprovação pela unanimidade do total de condôminos. Após a promulgação da Lei nº 14.405/2022 o quórum necessário foi alterado para 2/3 do total dos condôminos.

Juntamente com a diminuição do quórum, surgiram questionamentos quanto à constitucionalidade da lei, uma vez que feriria o direito fundamental de propriedade garantido pelo art. 5º, XXII da Constituição Federal. Contudo, apesar das críticas, a lei segue válida, em vigor e produzindo todos os efeitos.





Por fim, o Decreto Municipal nº 61.311/2022 também previu a possibilidade de chamamento público para projetos, pela A Secretaria de Governo Municipal em conjunto com a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), por meio da publicação de edital, a fim de atingir entidades de direito privado para a apresentação de projetos de requalificação de imóveis, desde que enquadrados ao programa.



## STF | Diferenciação entre teses sobre a incidência do ITBI

30 de agosto de 2022

Em 2021, o STF havia reafirmado sua jurisprudência dominante no sentido de que o ITBI só é devido a partir da transferência da propriedade do imóvel, que apenas ocorre mediante o registro do título de transmissão no cartório competente. A questão foi analisada no Recurso Extraordinário com Agravo (ARE) 1.294.969/SP, com repercussão geral (Tema 1124).

O recurso foi interposto pelo Município de São Paulo (SP) contra decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo que considerou ilegal a cobrança do ITBI com fato gerador na cessão dos direitos aquisitivos decorrentes de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre particulares.

Contudo, contra a o acórdão foram opostos embargos de declaração pelo Município de São Paulo, os quais foram acolhidos pelo STF, afastando a aplicação da jurisprudência utilizada como fundamento para a decisão por se tratar de processos cujos fatos não coincidem com aqueles do processo que gerou o recurso que estava sendo julgado (de acordo com o STF, a cessão de direitos não se equipara à compra e venda para fins de incidência do ITBI).

Por essa razão, a Corte rediscutirá o mérito do recurso para, somente então, proferir



nova decisão sobre o fato gerador do ITBI em caso de cessão dos direitos aquisitivos decorrentes de compromisso de compra e venda de imóvel.

O processo foi distribuído ao Rel. Min. André Mendonça e encontra-se concluso para análise e julgamento desde 05 de outubro de 2022.

Contudo, apesar de os Tribunais Superiores fixarem o entendimento, ainda que em sede de repercussão geral, há de se observar que essas decisões não alteram a legislação tributária vigente, a qual prevê, em grande parte dos municípios, a cobrança do ITBI em caso de cessão de direitos aquisitivos decorrentes de compromisso de compra e venda de imóvel.



## PL nº 709/2022 – Benefícios Fiscais para declaração da renda proveniente de aluguel no IR

1º de setembro de 2022

O Projeto de Lei nº 709/2022 (PL) de autoria do Senador Alexandre Silveira, dispõe sobre a incidência do Imposto de Renda de Pessoas Físicas (IR) sobre as receitas provenientes do recebimento de aluguéis de imóveis residenciais. O PL prevê um aumento no valor da multa aplicável ao caso de omissão ou falsa declaração de recebimento de aluguéis.

Com o PL, se pretende promover o estímulo às partes do contrato de locação a declararem os valores recebidos pelo Locador a título de aluguel residencial. Para isso o PL prevê benefícios fiscais às partes que realizarem corretamente a declaração das receitas e medidas mais gravosas ao Locador que não declarar, ou declarar com inexatidão, o recebimento dos aluguéis residenciais.

- 1. Benefício aos locadores:** isenção, parcial na importação de 75%, sobre a declaração dos valores recebidos pelo título de locação de imóvel residencial pelo proprietário, de modo que o IR não incidirá sobre percentual relevante desses rendimentos; e
- 2. Benefícios aos locatários:** redução dos valores gastos com a locação de imóveis da base de cálculo do IR, diminuindo o imposto devido pelos locatários que declararem esses valores no IR.





Os benefícios propostos vigorarão por 5 anos, entre os exercícios de 2023 a 2027.

Em contrapartida, o projeto de lei determina que as multas atreladas ao inadimplemento no recolhimento do IR, a falta de declaração ou declaração inexata, quando envolverem renda proveniente da locação de imóvel residencial, serão aplicadas em dobro.



## STJ | REsp nº 1.504.916/DF — Aquisição por usucapião de bens públicos em condomínio?

29 de setembro de 2022

Ao julgar o REsp nº 1.504.916/DF, o Min. Luis Felipe Salomão se deparou com controvérsia, fruto de ação de usucapião de bem imóvel no qual existe um condomínio pro indiviso entre o Poder Público e determinada entidade de direito privado.

Inicialmente, cabe destacar que é sólido o entendimento de que bens públicos, mesmo aqueles não utilizados para a prestação de um serviço pela administração pública (bens dominicais), não estão sujeitos a usucapião. Esse entendimento já foi sumulado pelo STF (Súmula 340/STF).

O caso concreto versa sobre um imóvel em condomínio pro indiviso no qual a propriedade pertence parcialmente ao poder público e parcialmente a particulares sem que houvesse delimitação da área ocupada por cada um dos proprietários.

Diante desse cenário, o STJ entendeu que a ausência de demarcação ou divisão da parcela do imóvel que pertence ao ente público e ao ente privado não impede a propositura da ação de usucapião relativa à parte do imóvel que pertence exclusivamente ao particular.



# CONTATOS

## Transações e Investimentos Imobiliários



**JOSÉ PAULO  
MARZAGÃO**

Sócio

[JMarzagao@mayerbrown.com](mailto:JMarzagao@mayerbrown.com)

T +55 11 2504 4287

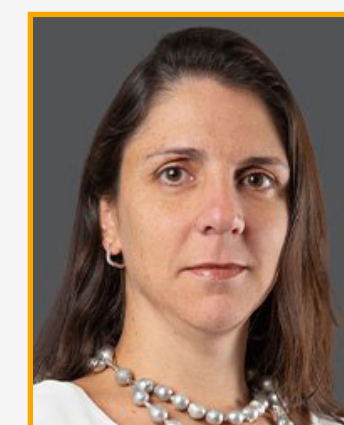


**LUDMILA ARRUDA  
BRAGA**

Sócia

[LBraga@mayerbrown.com](mailto:LBraga@mayerbrown.com)

T +55 11 2504 4635



**JESSICA NUNES DE  
QUEIROZ**

Counsel

[JQueiroz@mayerbrown.com](mailto:JQueiroz@mayerbrown.com)

T +55 11 2504 4617



**MARIA CAROLINA  
GIMENEZ**

Counsel

[MGimenez@mayerbrown.com](mailto:MGimenez@mayerbrown.com)

T +55 11 2504 4246



**DANIEL ABUCHALLA**

Associado

[DAbuchalla@mayerbrown.com](mailto:DAbuchalla@mayerbrown.com)

T +55 11 2504 4638



**EDUARDO MORAES**

Associado

[EMoraes@mayerbrown.com](mailto:EMoraes@mayerbrown.com)

T +55 11 2504 4266



**TATIANA AVELAR**

Associado

[TAvelar@mayerbrown.com](mailto:TAvelar@mayerbrown.com)

T +55 11 2504 4615



**LUIZA UEBEL**

Associado

[LUebel@mayerbrown.com](mailto:LUebel@mayerbrown.com)

T +55 11 2504 4271

## Tributário



**CELSO GRISI**

Sócio

[CGrisi@mayerbrown.com](mailto:CGrisi@mayerbrown.com)

T +55 11 2504 4671



**THAIS AZEVEDO**

Counsel

[tazevedo@mayerbrown.com](mailto:tazevedo@mayerbrown.com)

T +55 11 2504 4683



**GIAMPAOLO MARZULLI**

Associado

[Gmarzulli@mayerbrown.com](mailto:Gmarzulli@mayerbrown.com)

T +55 11 2504 4687



**ISABELLA PACÍFICO**

Associada

[IPacifico@mayerbrown.com](mailto:IPacifico@mayerbrown.com)

T +55 11 2504 4656



## Brasília

SCS Quadra 9, Bloco A, Torre B,  
Ed. Parque Cidade Corporate, Salas 503/504  
Brasília - DF  
70308-200  
T + 55 61 3221 4310  
F + 55 61 3221 4311



## Rio de Janeiro

Av. Oscar Niemeyer, 2.000  
Aqwa Corporate, 15º andar  
Rio de Janeiro - RJ  
20220-297  
T +55 21 2127 4210  
F + 55 21 2127 4211



## São Paulo

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.455  
6º andar  
São Paulo - SP  
04543-011  
T +55 11 2504 4210  
F +55 11 2504 4211



## Vitória

Av. Nossa Senhora dos Navegantes, 451  
17º andar, Conj 1703  
Vitória - ES  
29050-335  
T +55 27 2123 0777  
F + 55 27 2123 0780



\*\*\*O informativo ora circulado não substitui a leitura aprofundada de cada tema, tampouco possui o condão de transmitir orientação jurídica para qualquer caso prático; sendo, este documento, um anuário relativo aos acontecimentos de maior relevância às operações e transações imobiliárias no país.

© 2022 Copyright Taül & Chequer Advogados, a Brazilian law partnership with which Mayer Brown is associated. All rights reserved.