

BONACCORSI NOTÍCIAS

INFORMATIVO BIMESTRAL BONACCORSI ADVOGADOS - JUNHO/JULHO 2021 - NÚMERO 6



**CONTRATOS DE LOCAÇÃO
COMERCIAL NO ATUAL CENÁRIO**

**A MODULAÇÃO DOS EFEITOS
DA EXCLUSÃO DO ICMS
NO PIS E COFINS**

EDITORIAL



Thiago Bonaccorsi é advogado, sócio do escritório, pós graduado em Direito de Empresa, Direito Processual Civil e Imobiliário, autor de vários artigos jurídicos e atua nas áreas de Direito Civil e Imobiliário.

Chegamos ao número seis da nossa revista Bonaccorsi Notícias! Seguimos firmes com o nosso propósito de trazer informações e notícias do mundo jurídico a vocês clientes, amigos e parceiros.

“Sabe-se que essa situação vem atingindo diretamente as atividades exercidas pelos empresários e que os mesmos vêm buscando soluções para minimizar esse impacto.”

Nessa edição, escrevemos um artigo sobre a situação dos contratos de locação comercial no atual cenário brasileiro. Estamos convivendo ainda em um momento econômico extremamente desfavorável causado pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19). Sabe-se que essa situação vem atingindo diretamente as atividades exercidas pelos empresários e que os mesmos vêm

buscando soluções para minimizar esse impacto. Uma delas é a possibilidade de renegociação dos contratos de locação com a finalidade de preservar a relação entre locadores e inquilinos, assunto esse que abordamos no referido artigo.

Em outro artigo, a nossa associada, Dra. Camila, traz um assunto de alta relevância para o empresário que se trata da modulação dos efeitos da decisão que exclui o ICMS da base de cálculo do PIS e COFINS. Em recente decisão sobre o tema, o STF decidiu que valor do ICMS destacado na nota fiscal não deve integrar a base de cálculo das referidas contribuições, vez que não compõe o faturamento da empresa. Nesse sentido, o STF modulou os efeitos para determinar que essa decisão abrange as notas fiscais emitidas a partir de 15 de março de 2017 e que os empresários poderão solicitar a restituição dos créditos retroativos a esta data.

Desejamos a todos uma boa leitura! Críticas e sugestões poderão também ser enviadas para o e-mail: administrativo@bonaccorsi.com.br.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO COMERCIAL NO ATUAL CENÁRIO

Atualmente, o mundo convive com um cenário de político e econômico desfavorável assolado pela pandemia do novo coronavírus (COVID-19). Tal situação vem atingindo diretamente o exercício da atividade econômica empresarial e afetando a relação do empresário com seus clientes e fornecedores.

“Uma das alternativas é a busca pelo restabelecimento do equilíbrio econômico financeiro dos contratos de locação.”

Dessa forma, os empresários vêm constantemente buscando soluções, ao longo dessa pandemia, para adequar os custos da sua atividade empresarial ao novo cenário econômico brasileiro.

Dentre as diversas formas de tentar amenizar os impactos dessa crise e/ou como medida preventiva, uma das alternativas é a busca pelo restabelecimento do equilíbrio econômico financeiro dos contratos de locação. Assim, o inquilino poderá negociar extrajudicialmente a revisão do valor dos aluguéis, a fim de garantir a sobrevivência do seu negócio e evitar o encerramento do contrato de locação.

Ressalta-se que tal negociação deverá ter como premissa a comprovação dos prejuízos com a redução da receita da atividade comercial exercida pelo inquilino, ou seja,

o mesmo deverá comprovar ao locador que está com dificuldades de arcar com o valor do aluguel atualmente pago e solicitar que seja feita uma revisão do valor locativo, a fim de se adequar à nova realidade.

Caso as partes consigam um acordo sobre o novo valor locativo, uma solução seria a elaboração de um aditivo contratual com a previsão de um prazo de carência a ser concedido pelo locador, período do qual as prestações locatícias não seriam cobradas.

Entretanto, caso não se consiga um extrajudicial, poderão, em determinados casos, ser proposta uma ação revisional de aluguel, a fim de tentar adequar o valor do aluguel vigente e o que seria justo/adequado a essa nova realidade.

Frisa-se aqui que essa ação revisional poderá ser proposta por ambos, tanto locador como locatário, sempre com a finalidade de buscar o restabelecimento do equilíbrio econômico financeiro do contrato de locação firmado entre as partes.

Por fim, tanto os proprietários quanto inquilinos devem refletir que, neste momento de incerteza, a renegociação de um acordo extrajudicial dos contratos é melhor forma de todos ganharem, a fim de que o contrato de locação possa ser preservado.

Thiago Bonaccorsi



A MODULAÇÃO DOS EFEITOS DA EXCLUSÃO DO ICMS NO PIS E COFINS

O PIS - Programa de Integração Social e a COFINS - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social são espécies tributárias que, apesar de possuírem a mesma base de cálculo, tem destinações diferentes.

Enquanto o PIS é destinado a promover a integração social do empregado, a COFINS é uma contribuição para o financiamento da Seguridade Social, incluindo a Previdência Social, a Assistência Social e a Saúde Pública.

“Os efeitos desta decisão abrangem as notas fiscais emitidas a partir de 15 de março de 2017, sendo que os setores do comércio varejista e atacadista, pequenos e médios fabricantes de produtos e prestadores de serviços em geral.”

Os recolhimentos destes tributos se dão pelo auferimento de receitas pelas pessoas jurídicas, tendo como base de cálculo a totalidade destas receitas, sendo calculados observando a incidência cumulativa ou não-cumulativa.

Por muito tempo foi discutida a inconstitucionalidade da tributação do ICMS sob a base de cálculo do PIS e COFINS, isso porque o entendimento é de que valor do ICMS destacado na nota fiscal não deve integrar a base

de cálculo das contribuições, já que não compõe o faturamento da empresa.

Por fim, em 13 de maio de 2021, o STF fixou entendimento que “o ICMS não compõe a base de cálculo para incidência do PIS e COFINS”, assim os valores a serem excluídos são os destacados na nota fiscal de saída.

Os efeitos desta decisão abrangem as notas fiscais emitidas a partir de 15 de março de 2017, sendo que os setores do comércio varejista e atacadista, pequenos e médios fabricantes de produtos, prestadores de serviços em geral, exceto integrantes do Simples Nacional, poderão requerer os créditos retroativos a esta data, através de Ação própria e contratação de uma assessoria especializada.



Camila Brandão
é advogada
especialista em
direito civil,
tributário e
trabalhista.

EXPEDIENTE

Coordenação editorial: Bonaccorsi Advogados e Star Comunicação • **Diagramação:** Star Comunicação
Fotos: Paulo Márcio • **Revisão:** Star Comunicação e Bonaccorsi Advogados • **Endereço online:**
www.bonaccorsi.com.br • **Anúncios:** Star Comunicação - www.agenciastar.net - (31) 3564.3834
Contato: Maurício Birchal - (31) 99107.6806 - contato@agenciastar.net