

BONACCORSI NOTÍCIAS

INFORMATIVO BIMESTRAL BONACCORSI ADVOGADOS - FEVEREIRO/MARÇO 2022 - NÚMERO 10



**PLANEJAMENTO PATRIMONIAL
FAMILIAR**

LEI DO DISTRATO IMOBILIÁRIO

EDITORIAL

Chegamos ao número dez da nossa revista Bonaccorsi Notícias e a primeira desse ano! Vamos continuar firmes no intuito de levar informações e notícias do mundo jurídico a vocês clientes, amigos e parceiros.

Nessa edição, escrevemos um artigo sobre a importância da execução de um planejamento patrimonial, tributário e sucessório, através de constituição da Holding Patrimonial Familiar. Assim, é imprescindível hoje que o empresário se preocupe com a preservação do seu patrimônio, com a redução da carga tributária da empresa e crie mecanismos e medidas para preservar e manter a sua atividade operacional. Portanto, entendemos hoje que é essencial a contratação de uma assessoria jurídica especializada que possa conhecer a empresa e atender os anseios para uma perfeita execução desse planejamento preventivo.

Em outro artigo, abordamos as alterações introduzidas pela Lei do Distrato Imobiliário (13.786/2018), sendo que seu objetivo foi regulamentar os contratos de compra e venda dos imóveis em construção (sob o regime de incorporação imobiliária) e em parcelamento de solo urbano. Em suma, essa lei definiu critérios de resolução/desfazimento do contrato de compra e venda de imóvel “na planta”, nos casos de inadimplemento por parte do comprador e determinou a presença de alguns requisitos nos referidos contratos. Assim, após a publicação da referida lei, foi extremamente necessário que a vendedora (construtora) fizesse as adequações e atualizações nos seus contratos de compra e venda de imóvel na planta.

“A Medida Provisória (MP) 1.085/2021 criou o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) e trouxe importantes alterações.”

Não podemos esquecer de mencionar que encontra-se, ainda, em trâmite na Câmara dos Deputados, a Medida Provisória (MP) 1.085/2021 que cria o Sistema Eletrônico de Registros Públicos



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.

(SERP). Essa MP traz importantes normas, tais como o esclarecimento de regras sobre patrimônio de afetação, criação da certidão da situação jurídica atualizada do imóvel (mais simples e menos onerosa que a certidão de inteiro teor da matrícula), a redução dos prazos para realização dos atos cartorários, dentre outras.

Por fim, gostaríamos de desejar a todos um excelente início de ano e que todos tenham um ano de muita saúde, paz e prosperidade nos negócios!

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

A revista Bonaccorsi Notícias estará também disponível para download em nosso site: bonaccorsi.com.br.



PLANEJAMENTO PATRIMONIAL FAMILIAR

Sabemos que hoje o direito se encontra em um mercado totalmente globalizado, sendo que é extremamente necessário e essencial focar na atuação de medidas preventivas junto aos clientes/empresários, vez que as medidas processuais devem ser vistas como um segundo plano.

“Através de um planejamento sucessório bem organizado será eliminado o inventário, vez que os bens já seriam transferidos diretamente aos seus herdeiros legais.”

Neste contexto, é essencial que as empresas adotem contratos fixos/permanentes junto aos escritórios, a fim de que os mesmos possam entender as reais necessidades dos empresários e oferecer soluções especializadas, a fim de minimizar conflitos e trazer benefícios legais e fiscais para a empresa. Assim, essa assessoria jurídica contatada permitirá que o empresário possa demandar livremente os profissionais e que os mesmos, por conseguinte, conheçam melhor a sistemática operacional da empresa, empregando medidas com extrema eficiência.

Sabemos que hoje o empresário tem uma preocupação diária com seu patrimônio,

com a sua carga tributária e com a preservação e manutenção da sua atividade operacional, vez que, as empresas estão cada vez mais sendo formadas por gerações de famílias. Assim, hoje é essencial que sejam pensados e executados um planejamento patrimonial, tributário e sucessório, através da constituição da denominada Holding Patrimonial Familiar.

Dessa forma, através desse instituto e outros instrumentos jurídicos ligados a ela, serão criadas medidas de proteção daquele patrimônio que foi constituído/adquirido ao longo dos anos e que poderia ser perdido através de um revés e também serão adotadas medidas para economizar tributos e impedir que o fisco dilapide o patrimônio para pagar impostos.

Além disso, através de um planejamento sucessório bem organizado, será eliminado o futuro inventário, vez que os bens já seriam transferidos diretamente aos seus herdeiros legais

Por fim, ressaltamos que tais medidas, através da constituição Holding Patrimonial Familiar, deverão ser executadas antes da existência de eventuais débitos constituídos, sob pena de não conseguir atingir a finalidade e os objetivos do referido planejamento.

Thiago Bonaccorsi

LEI DO DISTRATO IMOBILIÁRIO

A Lei 13.786/18, mais conhecida como a Lei do Distrato Imobiliário, trouxe importantes mudanças nos contratos imobiliários, pois, ela veio regulamentar a compra e venda de imóveis em construção/na planta e de loteamentos, bem como determinar parâmetros para a resolução desses contratos.

A princípio, podemos dizer que essa lei exigiu a presença de um quadro resumo nos contratos de compra e venda dos imóveis adquiridos em construção. Nesse quadro resumo deverão estar inclusas todas as informações do negócio, tais como preço total do imóvel, valor da comissão de corretagem (se existir), forma de pagamento do preço, data de vencimento das parcelas, índices de correção a serem aplicados, penalidade e consequência do desfazimento do negócio, forma e devolução dos valores no caso de resolução, dentre outras.

“E extremamente necessário que a parte vendedora (construtora/incorporadora) atualize e faça as adequações nos seus contratos de compra e venda e que os compradores tenham uma assessoria especializada no momento da aquisição.”

Outra importante regulamentação foi o percentual de retenção que a construtora poderá fazer nos casos de desistência da aquisição do imóvel pelo comprador. Antes, o percentual retido pela incorporadora variava entre 10 a 30%. Agora, caso o cliente venha a desistir da compra e o empreendimento esteja submetido ao regime do patrimônio de afetação, a construtora poderá

reter até 50% do valor pago pelo comprador. Neste caso, o prazo para devolução dos valores pagos é de no máximo 30 dias, contados após a expedição do habite-se ou certidão de baixa de construção. Já para os empreendimentos não submetidos ao regime de afetação, a retenção da construtora será de até 25% do valor pago, sendo que a devolução do valor recebido poderá ser feita no prazo máximo de 180 dias, contados da data do desfazimento do contrato.

Nos casos de atraso na entrega do imóvel, essa lei veio legalizar o famoso prazo de carência/tolerância. Assim, permitiu-se que a construtora possa atrasar a entrega pelo prazo de 180 dias (desde que previsto no contrato), sem o pagamento de multa. Após este prazo, caso o comprador não queira continuar com o negócio, ele poderá pedir a rescisão, com devolução integral de todos os valores pagos e o pagamento da multa estabelecida, corrigidos, a serem pagos no prazo máximo de 60 dias, após o distrato. Lado outro, caso o comprador não tenha interesse em romper o contrato, a incorporadora terá que pagar indenização de 1% sobre o valor pago para cada mês de atraso com a devida correção monetária.

Além disso, essa lei previu que nos contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador, o adquirente poderá exercer o direito ao arrependimento, no prazo de 7 dias, com a devolução de todos os valores pagos, inclusive a comissão de corretagem.

Por fim, é extremamente necessário que a parte vendedora (construtora/incorporadora) atualize e faça as adequações nos seus contratos de compra e venda e que os compradores tenham uma assessoria especializada no momento da aquisição, a fim de que o negócio possa ser concretizado com segurança jurídica para as partes.

Thiago Bonaccorsi

EXPEDIENTE

Coordenação editorial: Bonaccorsi Advogados e Star Comunicação • **Diagramação:** Star Comunicação

Fotos: Paulo Márcio, Freepik, Pixabay • **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