

Fevereiro de 2013

## Alteradas as regras de Imposto de Renda sobre rendimentos de cota de FIDC

O governo federal reduziu a zero a alíquota do imposto de renda sobre rendimentos oriundos de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) de titularidade de investidores residentes ou domiciliados no exterior cujos recursos sejam direcionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação. Esta redução foi introduzida pela Medida Provisória nº 601, publicada em 28 de dezembro de 2012, que alterou disposições da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011.

Para fazer jus ao benefício, o FIDC deve ser constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo vedado que o originador ou cedente da carteira de direitos creditórios seja instituição financeira. Também é condição para que se aplique o benefício mencionado que a rentabilidade esperada das cotas de emissão do FIDC seja referenciada a taxa de juros pré-fixada, vinculada a índice de preço ou à Taxa Referencial - TR. Além disso, devem ser cumpridos os mesmos requisitos já estabelecidos para as debêntures incentivadas na Lei nº 12.431/11.

Adicionalmente, a MP nº 601/12 estendeu aos FIDC constituídos sob a forma de condomínio fechado e cujos recursos sejam destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação a aplicação de alíquota zero do imposto de renda, para pessoas físicas residentes e domiciliadas no Brasil, e a aplicação da alíquota de 15% para as pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoas jurídicas isentas, ou pessoas jurídicas optantes pelo regime do Simples Nacional, sempre incidentes sobre os rendimentos auferidos com as cotas do FIDC. Este benefício aplica-se também às instituições financeiras e seguradoras que detiverem tais títulos.

Será igualmente aplicável ao cedente dos direitos creditórios a multa equivalente a 20% do valor captado e não aplicado no projeto em caso de não utilização dos recursos captados pelo cedente no projeto de investimento respectivo, conforme já estipulado para as outras modalidades de investimento beneficiadas fiscalmente nos termos da Lei nº 12.431/11.

Os FIDC, em comparação com os fundos de investimento regidos pela Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, podem ser mecanismo eficiente para a aquisição de debêntures emitidas no âmbito de projetos de infraestrutura, ao amparo da Lei nº 12.431/11, por possibilitarem a aquisição de até 100% de seu patrimônio líquido em créditos devidos por uma mesma pessoa jurídica, desde que seja uma companhia aberta ou sociedade empresária que elabore demonstrações financeiras de acordo com o disposto na Lei nº 6.404/76 e na regulamentação editada sobre a matéria pela CVM. Por seu turno, os fundos de investimento regidos pela Instrução CVM nº 409/04 somente poderiam fazê-lo caso o investimento mínimo fosse fixado em R\$1.000.000,00.

As novas regras trazem incentivos importantes para a utilização dos FIDC como mecanismo para projetos de infraestrutura e de pesquisa e desenvolvimento. No entanto, a conversão da MP nº 601/12 em lei e o dimensionamento pelo mercado do impacto das novas regras aplicáveis aos FIDC introduzidas pela Instrução CVM nº 531, de 6 de fevereiro de 2013, são fatores que poderão limitar, ao menos inicialmente, a utilização do benefício fiscal conferido aos FIDC.

## Nova Lei Regulamenta Contratos de *Built to Suit*

As locações com construção ajustada, conhecidas como contratos de *built to suit*, passou a ter disposições especiais incluídas pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012, que alterou a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei do Inquilinato”).

Os contratos de *built to suit* são aqueles em que o locador compromete-se a adquirir, construir ou reformar e, em seguida, a alugar determinada edificação atendendo às exatas especificações do locatário. Este último, por sua vez, aluga o imóvel por prazo certo, renunciando a certos direitos que lhe são conferidos pela Lei do Inquilinato, em virtude da maior onerosidade do contrato para o locador.

Referida renúncia, até a edição da Lei nº 12.744/12, trazia dúvidas quanto à sua viabilidade e segurança jurídica, em virtude da ausência de jurisprudência a respeito. Havia a possibilidade de o locatário requerer a revisão do preço do aluguel após o período de 3 anos de locação, bem como de limitação do valor da multa rescisória pactuada entre as partes, com base nas disposições da Lei do Inquilinato e jurisprudência vigente. Isto fragilizava os interesses do locador em virtude dos grandes investimentos em geral exigidos para realização das obras correlatas, na medida em que inexistia jurisprudência consolidada e de regulamentação específica envolvendo este tipo de contrato.

Com o advento da nova norma, fica reconhecida a possibilidade de as partes livremente pactuarem os termos dos contratos de *built to suit*, especialmente no tocante à (i) possibilidade de renúncia ao direito de revisão do aluguel durante a vigência do prazo de locação; bem como (ii) em caso de rescisão antecipada pelo locatário, a validade da fixação de multa indenizatória devida ao locador, desde que limitada à soma dos valores dos aluguéis a pagar até o termo final da locação. Referidas alterações são bem-vindas e consentâneas com os fundamentos econômicos destes negócios jurídicos imobiliários, que tem sido cada vez mais praticados no mercado brasileiro.

A nova legislação faz referência exclusivamente a imóveis urbanos, no entanto, enquanto parte dos contratos de *built to suit* envolve imóveis rurais. Não há razão, entretanto, para que as novas regras, por analogia, não sejam estendidas aos imóveis rurais, de modo a assegurar a segurança jurídica deste mercado.

## COAF Disciplina Envio de Informações Sobre Lavagem de Dinheiro

O Conselho de Controle de Atividades Financeiras (“COAF”) publicou em 18 de janeiro no Diário Oficial da União as Resoluções nº 24 e nº 25. A Resolução nº 24 estabelece normas gerais de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo voltadas às pessoas ou empresas que prestem os serviços de assessoria, consultoria, contabilidade, auditoria, aconselhamento ou assistência em operações e que não estejam submetidas à regulação de órgão próprio regulador.

Dentre as operações abrangidas pela Resolução nº 24, destacam-se a compra e venda de imóveis, gestão de fundos, abertura ou gestão de contas bancárias, poupança, fundos fiduciários, fundações, sociedades de qualquer natureza e alienação ou aquisição de direitos sobre contratos relacionados a atividades desportivas ou artísticas. Já a Resolução nº 25 estabelece os procedimentos a serem adotados por pessoas físicas ou jurídicas que comercializem bens de luxo ou de alto valor ou ainda que intermedeiem a venda. O COAF define como bem de luxo ou de alto valor aqueles de valor unitário igual ou superior a R\$10.000,00 (dez mil reais) ou o equivalente em outra moeda.

Por fim, as duas Resoluções introduzem a obrigatoriedade da manutenção do registro de operações e de clientes e da comunicação ao COAF de operações em espécie com valor igual ou superior a R\$30.000,00 (trinta mil reais). O COAF entende que pessoas físicas e jurídicas não ligadas diretamente ao setor financeiro também devem fiscalizar e denunciar casos e clientes suspeitos de lavagem de dinheiro. As Resoluções nº 24 e nº 25 entram em vigor em 1º de março.

## STJ mantém execução contra sócio-avalista de empresa submetida à recuperação judicial

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (“STJ”) negou pedido de sócio-avalista de empresa submetida à recuperação judicial para que a execução movida contra ele pelo Banco Mercantil do Brasil fosse suspensa. A defesa alegou que o processamento da recuperação judicial suspende o curso da prescrição e de todas as ações e execuções contra o devedor, inclusive aquelas dos credores particulares do sócio.

Em 1ª instância, o sócio-avalista teve seu pedido indeferido e foi determinada a penhora *on-line* de montante suficiente à garantia da execução. Em 2ª instância, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais manteve a decisão, sustentando que a norma do artigo 6º da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que determina a suspensão das ações e execuções em face do devedor-recuperando e do sócio solidário, não suspende a execução contra o sócio já iniciada ou que vier a ser proposta em relação a tipos societários em que a responsabilidade pessoal dos sócios é limitada às suas respectivas quotas ou ações.

No entendimento do ministro Luis Felipe Salomão, a tese apresentada no recurso especial mistura o conceito de “sócio solidário” com o de “devedor solidário” e, por isso, não se sustenta. Desta forma, o STJ firma entendimento de que o artigo 6º da Lei nº 11.101/05 se aplica apenas aos sócios solidários, isto é, aos tipos societários em que a responsabilidade pessoal dos sócios não é limitada às suas respectivas quotas ou ações (como, por exemplo, na sociedade em conta de participação).

Participaram desta edição:

José Barreto Netto

[jbarreto@vbso.com.br](mailto:jbarreto@vbso.com.br)

José Alves Ribeiro Junior

[jribeiro@vbso.com.br](mailto:jribeiro@vbso.com.br)