

STJ PODE REVER RESPONSABILIDADE POR DÍVIDAS CONDOMINIAIS

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça – STJ, por meio dos autos do Recurso Especial nº 2015740 decidiu que irá revisar o entendimento firmado no Tema Repetitivo 886, que tratou da responsabilidade concorrente entre promitente vendedor e promitente comprador de imóvel, acerca das dívidas condominiais relativas ao período em que a posse foi exercida pelo comprador, independentemente de haver ciência inequívoca da venda pelo condomínio.

O colegiado determinou, ainda, a suspensão do processamento dos recursos especiais e agravos em recurso especial em trâmite nos tribunais de segundo grau ou no STJ, que versem sobre questão idêntica à discutida no Tema 886.

No caso de haver prova acerca da imissão na posse pelo comprador e da ciência inequívoca pelo condomínio da transação (compra e venda), a responsabilidade deve recair apenas sobre o promitente comprador.

No entanto, a jurisprudência vem mitigando em alguns casos a aplicação da tese, manifestando-se no sentido de que o caráter propter rem das despesas condominiais não pode ser ignorado, vez que, se o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o promitente vendedor, que ainda constar na matrícula do



imóvel como proprietário, pode figurar no polo passivo da cobrança da dívida.

Na prática, muitas pessoas firmam contratos particulares de compra e venda de imóveis sem o devido registro da minuta ou até mesmo sem proceder com a regularização em cartório após o cumprimento de todas as obrigações, deixando de alterar no registro quem figura como atual proprietário.

No caso de construtoras ou empresas que realizam grande volume de negociações, é importante uma gestão efetiva dos contratos que celebra, evitando possíveis judicializações em que podem ser envolvidas.

PGFN LANÇA NOVO EDITAL DE TRANSAÇÃO TRIBUTÁRIA

Publicado no último dia 2 de junho, o Edital PGDAU 11/2025 permite que o contribuinte regularize suas dívidas inscritas na dívida ativa da União com benefícios que se ajustam à sua capacidade de pagamento.

Podem aderir à transação os contribuintes com dívidas inscritas na dívida ativa até 4 de março de 2025, desde que o valor total consolidado da dívida seja de até R\$ 45 milhões.

Os benefícios dependem da sua capacidade de pagamento, que é classificada automaticamente pelo sistema em “A”, “B” (empresas que podem aproveitar a entrada facilitada), “C” ou “D” (empresas que podem aproveitar a entrada facilitada, um prazo maior para pagar e descontos sobre juros, multas e encargo legal).

Dentre os benefícios desta nova modalidade temos a en-

trada facilitada (6% do valor total da dívida, sem desconto, em até 6 parcelas mensais), pagamento do saldo remanescente em até 114 parcelas mensais para a maioria dos contribuintes e 133 parcelas mensais para pessoa física, MEI, ME, EPP, Santas Casas de Misericórdia, sociedades cooperativas e outras organizações da sociedade civil (Lei nº 13.019, de 2014) ou instituições de ensino.

No caso de pessoa física, MEI, ME, EPP, Santas Casas de Misericórdia, sociedades cooperativas e outras organizações da sociedade civil (Lei nº 13.019, de 2014), instituições de ensino, empresário ou sociedade empresária em recuperação judicial, o limite é de 70%.

O Edital prevê ainda a possibilidade de utilização de precatórios para pagar ou reduzir o valor da dívida, sendo vedada a utilização de créditos de prejuízo fiscal ou de base de cálculo negativa da CSLL.

IOF MAIS ALTO EM 2025?

Foram publicados os Decretos nº 12.466/2025 e 12.467/2025, alterando significativamente as alíquotas do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) aplicáveis a operações de crédito destinadas a pessoas jurídicas, transações cambiais e investimentos em planos de previdência privada do tipo VGBL.

Tal medida governamental visa aumentar a arrecadação em R\$ 20 bilhões ainda neste ano e R\$ 40 bilhões em 2026, segundo estimativas.

A alíquota zero permanece para pagamento de juros sobre capital próprio, dividendos e retorno de investimentos estrangeiros no mercado financeiro.

Quanto às operações relacionadas à redução de capital ou investimentos estrangeiros diretos, as alíquotas passaram de 0,38% para 3,5%.

Para empresas do Simples Nacional e MEIs, em empréstimos de até R\$ 30 mil, a alíquota diária é reduzida para 0,00274%, com uma alíquota máxima de 0,38%.

Por fim, as cooperativas que tomam crédito, que anteriormente eram isentas da alíquota do IOF/Crédito, continuarão a usufruir dessa isenção apenas para operações que não ultrapassem R\$ 100 milhões por ano. Ao exceder esse limite, elas passarão a ser tributadas da mesma forma que as demais empresas.

Dentre as alterações que elevam a carga tributária, está a revogação da redução gradativa do IOF-Câmbio para transações com cartões de crédito, débito e pré-pagos internacionais, bem como saques e compras no exterior vinculados a redes de pagamento internacionais até 2029, ano em que a alíquota seria de 0%.

PALESTRA PRESENCIAL

A Proteção Patrimonial na Reforma Tributária

PALESTRANTES



Data: 15/07/25

Horário: Das 9:30h às 11h

Gratuito

Local: Escritório Lopes & Castelo
Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 1.493 – 15º andar, São Paulo/SP

**VAGAS LIMITADAS!
GARANTA SUA INSCRIÇÃO.**

Interessados devem entrar em contato pelo e-mail mkt@lopecastelo.adv.br ou pelo telefone (11) 3876-1360 - Ramal 1072.

LOPES & CASTELO
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Palestra A Proteção Patrimonial na Reforma Tributária

Você sabia que uma boa reestruturação societária pode ser a chave para garantir a proteção do seu patrimônio e um planejamento sucessório eficiente?

No nosso treinamento, vamos te mostrar as melhores práticas e estratégias jurídicas para preservar seus bens e planejar o futuro da sua empresa e família de forma segura e estratégica.

Proteção patrimonial

Planejamento sucessório eficaz

Reestruturação societária

Não perca essa oportunidade de se preparar para o futuro com quem entende do assunto!

Data: 15 de julho de 2025

Horário: das 09h30 às 11h00

Local: Sede da Lopes & Castelo – Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1493 – 15º andar – Edifício Berrini 1511

Vagas limitadas. Para participar, inscreva-se pelo e-mail mkt@lopecastelo.adv.br ou pelo telefone (11) 3876-1360 – Ramal 1072 com Karem.