

# Newsletter

Quarta-feira 12 de Novembro

Vol.2

## REFORMA TRIBUTÁRIA E ALUGUÉIS DE PESSOA FÍSICA

A partir de 2026, os aluguéis recebidos por pessoas físicas deixarão de ser tributados apenas pelo IR e poderão passar a incidir também a Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS).

Isso só se aplica quando dois requisitos cumulativos forem atendidos:

Receitas de aluguel superiores a R\$ 240.000 no ano-calendário anterior e provenientes de mais de 3 imóveis;

Ou receitas superiores a R\$ 288.000 no próprio ano-calendário, independentemente do número de imóveis.

Para aluguéis residenciais, a base de cálculo poderá ter redução de 70%, resultando numa alíquota efetiva estimada de cerca de 8% a 10% sobre o valor do aluguel.

A fiscalização da Receita Federal será ampliada através de cruzamentos de dados com registros imobiliários, cartórios e bancos (ex: "CPF dos imóveis") — o que exige que locador e locatário estejam com declarações consistentes.

Consequência possível: aumento dos aluguéis — pois custos tributários podem ser repassados ao locatário.



Fonte: fenacon.org.br

### ► Reforma tributária

Reforma tributária muda regra dos aluguéis de pessoa física

[Saiba mais](#)

### ► Alta do aluguel residencial

Indicadores do setor mostram alta de demanda por aluguéis

[Saiba mais](#)

### ► Programa de Recuperação Fiscal vai até 30

Prefeitura de Goiânia oferece até 99% de desconto para regularização de débitos

[Saiba mais](#)

### ► mercado de imóveis de luxo

Chapecó, principal polo do agronegócio catarinense, começo a ganhar destaque no mercado de imóveis de luxo

[Saiba mais](#)

### DICA DO ESPECIALISTA

Dicas valiosas para você entender questões importantes na hora de negociar um imóvel.

Documentação Necessária para Compra de Imóvel no Estado de São Paulo



[Saiba mais](#)

**VAI COMPRAR OU ALUGAR UM IMÓVEL, FALE CONOSCO.**

PAULO BRACARENSE CRECI 310247  
EMAIL: [PAULO.BRACARENSE@CRECI.ORG.BR](mailto:PAULO.BRACARENSE@CRECI.ORG.BR)

Telefone: (11) 2774-7128

[www.pbracarenseimoveis.com.br](http://www.pbracarenseimoveis.com.br)

# Oportunidades



## Refúgio dos Sonhos em Campos do Jordão - Jardim Embaixador.

Viva em meio à natureza, ouvindo o som de um riacho nos fundos da propriedade e sentindo o aroma do pinheiro no ar. Esta casa espetacular, localizada no charmoso bairro Jardim Embaixador, combina o conforto da serra com o requinte de um projeto pensado nos mínimos detalhes.

Destaques do imóvel:

- ✓ 1.450 m<sup>2</sup> de terreno e 500 m<sup>2</sup> de área construída
- ✓ 5 dormitórios (3 suítes amplas e aconchegantes)
- ✓ 3 salas espaçosas com lareira e solarium no piso principal
- ✓ Espaço gourmet completo com churrasqueira, fogão e forno a lenha
- ✓ Quadra de tênis, redário com 5 redes e balanço
- ✓ Riacho natural nos fundos da propriedade
- ✓ Sistema de monitoramento Intelbras para sua segurança
- ✓ Garagem descoberta para 10 veículos

 **Valor: R\$ 2.200.000,**

[Saiba mais](#)



## Sobrado reformado com excelente localização em Diadema

Este lindo sobrado une conforto, praticidade e um endereço privilegiado no coração de Diadema. São 54,65 m<sup>2</sup> de terreno e 83,85 m<sup>2</sup> de área privativa, distribuídos em 2 dormitórios – sendo 1 suíte com ar-condicionado – ambos com móveis planejados, além de banheiro social, sala de estar acolhedora e cozinha americana equipada com planejados e eletrodomésticos de alto padrão: coifa com depurador, cooktop e forno elétrico. O imóvel conta ainda com quintal com lavanderia e 2 vagas de garagem, tudo com acabamento moderno e recente reforma.

A documentação está em perfeita ordem e o imóvel aceita financiamento, garantindo uma negociação segura e descomplicada.

Situado a poucos passos do centro comercial de Diadema e a 5 minutos do Shopping Praça da Moça, você estará cercado por grandes atacadistas – como Atacadão, Bem Barato, Extra e Tenda – além de academias como Smart Fit e Gaviões, terminal de transporte e acesso rápido à Rodovia dos Imigrantes, facilitando deslocamentos para São Paulo ou para o litoral. Uma das regiões que mais cresce no ABCD, perfeita para morar ou investir.

 **Valor: R\$ 460.000,**

[Saiba mais](#)



## Residencial Camélias - apartamentos novos em Vila Guiomar, Santo André.

Você já imaginou morar a poucos minutos do centro, com tranquilidade, conforto e infraestrutura completa? Conheça o Residencial Camélias, na Rua Antônio Cubas, 382 – Vila Guiomar, Santo André.

São 12 apartamentos recém-construídos, entre 55 m<sup>2</sup> e 110 m<sup>2</sup>, distribuídos em 4 andares com elevador, vaga de garagem, gás encanado, facilidade de acesso e tudo perto de você:

Opções com 2 dormitórios, com suíte e banheiro social, coberturas com até 110 m<sup>2</sup>, localização estratégica: a apenas 5 minutos do centro de Santo André, e proximidade da Paróquia Santo Antônio (ideal para quem frequenta missa aos domingos), UBS moderna com atendimento especializado, fácil mobilidade: acesso rápido para São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul, bem pertinho do terminal de ônibus em Santo André. Comércios, academias, parques e lazer ao entorno, e mais, aptos que cabem no Programa Minha Casa Minha Vida.

Se você é solteiro, idoso ou família, este imóvel é para você: segurança, praticidade e qualidade de vida no melhor de Santo André – município que oferece tudo: shoppings, lazer, bares, infraestrutura completa.

 **Valor: R\$ 350.000,**

Opções a partir de

[Saiba mais](#)



## Casa antiga mas com geolocalização privilegiada no ABC, a menos de 500m da Petrometal.

Conforme já informado é uma casa antiga, mas com muito potencial, ela está a menos de 500m da Petrometal, a menos de 1 KM do Centro da Cidade, comércios, bancos, e tudo que você precisa numa região, uma excelente conexão com São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, perto de boas escolas e instituições de Ensino, como Sesc, Senai, ETE, Instituto Polígono, etc.

Imagine viver em um dos endereços mais agradáveis e estratégicos de Santo André. A Rua Natal, situada na charmosa Vila Leopoldina, é o ponto de equilíbrio perfeito entre tranquilidade residencial e acesso rápido às principais áreas da cidade.

A região é reconhecida por seu ambiente seguro, arborizado e de vizinhança tradicional, oferecendo aquele clima acolhedor de bairro com toda a praticidade da vida moderna.

 **Valor: R\$ 400.000,**

[Saiba mais](#)

# Destaque



## VENDO / TROCO / FINANCIAR - CHÁCARA EM IBIÚNA-SP

V 3.900m<sup>2</sup> – Porteira Fechada com Lago e Escritura Definitiva

Detalhes do imóvel:

- Aproximadamente 200m<sup>2</sup> construídos
- 2 dormitórios (1 suíte)
- Sala ampla integrada à cozinha
- Banheiro social
- Área gourmet completa com churrasqueira, forno de pizza e fogão a lenha
- Salão de jogos com vista para a piscina
- Piscina principal (7x3x1,40m) + piscina aquecida (2x2x1m)
- Campo de futebol
- 3 cocheiras e espaço cercado para cavalos
- Quarto de ferramentas
- Terreno todo gramado e com paisagismo
- Energia, internet fibra óptica e poço caipira
- A 10 km do centro de Ibiúna e 70 km do Butantã/SP

[Saiba mais](#)

 **Valor: R\$ 610.000,00**

## Residencial Camélias – apartamentos novos em Vila Guiomar, Santo André.

Imagine morar num ponto onde a cidade está aos seus pés, sem abrir mão da paz, da conveniência e da qualidade de vida. O Residencial Camélias, situado na Rua Antônio Cubas, 382 – Vila Guiomar, Santo André (SP), oferece exatamente isso: a poucos minutos do centro, com tudo que você precisa ao redor e a tranquilidade que você merece.

São apenas 12 apartamentos novos, de 55 m<sup>2</sup> a 110 m<sup>2</sup>, distribuídos em 4 andares com elevador, garagem, gás encanado e acesso rápido – ideal para quem valoriza praticidade e conforto. Com opções de 2 dormitórios, suíte + banheiro social, coberturas de até 110 m<sup>2</sup>, o condomínio atende desde quem está começando uma família até quem procura mais espaço e estilo de vida elevado.

E a localização? Simplesmente estratégica. A Vila Guiomar é um dos bairros tradicionais de Santo André e conta com infraestrutura completa: escolas, clínicas, comércio variado, praças e fácil deslocamento para São Bernardo, São Caetano e demais cidades do ABC. Além disso, o endereço exato – CEP 09090-440 – confirma: você está em uma rua residencial tranquila, com mobilidade e tranquilidade lado a lado.

Para você que busca segurança, conforto e qualidade de vida: imagine suas manhãs ao som das árvores, com o centro de Santo André a apenas 5 minutos. Imagine residir perto da Paróquia Santo Antônio, de uma UBS moderna, com comércio e lazer ao redor, e ainda ter fácil acesso ao terminal de ônibus da cidade e grandes vias de transporte. Tudo isso faz dessa localização um verdadeiro hub urbano com alma de bairro.

Seja você solteiro, idoso ou uma família que busca crescer com tranquilidade, o Residencial Camélias entrega o melhor de Santo André: praticidade, infraestrutura, localização e estilo de vida. Esta é sua chance de garantir um endereço que une mobilidade, comunidade, conforto e investimento.

Não perca – seu novo lar espera por você.

[Saiba mais](#)

## VENHA MORAR SANTO ANDRÉ

A cidade que te abraça.

**VAI COMPRAR OU ALUGAR UM IMÓVEL, FALE CONOSCO.**

Compra ° Venda ° Aluguel ° Gestão ° Documentação

PAULO BRACARENSE CRECI 310247  
EMAIL: [PAULO.BRACARENSE@CRECI.ORG.BR](mailto:PAULO.BRACARENSE@CRECI.ORG.BR)

Telefone: (11) 2774-7128

[www.pbracarenseimoveis.com.br](http://www.pbracarenseimoveis.com.br)