



APRESENTAÇÃO SECOVI

A IMPORTÂNCIA DA ATUAÇÃO DO CONJUR DA CBIC

■ O CONJUR

O Conselho Jurídico da CBIC- CONJUR é um núcleo de advogados, assessores jurídicos e empresários atuantes no segmento jurídico da construção civil de todas as entidades filiadas, sindicatos, associações e empresas, voltado exclusivamente, ao desenvolvimento de estudos, debates e discussões quanto aos aspectos jurídicos das questões nacionais de interesse do setor da construção e do setor imobiliário. As reuniões do CONJUR ocorrem, ordinariamente, na primeira quarta-feira de cada trimestre, iniciando-se no mês de janeiro, tendo como última reunião a do mês de outubro. É pauta permanente das reuniões do CONJUR a discussão de questões jurídicas relevantes surgidas com as publicações de leis, medidas provisórias e decretos do Poder Executivo Federal, com a instituição de planos econômicos, e com a adoção de medidas administrativas e Judiciais que envolvam direta ou indiretamente o setor da construção civil.

■ COMISSÃO DE CORRETAGEM - GERAL

RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8)

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino

“Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.”

Grande vitória do setor, onde, em sede de recurso repetitivo, permitiu-se a transferência da obrigação de comissão de corretagem, para o adquirente, desde que informado desse fato por ampla publicidade desde o lançamento do empreendimento.

■ COMISSÃO DE CORRETAGEM - PMCMV - DISCUSSÃO EM ANDAMENTO.

RECURSO ESPECIAL nº 1601149 / RS (2016/0136102-7)

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino

“Apesar do julgamento do tema 938, a controvérsia relativa às promessas de compra e venda celebradas no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida apresenta particularidades que merecem ser analisadas em uma afetação específica” – Apontou o ministro Paulo de Tarso

O tema está afetado em sede de repercussão geral. A atuação da CBIC mostra-se fundamental na busca de se permitir que, a exemplo da vitória no âmbito geral, a comissão de corretagem também possa ser transferida para o adquirente, nos casos do PMCMV.

■ PRAZO DE TOLERÂNCIA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.582.318 - RJ (2015/0145249-7)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva

“RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS. BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES. CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE.”

(Grifos nossos)

A atuação da CBIC trouxe decisão importante da 3ª Turma do STJ, permitindo a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, observado o dever de informar os clientes antecipadamente acerca da prorrogação, gerando precedente jurisprudencial para as instâncias inferiores.

■ TRIBUTAÇÃO PERMUTA - VITÓRIA NO JUDICIÁRIO

Processos TRF4

MANDADO DE SEGURANÇA Nº 5000702-44.2017.4.04.7200 SC

Desembargador Alcides Vettorazzi

“TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. OPERAÇÕES DE PERMUTA DE IMÓVEIS SEM TORNA. INEXISTÊNCIA DE RECEITA. INEXIGIBILIDADE DO IRPJ. CSLL. PIS E COFIS. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. COMPENSAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA.” - TRF

(Grifos nossos)

A atuação da CBIC trouxe decisão importante sobre a não tributação, no lucro presumido, de IRPJ. CSLL. PIS E COFINS para os casos de permuta sem torna. Esta decisão foi recorrida pela União e o STJ decidiu pelo indeferimento do recurso.

ITBI ANTECIPADO - VITÓRIA NO JUDICIÁRIO

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO Nº 807255

Ministro Edson Fachin

“A transferência do domínio sobre o bem torna-se eficaz a partir do registro público, momento em que incide o Imposto Sobre Transferência de Bens Imóveis (ITBI), de acordo com a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal. Logo, a promessa de compra e venda não representa fato gerador idôneo para propiciar o surgimento de obrigação tributária.” - STF

(Grifos nossos)

A atuação da CBIC trouxe decisão importante sobre a não incidência de ITBI antes do registro junto ao cartório de imóveis.

RET APÓS CONSTRUÇÃO - VITÓRIA ADMINISTRATIVA

Solução de Consulta nº 7.045 - SRRF07/Disit

“É irrelevante, para efeito de submissão ao RET e, por conseguinte, de realização do pagamento unificado dos tributos devidos à razão de 4% (quatro por cento) da receita mensal auferida com as vendas de todas as unidades imobiliárias do empreendimento, o momento em que estas são realizadas, se antes ou depois da extinção do regime de afetação por meio da averbação da sua baixa no competente Registro de Imóveis.”

(Grifos nossos)

A atuação da CBIC - pacificar o entendimento da Receita nas seguintes teses:

- a) A opção pelo RET é irretratável e abrange o empreendimento como um todo, independente do momento em que é realizada a venda, que está atrelado ao mercado.
- b) A responsabilidade do construtor perdura mesmo após a averbação da construção, razão pela qual não deve o regime tributário sofrer alteração.

■ **DISTRATO - ENTENDIMENTO INICIAL DO STJ**

Recurso Especial Nº 1.258.998

Ministro Relator Paulo de Tarso Sanseverino

“2. “Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado” (art. 389 do CC/2002).

4. Indenização que deve abranger todo o dano, mas não mais do que o dano, em face do princípio da reparação integral, positivado no art. 944 do CC/2002.

5. Descabimento de limitação 'a priori' da indenização para não estimular a resistência indevida do promitente-comprador na desocupação do imóvel em face da resolução provocada por seu inadimplemento contratual.

6. Inaplicabilidade do art. 53, caput, do CDC à indenização por perdas e danos apuradas posteriormente à resolução do contrato”.

(grifo nosso)

■ DISTRATO - ENTENDIMENTO INICIAL DO STJ

Recurso Especial Nº 1.224.921

Ministra Nancy Andrighi

*“A rescisão de um contrato exige que se **promova o retorno das partes ao status quo ante**, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, **como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador**”.*

(grifo nosso)

A CBIC está atuando no sentido de melhor esclarecer o STJ e os tribunais inferiores sobre a inaplicabilidade e riscos do arbitramento da retenção, inclusive organizando e participando de eventos para o esclarecimento do tema.

■ EFEITO DAS RESCISÕES

1º Momento da Crise:

Redução brusca de novas vendas

Aumento Custo Financeiro

2º Momento da Crise:

Além da redução de vendas,
surgem as Rescisões.

Desequilíbrio Econômico Total



■ EFEITO DAS RESCISÕES

1º Momento da Crise:

Redução brusca de novas vendas

Aumento Custo Financeiro

2º Momento da Crise:

Além da redução de vendas,
surgem as Rescisões.

Desequilíbrio Econômico Total



■ EFEITO DAS RESCISÕES

1º Momento da Crise:

Redução brusca de novas vendas

Aumento Custo Financeiro

2º Momento da Crise:

Além da redução de vendas,
surgem as Rescisões.

Desequilíbrio Econômico Total



■ SÚMULA 543 - UM FORTE TRABALHO PARA SUA REVISÃO

Sumula 543 STJ

*“na hipótese de **resolução** de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a **imediata** restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”.*

(grifo nosso)

A CBIC está atuando no sentido de melhor esclarecer o STJ e os tribunais sobre a problemática da incidência da Súmula, que resulta no desequilíbrio do fluxo financeiro do empreendimento em razão da devolução imediata de valores antes da conclusão da obra. Almeja-se a revisão da Súmula, para que eventual devolução somente ocorra após a conclusão do empreendimento.

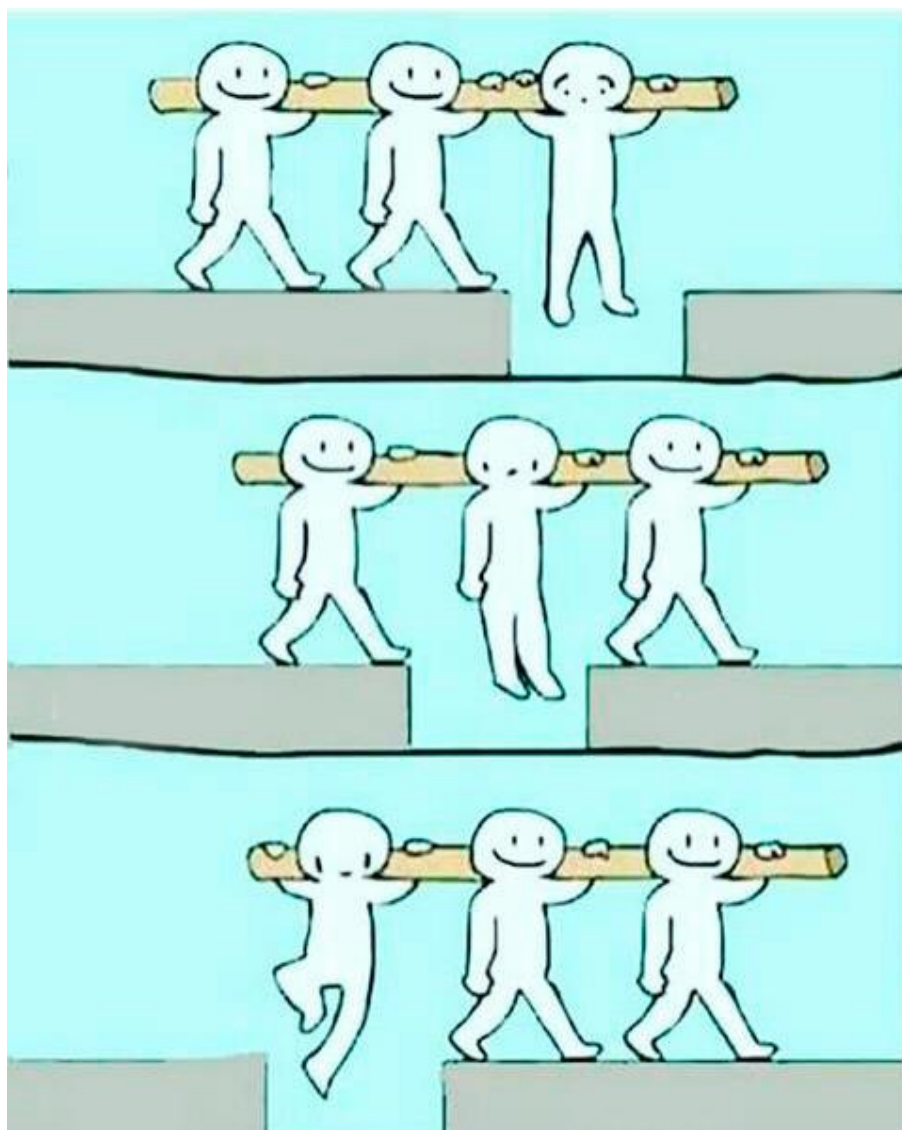
■ IMPORTÂNCIA DA ADVOCACIA PREVENTIVA

A análise antecipada do problema e verificação de demandas repetidas permite que o trabalho das decisões de forma a evitar situações como o que ocorreu com o distrato.



Acompanhamento de leis para trabalhar textos que melhor se adequem à realidade, evitando absurdos jurídicos e legislações, normas e portarias que inviabilizem ou prejudiquem a atividade.

Apresentação de soluções extrajudiciais, negociações e acordos visando evitar que os problemas sejam levados a um judiciário que desconhece a atividade e as dificuldades do setor.



Obrigado!

José Carlos Gama

Empresário / Engenheiro Civil / Advogado

✉ gama@placic.com.br

📱 (85) 3267.5722 / 9 8893.1958

CONJUR
CONSELHO
JURÍDICO

CBIC