



## Boletim Jurídico da CBIC

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

**JULGAMENTO DO PROCESSO QUE SE DISCUTE A VALIDADE DA COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM NOS PROGRAMAS MINHA CASA MINHA VIDA É RETOMADO E TEM EFEITO POSITIVO PARA O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DO IMOBILIÁRIO**



Retomado no dia 11/04 o julgamento do Recurso Especial Repetitivo em que se questiona a validade

**da cobrança de comissão de corretagem no âmbito dos Programas Minha Casa Minha Vida.**

Na assentada anterior do dia 28/02, o Ministro Relator, Paulo de Tarso Sanseverino, havia votado pela abusividade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de arcar com a comissão de corretagem no âmbito do programa governamental Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Naquela oportunidade, após o relator ter proferido seu voto, foi feito pedido de vista pelo Ministro Ricardo Villas Boas Cueva.

No dia 11, portanto, foi posto em mesa o voto do Ministro Cueva dando continuidade ao julgamento.

Em seu voto, o Ministro Cueva assentou que a aquisição de unidade imobiliária no âmbito dos programas MCMV insere-se, à primeira vista, num contexto de política pública que busca promover a aquisição de moradia para famílias de baixa renda, mas que também atende aos interesses políticos e econômicos do país, em especial ao setor imobiliário e da construção civil.

O ministro explicou as características do programa, asseverando que a definição dos parâmetros de enquadramento, cuja competência foi atribuída ao poder executivo federal, leva em conta a localização do imóvel (cidade ou campo), o seu valor e, principalmente, a renda familiar do beneficiário.

Informou que o programa se divide em quatro diferentes faixas de renda mensal 1, 1 ½, 2 e 3, sendo que a primeira delas vai até um renda mensal de R\$1.800,00 – a qual se beneficia de programa fortemente subvencionado e sem juros – e as faixas 1 ½, 2 e 3, que se apresentam quando a renda mensal é, respectivamente, de R\$ 2.600,00; até 4 mil e até 9 mil reais.

Na faixa 1, segundo o ministro, não há comercialização dos imóveis no mercado, inexistindo envolvimento de imobiliárias, corretores, construtoras ou incorporadoras em sua venda, não havendo, portanto, nenhuma margem para cobrança de comissão de corretagem.

Quanto as demais faixas do programa, continuou ele, essas não diferem substancialmente das demais modalidades de financiamento imobiliário existente ao autorizar, em tese, não só a cobrança de comissão de corretagem, mas a transferência desse encargo ao adquirente do imóvel desde que previamente informado do preço total da aquisição com o valor da referida comissão devidamente destacado.

Na denominada faixa 3, por exemplo, destinada aos beneficiários com renda superior a 4 mil reais, não há repasse de nenhum valor a título de subvenção econômica ao mutuário, justamente por entenderem, os gestores do programa, que esse benefício só deve atingir os mais necessitados. Há, contudo, benefícios de taxas de juros inferiores as praticadas no mercado. Aqui, portanto, os mutuários já devem dispor de recursos próprios para efetuar o pagamento das parcelas.

Nas faixas 1 e 1 ½, no entanto, o subsídio econômico, custeado pelo União, pode chegar até 90% do valor do imóvel, reduzindo drasticamente o valor das prestações do financiamento.

Para o Ministro Ricardo Villas Boas, não há, nos autos, dados concretos para concluir que o repasse do custo de corretagem ao adquirente esteja obstando a contratação

de financiamento enquadrados em uma das modalidades do programa, que, vale dizer, já dispõem de vantagens substanciais para o mutuário, a exemplo da incidência de juros com taxas inferiores das praticadas no mercado e da concessão da subvenção econômica custeada pela União.

Também não se pode perder de vista que o programa atende famílias de baixa e média renda, valendo lembrar, que a última faixa beneficia pessoas com renda de até nove mil reais, de forma que o raciocínio posto no voto do relator, Ministro Sanseverino, somente se torna hígido, se confrontados com as condições estabelecidas para cada uma das faixas do programa.

Entendeu, nesse sentido, que a prática de transferir ao adquirente o custo da corretagem nas aquisições de imóveis de acordo com as regras para os programas 1 ½, 2 e 3, não ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico, tal como concluiu o relator.

Outro ponto relevante levantado pelo Ministro Cueva, foi sobre as consequências de vetar o repasse desse custo aos beneficiários do PMCMV. Segundo o ministro, chega-se à conclusão de que não haveria prejuízo aos consumidores com a assunção de dívida pois, não fosse desse modo, o custo seria embutido no preço total da compra e venda em prejuízo dos beneficiários das primeiras faixas do programa, tendo em vista a necessária observância dos tetos de aquisição definidos nas regras do mesmo.

Destacou ainda que a multiplicidade de processos judiciais sobre esse tema se deu em razão dos mutuários das faixas superiores do programa que conseguiram arcar com o pagamento da comissão e agora pedem o ressarcimento dessa despesa. Destacou também, que não há na lei que rege o programa nenhuma vedação expressa quanto a esse tipo de cobrança, de forma que a atuação do judiciário, a quem não compete legislar, ficaria restrita ao reconhecimento do dever de restituição aos que já tiveram acesso ao programa.

Para o ministro, essa atuação do judiciário, criaria um enorme desequilíbrio financeiro para as construtoras e incorporadoras, pondo em risco a concretização de um dos objetivos do programa que também visa atender interesses políticos e econômicos do país, estimulando a cadeia produtiva do imobiliário e da construção civil e gerando emprego e renda.

Isto posto, sugeriu a seguinte tese: “**Ressalvada a denominada faixa 1 em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda no programa Minha Casa Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma com o destaque do valor da comissão**”.

Com isso, o Ministro Cueva abriu a divergência, no que foi acompanhado pelo Ministro Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e pela Ministra Nancy Andrighi.

O Ministro Lázaro Guimarães votou com o relator. O Ministro Luis Felipe Salomão pediu vista.

Até agora, dois ministros votaram pela abusividade da cláusula e quatro ministros contra.

*(Informações da Assessoria jurídica da CBIC)*

## SEMINÁRIO JURÍDICO STJ

### II Seminário "A Incorporação Imobiliária na Perspectiva do STJ: a proteção do consumidor"



As perspectivas, os direitos e papéis dos consumidores que participam de negócios imobiliários estarão no centro dos debates da segunda edição do seminário A Incorporação Imobiliária na Perspectiva do STJ, que

será realizado no dia 25 de abril no auditório externo do Superior Tribunal de Justiça, em Brasília.

**O evento é gratuito e a inscrição pode ser feita pelo site do STJ.**

**Data:** 25 de abril de 2018, das 9h às 13h.

**Local:** Auditório do Superior Tribunal de Justiça

**Endereço:** SAFS Quadra 06, Lote 01, Trecho III - Brasília/DF

## NOTÍCIAS STJ

### Contagem de prazos na recuperação judicial deve ser feita em dias corridos

A contagem dos prazos de suspensão das execuções e para apresentação do plano de recuperação judicial deve ser feita em dias corridos e ininterruptos, decidiu a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Para o colegiado, esse entendimento atende melhor à especialização dos procedimentos dispostos na **Lei 11.101/05**, conferindo maior concretude às finalidades da Lei de Falência e Recuperação.

De acordo com o relator, ministro Luis Felipe Salomão, **os prazos de 180 dias de suspensão das ações executivas em face do devedor e de 60 dias para a apresentação do plano de recuperação judicial deverão ser contados de forma contínua, sendo inaplicável a contagem em dias úteis prevista no Código de Processo Civil de 2015.**

*“O microssistema recuperacional e falimentar foi pensado em espectro lógico e sistemático peculiar, com previsão de uma sucessão de atos, em que a celeridade e efetividade se impõem, com prazos próprios e específicos que, via de regra, devem ser breves, peremptórios, inadiáveis e, por conseguinte, contínuos, sob pena de vulnerar a racionalidade e unidade do sistema, engendrado para ser solucionado, em regra, em 180 dias depois do deferimento de seu processamento”*, explicou o ministro.

Para Salomão, o advento do CPC/15 não alterou a forma de computar os prazos processuais no âmbito da

recuperação judicial, prevalecendo a incidência da forma de contagem definida pelo microsistema da Lei 11.101/05.

Esta notícia refere-se ao(s) processo(s): **REsp 1699528**

(Informações da assessoria de imprensa do STJ)

## Terceira Turma do STJ considera válidos atos de natureza assecuratória durante suspensão processual

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) considerou válidos os atos de penhora e adjudicação de imóvel praticados em uma ação de execução de título de crédito extrajudicial durante o período em que o processo estava suspenso por causa da morte do devedor. **O colegiado entendeu que os atos tinham natureza “eminentemente assecuratória”, sendo necessários para que o direito do credor não fosse frustrado pelo “devedor contumaz”.**

Segundo os autos, a ação de execução, constituída para o pagamento de dívida proveniente de fiança locatícia, já perdura por quase 20 anos. No decorrer do processo, o devedor morreu, e por isso o processo deveria ficar suspenso até a regularização da representação processual.

Ocorre que, conforme as informações do processo, houve a penhora e posterior adjudicação de dois imóveis em favor do espólio do credor, durante o período de suspensão. Com isso, os sucessores do devedor ajuizaram ação anulatória dos atos realizados na execução, com pedido de nulidade da adjudicação dos dois imóveis em favor do espólio credor.

A relatora, Ministra Nancy Andriighi, explicou que, segundo o CPC de 2015, as partes têm o direito de obter, em prazo razoável, a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa e, acrescentou que a nulidade de adjudicação alegada pelos sucessores nada mais é que espécie de nulidade de algibeira não admitida pelo STJ.

A **nulidade de algibeira** nada mais é do que o caso em que a parte, embora tenha o direito de alegar a nulidade, mantém-se INERTE durante longo

período, deixando para exercer seu direito somente no momento em que melhor lhe convier, aplicando-se, portanto, a *supsessio*.

(Informações da assessoria jurídica de imprensa do STJ e complementação da Assessoria Jurídica da CBIC)

## NOTÍCIAS TST

### Empresa é condenada por não preencher cota de contratação de aprendizes

Empresa do Paraná, foi condenada pela Terceira Turma do Tribunal Superior a pagar indenização por dano moral coletivo no valor de R\$ 150 mil por não contratar aprendizes no percentual previsto em lei. Segundo a Turma, o fato de a empresa ter regularizado a situação após o ajuizamento de ação civil pública não implica a extinção do processo por perda de objeto.

Na ação civil pública, o Ministério Público do Trabalho sustentou que a empresa não cumpria o disposto no artigo 429 da **CLT**, que determina aos estabelecimentos de qualquer natureza empregar e matricular nos cursos dos Serviços Nacionais de Aprendizagem número de aprendizes equivalente a no mínimo 5% e no máximo 15% dos trabalhadores existentes em cada estabelecimento cujas funções demandem formação profissional. Além do pedido de indenização por dano moral coletivo, o MPT pediu também a concessão de tutela inibitória para evitar ilícitos futuros.

No exame de recurso de revista do MPT ao TST, o relator, ministro Alexandre Agra Belmonte, considerou ser incontroversa a conduta antijurídica da empresa, que violou interesses coletivos decorrentes das normas de ordem pública infringidas. **“Os danos causados pela empresa atingem não apenas os envolvidos na relação, mas também a ordem social”**, afirmou.

Por unanimidade, a Turma deu provimento ao recurso do MPT para determinar que a empresa observe a cota legal de aprendizes, sob pena de pagamento de multa mensal no valor de R\$ 2 mil multiplicado pelo número de aprendizes faltantes para atingir a cota mínima de 5%, a ser revertida ao Fundo da Infância e Adolescência (FIA). A condenação por dano moral coletivo foi fixada

em R\$ 150 mil, também a ser revertida em favor do FIA.

Processo: RR-844-36.2011.5.09.0018

*(Informações da assessoria de imprensa do TST)*

## DESTAQUES



Publicada no dia 09/04 a Lei Complementar 162/2018 que institui o Programa Especial de Regularização Tributária das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte optantes pelo Simples Nacional (PERT-SN) relativo aos recolhimentos em atraso dos débitos tributários apurados no Simples Nacional que trata o § 15 do art. 21 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

Segundo a lei, são condições para a participação no PERT-SN:

I – pagamento em espécie de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor da dívida consolidada, sem reduções, em até cinco parcelas mensais e sucessivas, e o restante:

a) liquidado integralmente, em parcela única, com redução de 90% (noventa por cento) dos juros de mora, 70% (setenta por cento) das multas de mora, de ofício ou isoladas e 100% (cem por cento) dos encargos legais, inclusive honorários advocatícios;

b) parcelado em até cento e quarenta e cinco parcelas mensais e sucessivas, com redução de 80% (oitenta por cento) dos juros de mora, 50% (cinquenta por cento) das multas de mora, de ofício ou isoladas e 100% (cem por cento) dos encargos legais, inclusive honorários advocatícios; ou

c) parcelado em até cento e setenta e cinco parcelas mensais e sucessivas, com redução de 50% (cinquenta por cento) dos juros de mora, 25% (vinte e cinco por cento) das multas de mora, de ofício ou isoladas e 100% (cem por cento) dos encargos legais, inclusive honorários advocatícios.

Vale lembrar que poderão ser parcelados os débitos vencidos até a competência do mês de novembro de 2017, aplicando-se essa regra, aos créditos constituídos ou não, com exigibilidade suspensa ou não, parcelados ou não e inscritos ou não em dívida ativa do respectivo ente federativo, mesmo em fase de execução fiscal já ajuizada.

Informa-se, ainda, que a LC 162/2018 fixou um valor mínimo de R\$ 300,00 (trezentos reais) para as prestações, ressalvados os casos dos Microempreendedores Individuais (MEIs), cujo valor será definido pelo Comitê Gestor do Simples Nacional (CGSN).

**Os interessados poderão aderir ao Pert-SN em até noventa dias após a entrada em vigor desta Lei Complementar.**

Competirá ao CGSN a regulamentação do parcelamento disposto nesta lei complementar.

Para ter acesso à Lei Complementar [clique aqui](#).



Publicada Lei nº 13.647/2018 que estabelece a obrigatoriedade da instalação de equipamentos para evitar o desperdício de água em banheiros destinados ao público.

Segundo a lei, todos os banheiros destinados ao público, localizados em prédios públicos ou privados, que forem construídos a partir da data de publicação desta Lei deverão conter equipamentos mecânicos ou eletrônicos para evitar o desperdício de água, sob pena de não se obter o habite-se para as edificações novas.

A nova regulamentação visa equipar banheiros destinados ao público com aparatos mecânicos ou eletrônicos e adotar hábitos de consumo consciente com a finalidade de se obter a melhor solução para evitar o desperdício de água.

**RESOLUÇÃO Nº 219, DE 29 DE MARÇO DE 2018**

*Altera o Anexo da Resolução nº 214, de 15 de dezembro de 2016, que aprova o Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades.*

A Resolução define que é facultado às entidades organizadoras atuarem como tomadoras dos financiamentos, nos casos de empreendimentos que ainda não tenham as matrículas autônomas correspondentes a cada unidade habitacional ou que requeiram financiamento para elaboração de projetos e obtenção das aprovações e licenciamentos necessários, desde que observadas as algumas condições.

Também limita o prazo de carência a 36 meses, exclusivamente nos casos em que a entidade organizadora figure como tomadora do financiamento em empreendimentos que requeiram recursos financeiros para elaboração de projetos e obtenção das aprovações e licenciamentos necessários.

Para ter acesso a Resolução [clique aqui](#).

**INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 1 DE 11 DE  
ABRIL DE 2018 DA PRESIDÊNCIA DA  
REPÚBLICA**

*“Disciplina a publicidade em ano eleitoral dos órgãos e entidades integrantes do Sistema de Comunicação de Governo do Poder Executivo Federal e dá outras orientações.”.*

Para ter acesso a IN [clique aqui](#).

**SOLUÇÃO DE CONSULTA Nº 4.012, DE 12  
ABRIL DE 2018**

**Assunto: Contribuição para o PIS/Pasep**

REGIME NÃO CUMULATIVO. CRÉDITOS. VALETRANSPORTE. VALE-REFEIÇÃO OU VALE-ALIMENTAÇÃO. FARDAMENTO OU UNIFORME.

Para fins de cálculo dos créditos de que trata o inciso X do art. 3º da Lei nº 10.637, de 2003, são considerados os dispêndios com vale-transporte, vale-refeição ou vale-alimentação, fardamento ou uniforme relativos à mão de

obra empregada nas atividades de prestação de serviços de limpeza, conservação e manutenção, não cabendo a apuração de créditos decorrentes destes dispêndios quando incorridos em relação aos empregados que atuem em outras atividades exercidas pela pessoa jurídica. O direito ao crédito em referência não depende de a pessoa jurídica desenvolver, concomitantemente, as três atividades relacionadas naquele inciso. Por falta de previsão legal, não haverá o direito ao crédito em comento para pessoa jurídica que empregar a mesma mão de obra, de forma indistinta e não segregada, na exploração das atividades de limpeza, conservação e manutenção, e de outras atividades delas distintas.

**SOLUÇÃO DE CONSULTA VINCULADA À  
SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 219, DE 6  
DE AGOSTO DE 2014.**

**Assunto: Contribuição para o Financiamento da  
Seguridade Social - Cofins**

REGIME NÃO CUMULATIVO. CRÉDITOS. VALETRANSPORTE. VALE-REFEIÇÃO OU VALE-ALIMENTAÇÃO. FARDAMENTO OU UNIFORME.

Para fins de cálculo dos créditos de que trata o inciso X do art. 3º da Lei nº 10.833, de 2003, são considerados os dispêndios com vale-transporte, vale-refeição ou vale-alimentação, fardamento ou uniforme relativos à mão de obra empregada nas atividades de prestação de serviços de limpeza, conservação e manutenção, não cabendo a apuração de créditos decorrentes destes dispêndios quando incorridos em relação aos empregados que atuem em outras atividades exercidas pela pessoa jurídica. O direito ao crédito em referência não depende de a pessoa jurídica desenvolver, concomitantemente, as três atividades relacionadas naquele inciso. Por falta de previsão legal, não haverá o direito ao crédito em comento para pessoa jurídica que empregar a mesma mão de obra, de forma indistinta e não segregada, na exploração das atividades de limpeza, conservação e manutenção, e de outras atividades delas distintas

Para ter acesso a Solução de Consulta [clique aqui](#).