



Boletim Jurídico da CBIC

DISTRATOS

TRIBUNAIS DIFERENCIAM INVESTIDOR DO CONSUMIDOR COMUM NOS DISTRATOS

(Valor Econômico)

Vem ganhando força nos tribunais de São Paulo e do Rio de Janeiro uma nova forma de interpretar as discussões relacionadas aos distratos

- casos em que o cliente desiste do contrato de compra e venda de um imóvel na planta. **Os desembargadores têm levado em consideração, ao analisar esses processos, o perfil do comprador e decide que deve haver tratamento diferenciado aos que adquiriram o bem para investimento e não para uso próprio.**

A mudança tem impacto na definição dos valores que serão devolvidos aos clientes e na forma de pagamento e correção do preço. As decisões anteriores colocavam todos os clientes na mesma condição e tinham como base a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC), o que permitia a



devolução de até 90% dos valores que haviam sido pagos pelo imóvel.

Agora, quando a compra é feita para investimento, os magistrados têm entendido que deve-se aplicar o Código Civil. E, nesse caso, a determinação é para que se cumpra o contrato assinado entre o comprador e o vendedor.

O que se vê são percentuais de devolução mais baixos, em média 70% do que havia sido pago pelo cliente. **Além disso, tem sido permitida, nos tribunais, a devolução parcelada desses valores, a aplicação de juros somente após a decisão final e a correção monetária calculada a partir do ajuizamento da ação.**

Como consumidores comuns seria diferente: valores pagos à vista, aplicação de juros já a partir da citação da ação e correção monetária calculada a partir da data de desembolso do cliente.

O tema é um dos mais importantes para as empresas da construção civil e a mudança de jurisprudência, segundo especialistas, tem grande impacto no setor porque não há lei regulamentando a questão.

O número de distratos, crescente desde o começo da crise, há cerca de quatro anos, é considerado altíssimo. Só no ano passado, segundo pesquisa da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), as desistências dos clientes representaram o equivalente a 31,6% das vendas de imóveis novos.

Já há decisões com a nova interpretação, diferenciando o cliente investidor daquele que adquiriu o imóvel para uso próprio, nas 4ª, 6ª e 7ª Câmaras de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) e também na 25ª Câmara Cível do Tribunal do Rio de Janeiro (TJ-RJ).

Em um dos processos na Corte paulista (Apelação nº 1116739-74.2016.8.26.0100), dois compradores tentavam se desfazer da aquisição de dez unidades de uma só vez. Também há caso de tentativa de quebra de contrato de compra de salas comerciais (Apelação nº 1003676-90.2015. 8.26.0590) e aquisição de quarto de hotel (Apelação nº 1110740-43.2016.8.26.0100).

Relator de um desses casos, **o desembargador Teixeira Leite destacou em seu voto que a compra de um imóvel na planta não pode ser uma "opção de graça", que permite ao cliente ficar com o imóvel se o preço subir ou, se cair, ter o seu dinheiro de volta.**

"Isto, além de criar uma crise de liquidez nas incorporadoras, forçam as mesmas a vender as unidades abaixo do custo, gerando um prejuízo real e contábil muito grande, uma vez que os resultados destas vendas já haviam sido contabilizados e terão que ser revertidos", diz o magistrado na decisão.

Já o relator de um dos casos no TJ-RJ (Apelação nº 0066013-17.2016.8.19.0001), desembargador Luiz Fernando de Andrade Pinto, comparou a discussão a uma situação inversa. "Imagine que por conta da consabida retração substancial do mercado imobiliário, a construtora/incorporadora estivesse em dificuldade de adimplir sua parte na avença. Certamente essa postura seria desafiada judicialmente e, por óbvio, o Judiciário asseveraria sua ilicitude", afirma o magistrado em seu voto.



DOAÇÕES OCULTAS PARA CAMPANHA ELEITORAL

O Supremo Tribunal Federal julgou inconstitucional a possibilidade de doações ocultas previstas na minirreforma eleitoral de 2015.

A ação direta de inconstitucionalidade (ADI 5394) proposta pela OAB Federal, questiona o parágrafo 12 do artigo 28 da Lei 9.504/1997 (Lei das Eleições), acrescentado pelo artigo 2º da Lei 13.165/2015, que assim dispõe: "*Os valores transferidos pelos partidos políticos oriundos de doações serão registrados na prestação de contas dos candidatos como transferência dos partidos e, na prestação de contas dos partidos, como transferência aos candidatos, sem individualização dos doadores*".

Segundo o relator, o Ministro Alexandre de Moraes, **não é possível dentro do princípio republicano, das normas de transparência, da publicidade e da moralidade do serviço público que se permita doações ocultas, porque foge à regra do jogo democrático. A individualização dos doadores é necessária e imprescindível ao Estado Democrático de Direito.**

O ministro Barroso, acrescentou em seu voto, que o processo político deve potencializar o bem e reprimir o mal. Esse modelo atual, assim como constituído, é responsável por boa parte dos problemas políticos que estamos presenciando hoje. Neste cenário, inserir a possibilidade de doação oculta seria tornar essa situação ainda pior. Defendeu, portanto, ser inconstitucional a não individualização dos doadores de campanhas eleitorais por constituir flagrante violação do princípio da publicidade e da transparência.

Já o Ministro Gilmar Mendes asseverou que é necessário mudanças no processo eleitoral, pois ainda que se tenham limitado as doações de campanhas apenas por pessoa física ao limite de 10% da receita do ano anterior, a capacidade de doação daquelas pessoas que percebam uma renda milionária, dos controladores das grandes empresas, por exemplo, não muda o cenário do modelo oligárquico de financiamento.

É de se avultar, nesse diapasão, que a ausência ou a ocultação desses cuidados, sobretudo da individualização dos doadores, não pode fortalecer os agentes invisíveis de poder que manipulam as eleições. Não há justificativa constitucional, racional ou lógica para que haja essa invisibilidade das doações. Esse caráter oculto viola a prestação de contas dos partidos políticos para a justiça eleitoral e proporciona um campo largo para a corrupção.

(Erika Calheiros, assessora jurídica da CBIC)

NOTÍCIAS STJ

Coordenação da VIII Jornada de Direito



Civil recebe 374 propostas de enunciados

Nos dias 26 e 27 de abril, o Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal (CEJ/CJF) realiza a *VIII Jornada de Direito Civil*. No evento, que será realizado na sede do CJF, em Brasília, magistrados, professores, representantes das diversas carreiras jurídicas e estudiosos do direito civil analisarão 374 propostas de enunciados e 43 de mudanças legislativas sobre a matéria. As proposições, enviadas de todo o país, foram recebidas pelo CEJ até o último dia 12.

Para esta edição, cada autor poderia enviar até três propostas de enunciados e também uma de reforma legislativa do Código Civil. As proposições foram encaminhadas por comissão: Parte Geral, 73 propostas recebidas; Responsabilidade Civil, 37; Obrigações, 32; Contratos, 58; Direito das Coisas, 39; Família e Sucessões, 92; Propostas de Reforma Legislativa, 43.

Agora, a comissão científica agrupará os verbetes selecionados por temas, tomando por base os artigos legais referidos, encaminhando-os às comissões de trabalho. As propostas aprovadas pelas comissões serão levadas à plenária de encerramento, para votação.

Os enunciados aprovados na VIII Jornada de Direito Civil serão publicados, e as propostas de reforma legislativa serão encaminhadas ao Congresso Nacional.

O evento tem a **coordenação geral** do corregedor-geral da Justiça Federal e diretor do CEJ, **ministro Raul Araújo**. Já os **coordenadores científicos-gerais** serão os ministros do Superior Tribunal de Justiça (STJ) **Ruy Rosado de Aguiar Júnior (aposentado)** e **Paulo de Tarso Sanseverino**, e o **professor Roberto Rosas**. O juiz federal Bruno Leonardo Câmara Carrá será o secretário executivo-geral. A jornada tem o apoio do STJ, da Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados (Enfam) e da Associação dos Juízes Federais do Brasil (Ajufe).

Confira **aqui** a programação completa e atualizada do evento, bem como os nomes das autoridades e dos especialistas que vão dirigir as sete comissões de trabalho encarregadas da análise dos enunciados. A VIII Jornada de Direito Civil contará ainda com a participação do ministro do Supremo Tribunal Federal (STF) Edson Fachin.

(Assessoria de imprensa STJ)

STJ MANTÉM DECISÃO QUE VEDA A TRIBUTAÇÃO DE PERMUTA NO LUCRO PRESUMIDO

Recentemente, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) manteve decisão de tribunal inferior que vedou a tributação de permuta no lucro presumido, por meio de decisão monocrática no REsp nº 1.658.057/RS.

Em síntese, o acórdão recorrido (originário do TRF-4ª Região) determinou que o valor dos bens recebidos em permutas imobiliárias não deve integrar a base de cálculo de IRPJ das pessoas jurídicas que explorem atividades imobiliárias, ainda que elas tenham feito opção pelo lucro presumido. O raciocínio subjacente é que a permuta não constitui ingresso financeiro, mas mera troca de ativos, de modo que apenas a torna eventualmente recebida deveria ser oferecida à tributação pelo IRPJ.

Tal precedente confirma outra decisão monocrática anterior do STJ, qual seja: REsp nº 1.481.777/SC. Nesse caso, o STJ manteve acórdão recorrido (originário do TRF-4ª Região), o qual também defendia que a permuta sem torna representa mera substituição de ativos, sem que o ingresso no patrimônio possa ser qualificado como receita.

Embora os precedentes não tenham sido julgados sob o rito dos recursos repetitivos e não possuam efeitos vinculantes, eles sugerem a possibilidade de que haja julgamentos favoráveis aos contribuintes sobre a permuta no futuro.

(Assessoria de imprensa STJ)

NOTÍCIAS TST

DESCUMPRIMENTO DA FORMALIDADE DA HOMOLOGAÇÃO DA RESCISÃO CONTRATUAL COM ASSISTÊNCIA DO SINDICATO DA CATEGORIA ANULA A DEMISSÃO DO EMPREGADO



A Terceira Turma do Tribunal Superior do Trabalho deu provimento a recurso de uma ex-vendedora da Valisère Indústria e Comércio Ltda para anular seu pedido de demissão e condenar a empresa ao

pagamento das diferenças rescisórias. Segundo a decisão, o descumprimento da formalidade da homologação da rescisão contratual com assistência do sindicato da categoria anula a demissão do empregado.

Na reclamação trabalhista, a vendedora disse que foi coagida a pedir demissão após retornar da licença-maternidade “e sofrer intensa perseguição pela empresa”. O juízo da 81ª Vara do Trabalho de São Paulo e o Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (SP), no entanto, consideraram válido o pedido. Segundo o TRT, a falta da assistência sindical gera apenas uma presunção favorável ao trabalhador. No caso, a empresa apresentou o pedido de demissão assinado pela própria empregada e esta, por sua vez, não comprovou a coação alegada.

No recurso de revista ao TST, a vendedora sustentou que a homologação na forma prevista no artigo 477, parágrafo 1º, da CLT é imprescindível e, na sua ausência, seu pedido de demissão deve ser desconsiderado.

O relator, ministro Alexandre Agra Belmonte, observou que a Subseção I Especializada em Dissídios Individuais (SDI-1) do TST decidiu que a formalidade prevista na CLT é imprescindível à formalidade do ato. “Se o empregado tiver mais de um ano de serviço, o pedido de demissão somente terá validade se assistido pelo seu sindicato”, concluiu, ressaltando seu entendimento pessoal sobre a matéria.

(RR/CF)

Processo: [RR-1987-21.2015.5.02.0081](#)

(Assessoria de imprensa TST)

PUBLICAÇÕES NO DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO de 19 a 23/03/2018

PORTARIA Nº 211 do MINISTÉRIO DAS CIDADES, de 19 de março de 2018

Publicado hoje (20/03) portaria que Altera a Portaria nº 59, de 16 de fevereiro de 2011, que dispõe sobre as **diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, para os fins que especifica”.

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

**PORTARIA Nº 210 do MINISTÉRIO DAS
CIDADES, de 16 de março de 2018**

Publicado ontem (19/03) portaria que dispõe sobre a contratação de equipamentos públicos de educação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)”.
Publicado em 19/03/2018

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

**INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 4 DE 21 DE
MARÇO DE 2018 do MINISTÉRIO DAS
CIDADES**

**Regulamenta o Programa de Atendimento
Habitacional através do Poder Público (PRÓ-
MORADIA)**

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