



Boletim Jurídico da CBIC

CÂMARA DOS DEPUTADOS APROVA PROJETO QUE REGULAMENTA OS "DISTRATOS" NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.



A Câmara dos Deputados aprovou nesta quarta-feira (06/06) projeto de regulamentação sobre as consequências jurídicas do desfazimento do contrato no âmbito das incorporações imobiliárias e dos loteamentos. As novas regras têm como escopo promover a segurança jurídica no mercado imobiliário, sem, contudo, desprezar os direitos dos adquirentes consumidores.

A redação final do Projeto de Lei nº 1.220/2015, de autoria do deputado Celso Russomanno, propõe a alteração as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato, seja mediante distrato ou por inadimplemento das partes, de unidade em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.

Segundo o PL, a cláusula contratual que preveja, expressamente, a prorrogação do contrato em até 180 dias, prorrogação essa já prevista e autorizada pelo §2º do artigo 48 da Lei 4.591/64 e também pelo §2º do artigo 18 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), é absolutamente válida, e, inclusive, exclui qualquer tipo de penalização ao incorporador durante esse prazo.

Outro avanço importante é que o PL dispõe, de forma expressa, o *quantum* que o incorporador deverá pagar ao adquirente quando ele der causa ao desfazimento do contrato, bem como o *quantum* que poderá reter nos casos de distrato, ou de resolução por inadimplemento do adquirente, o que traz enorme segurança jurídica ao incorporador, pois terá previsibilidade do seu negócio.

A redação propõe que, na hipótese em que o incorporador vier a dar causa ao desfazimento do contrato, este deverá restituir ao adquirente a integralidade de todos os valores pagos, acrescidos de multa contratual. Caso, o adquirente, no entanto, venha a optar pela continuidade do contrato, ainda que a obra esteja atrasada (+ de 180 dias), este fará jus a uma indenização equivalente à 1% do valor efetivamente pago por mês de atraso.

Agora, se for o adquirente quem vier a dar causa ao desfazimento do contrato, a previsão é que seja possível a retenção, pelo incorporador, da comissão de corretagem e de uma pena convencional no montante de 25% da quantia paga pelo adquirente.

Outra novidade prevista é quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação. Nestes casos, a multa convencional fixada será de 50% dos valores efetivamente pagos pelo adquirente. Essa disposição se justifica, pois, na incorporação submetida a este regime, o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, mantem-se apartados do patrimônio do incorporador com a finalidade de constituírem um patrimônio destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Por fim, o PL consagra em seu bojo o **direito de arrependimento**, em benefício do adquirente, no prazo improrrogável de 7 dias, sempre que o contrato for firmado fora do estabelecimento do incorporador. Nestes casos, todos os valores antecipados serão devolvidos.

Essas mudanças são necessárias, pois há centenas de decisões judiciais conflitantes Brasil à fora, declarando, por exemplo, a abusividade da cláusula de tolerância de 180 dias e, condenando, por conseguinte, os incorporadores a pagarem indenizações altíssimas, sobretudo quando conjugadas com danos emergentes, lucros cessantes e, em alguns casos, até danos morais.

Lado outro, quando é o adquirente quem dá causa ao desfazimento do contrato, a justiça tem se posicionado de forma mais modesta, permitindo a retenção, pelo incorporador de um percentual irrisório.

Segundo o Presidente da CBIC, José Carlos Martins, “A regulamentação do distrato terá impacto positivo sobre a indústria da construção e será, certamente, um dos fatores para a sua recuperação”. “O projeto aprovado, além de inibir o desfazimento imotivado do contrato, faz justiça à maioria dos consumidores adimplentes que, para receberem suas unidades no prazo, precisam ter o fluxo financeiro da obra equilibrado”, avalia o Presidente do Conselho Jurídico da CBIC, o Dr. José Carlos Gama.



“Esse projeto devolve previsibilidade ao incorporador e reduzirá o litígio na compra e venda de imóveis” afirma o presidente da CBIC.

NOTÍCIAS STF

Prescrição de ressarcimento de dano ambiental é tema de repercussão geral



O Supremo Tribunal Federal (STF) reconheceu a repercussão geral de matéria relativa à prescrição de pedido de reparação de dano ambiental. O tema é objeto do Recurso Extraordinário (RE) 654833, que trata de dano causado por madeireiros na exploração de terras indígenas no Acre nos anos 1980, e no qual se busca afastar a tese da imprescritibilidade.

O recurso, interposto pelos madeireiros, questiona acórdão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que reconheceu a imprescritibilidade do dano ambiental, e alega ser inconstitucional a interpretação conferida por aquele tribunal ao artigo 37, parágrafo 5º, da Constituição Federal, segundo o qual “a lei deve prever prazos de prescrição para ilícitos que causem prejuízos ao erário, ressalvadas as ações de ressarcimento”. E também ao artigo 225, parágrafo 3º, que trata do dano ambiental.

As alegações do recurso são de que os fatos são anteriores à promulgação da Constituição Federal

de 1988, devendo ser desconsiderada a lógica da imprescritibilidade e observado o prazo prescricional de cinco anos previsto na Lei da Ação Popular (Lei 4.717/1965). Pede subsidiariamente que se reconheça a imprescritibilidade apenas da reparação do dano ao meio ambiente, por se tratar de direito fundamental indisponível, afastando-se a tese, portanto, quanto às verbas indenizatórias de natureza patrimonial e moral.

Manifestação

Em sua manifestação no Plenário Virtual do STF, o relator do recurso, ministro Alexandre de Moraes, entendeu que a matéria da imprescritibilidade, tratada pela decisão do STJ, merece ser apreciada pelo Supremo. “A repercussão geral inserta na controvérsia é indiscutível, seja sob o ângulo jurídico, econômico ou social, devido ao seu impacto na seara das relações jurídicas as quais têm por pano de fundo a pretensão à reparação civil cuja causa de pedir derive de danos causados ao meio ambiente”, afirmou.

Também observou que a temática do alcance da prescribibilidade das ações de ressarcimento tem sido objeto de recorrentes considerações do Supremo. Isso demonstra, segundo Moraes, a relevância de se “estabelecer balizas precisas e seguras sobre a incidência do instituto da prescrição nos peculiares casos envolvendo direitos individuais ou coletivos lesados, direta ou indiretamente, em razão de danos ambientais”.

Os ministros, por maioria, acompanharam a posição do relator no sentido de reconhecer a repercussão geral da matéria. O mérito do recurso

será submetido à apreciação pelo Plenário na Corte, sem data prevista para julgamento.

PROCESSO RELACIONADO: RE 654833

(Informações da assessoria de imprensa do STF)

NOTÍCIAS STJ

Dano moral baseado em multiplicação dos danos materiais deve integrar valor da causa

A estimativa de danos morais formulada a partir da multiplicação do que foi pedido como danos materiais é suficiente para que os danos morais sejam tidos como certos e, assim, integrem o valor da causa.

Com esse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) deu provimento a recurso especial para que o valor de uma causa seja fixado em R\$ 30,8 milhões, incluindo o montante pretendido a título de danos morais. O acórdão recorrido havia considerado no valor da causa apenas o quantitativo dos danos materiais (R\$ 2,8 milhões), por entender que o valor pedido a título de danos morais era incerto.

O relator do recurso no STJ, ministro Villas Bôas Cueva, explicou que, a rigor, qualquer pedido de indenização depende de apuração, e o simples fato de ter sido utilizada a expressão “a apurar” na petição inicial não é suficiente para se concluir pela indeterminação dos pedidos, como fez no caso o tribunal de segunda instância.

Não genérico

Villas Bôas Cueva mencionou que o autor da ação estipulou um valor específico para os danos materiais – R\$ 2,8 milhões – e também detalhou que os danos morais (R\$ 28 milhões) seriam uma multiplicação dos danos materiais.

“Assim, tendo sido realizado um pedido de danos materiais certo, ainda que considerado um valor mínimo, já é suficiente para que os danos morais requeridos também sejam tidos como certos, já que fixados em dez vezes o valor dos danos materiais. O fato desses valores poderem ser majorados após a instrução não autoriza que sejam descartados para fins de fixação do valor da causa, já que não se trata de pedido genérico”, afirmou.

O ministro destacou que, segundo a jurisprudência do STJ, quando há indicação na petição inicial do valor requerido a título de danos morais, ou quando há elementos suficientes para a sua quantificação, esse montante deve integrar o valor da causa.

Leia o **acórdão**.

(Informações da assessoria de imprensa do STJ)

NOTÍCIAS TRABALHISTAS

Condenação da reforma pela OIT foi devido à "politização da análise", diz governo

Segundo o ministro do Trabalho, Helton Yomura, o Brasil cumpre as convenções trabalhistas da Organização Internacional do Trabalho (OIT) das quais é signatário. Ele falou durante a Conferência Internacional da OIT em resposta à decisão do

órgão de declarar a reforma trabalhista como violadora de direitos de trabalhadores.

Para o ministro o Comitê de Peritos responsável pelo parecer contrário à reforma, projeto que teve origem no governo, examinou a situação brasileira "fora do ciclo regular sem justificação objetiva, transparente e adequada para tanto". Em ofício enviado à OIT, Yomura criticou os métodos de trabalho da organização e "sua politização na análise de aspectos da modernização trabalhista".



Ministro defendeu a reforma trabalhista como forma de evitar a judicialização.

Segundo o ministro, o Brasil promoveu a reforma trabalhista como uma das maneiras de alcançar igualdade no mundo trabalho

A decisão da OIT atendeu a pedido da CUT e de outras centrais sindicais. Em artigo publicado nesta segunda, o deputado Rogério Marinho (PSDB-RN), relator do projeto da Câmara, disse que os sindicatos se utilizaram da OIT para "promover sua agenda político-partidária de maneira imoral e ilegal". Prova disso, diz ele, é que a OIT condena a existência de contribuições obrigatórias para sindicatos — o que foi extinto pela reforma trabalhista.

E surtiu efeitos. Segundo levantamento do jornal *O Estado de S. Paulo*, a receita dos sindicatos

caiu 88% desde que a reforma trabalhista entrou em vigor. O jornal afirma, com base em dados do Ministério do Trabalho que, no mês de abril, por exemplo, a arrecadação foi de R\$ 102,5 milhões — queda de 90% em relação ao mesmo mês de 2017.

Fonte: Consultor Jurídico

DESTAQUE

STJ RETOMA JULGAMENTO DO PROCESSO EM QUE SE DISCUTE A POSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO DE PAGAR COMISSÃO DE CORRETAGEM AO ADQUIRENTE NO ÂMBITO DOS PROGRAMAS MINHA CASA MINHA VIDA

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) retomará, na próxima **quarta-feira (13/06)**, o julgamento do **RESP 1601149** em que se discute a validade da transferência ao consumidor da obrigação de pagar comissão de corretagem nas promessas de compra e venda firmadas no âmbito do programa de habitação “Minha Casa, Minha Vida”.

A decisão sobre a abusividade, ou não, da transferência da taxa para os compradores de imóveis inseridos no programa terá repercussão em todos os outros casos que correm no Brasil sobre o mesmo tema. De acordo com o STJ, 2.831 processos em todo o país estão suspensos e aguardam o desfecho da corte superior.

Histórico do julgamento

Iniciado o julgamento pelo STJ no dia 28.02.2018, o Ministro Relator, Paulo de Tarso Sanseverino,

conclui 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), isto porque, segundo ele, tal prática criaria um "odioso critério de exclusão", contrário aos princípios norteadores do Programa.

Em seguida, o ministro Ricardo Villas Boas Cuevas pediu vista dos autos.

Retomado o julgamento no dia 11/04, foi posto em mesa o voto do Ministro Cueva. Em seu voto, o Ministro Villas Boas 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, principalmente as especificidades de cada faixa e a ausência de lei vendendo a possibilidade de transferência dessa obrigação.

Segundo Cueva, na faixa 1, não haveria 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.

Com isso, o Ministro Cueva abriu a divergência, para considerar a validade da cláusula contratual que transfere ao adquirente a obrigação de pagar a comissão de corretagem nas faixas 1,5, 2 e 3 do Programa, ressalvadas a faixa 1 em que não há intermediação. Essa decisão foi acompanhada pelos Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e pela Ministra Nancy Andrighi.

O Ministro Lázaro Guimarães votou com o relator, ratificando a abusividade da transferência. O Ministro Luis Felipe Salomão pediu vista.

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

O assunto foi catalogado como Tema 960 e está disponível para consulta na área de recursos repetitivos do site do STJ, que pode ser acessada **aqui**.

(Informações da Assessoria jurídica da CBIC)

PRINCIPAIS PUBLICAÇÕES NO DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO de 04/06 a 08/06/2018

Ato Declaratório Interpretativo RFB nº 3, de 01/06/2018

"Dispõe sobre a impossibilidade de apuração de créditos da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins de que trata o § 14 do art. 3º c/c art. 15, II, todos da Lei nº 10.833, de 2003, após a alienação do bem".

Explicação: a opção de calcular os créditos da Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins em função da depreciação do bem, à taxa de 1/48 por mês sobre o valor de aquisição, aplica-se ao bem integrante do ativo imobilizado enquanto não alienado. Se a alienação do bem tiver ocorrido antes do aproveitamento das 48 parcelas de crédito, é vedada a utilização das parcelas restantes.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Instrução Normativa RFB nº 1.808, de 30 de maio de 2018

“Dispõe sobre o Programa Especial de Regularização Tributária das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte Optantes pelo Simples Nacional (Pert-SN), instituído pela Lei Complementar nº 162, de 6 de abril de 2018”.

Explicação: estabelece os critérios de abrangência, as modalidades de liquidação dos débitos, requerimento de adesão ao programa, entre outros.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Solução de Consulta RFB nº 1.012, de 11 de maio de 2018

Dispõe que a partir da publicação da Lei nº 11.941, de 2009, a base de cálculo da **Contribuição para o PIS/Pasep e da Cofins no regime de apuração cumulativa ficou restrita ao faturamento auferido pela pessoa jurídica**, que corresponde à receita bruta do lucro operacional, resultado das atividades, principais ou acessórias que constituam objeto da pessoa jurídica.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Solução de Consulta RFB nº 1.014, de 23 de maio de 2018

Dispõe que o **enquadramento num dos correspondentes graus de risco, para fins de recolhimento das contribuições previdenciárias** destinadas ao financiamento da aposentadoria especial e dos benefícios concedidos em razão do grau de incidência de incapacidade laborativa decorrente dos riscos ambientais do trabalho (GILRAT), não se acha vinculado à atividade econômica principal da empresa identificada no CNPJ, mas à "atividade preponderante".

Para ter acesso [clique aqui](#).

Portaria MCID nº 354, de 1º de junho de 2018

“Altera a Portaria nº 114, de 9 de fevereiro de 2018, que dispõe sobre as condições gerais para aquisição de imóveis 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)”.

Explicação: dentre outras medidas, estabelece que o enquadramento será realizado pelo Gestor Operacional do PMCMV, a partir da verificação do seguinte pré-requisito: limite máximo de 3.000 unidades habitacionais por proponente, para o somatório de empreendimentos selecionados anualmente.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Portaria MCID nº 355, de 1º de junho de 2018

“Altera o Anexo II da Portaria nº 189, de 08 de março de 2018, que torna público o processo de seleção de propostas de Entes

Apoiadores para participação no Programa Cartão Reforma - Edital CR 001/2018”.

Explicação: o ANEXO II dispõe sobre as datas do cronograma para seleção das propostas.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Lei nº 13.673, de 5 de junho de 2018

“Altera as Leis nºs 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, e 9.472, de 16 de julho de 1997, para tornar obrigatória a divulgação de tabela com a evolução do valor da tarifa e do preço praticados pelas concessionárias e prestadoras de serviços públicos”.

Explicação: dispõe que a concessionária deverá divulgar em seu sítio eletrônico, de forma clara e de fácil compreensão pelos usuários, tabela com o valor das tarifas praticadas e a evolução das revisões ou reajustes realizados nos últimos 5 anos.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Decreto nº 9.403, de 7 de junho de 2018

“Regulamenta a Medida Provisória nº 838, de 30 de maio de 2018, que dispõe sobre a concessão de subvenção econômica à comercialização de óleo diesel.”

Explicação: dispõe que o prazo para o governo pagar a Petrobras e demais fornecedores de combustíveis pelo subsídio que será concedido ao diesel será de até 9 dias úteis. Farão jus ao pagamento produtores e importadores que comprovarem a venda de diesel a um preço igual ou inferior ao preço médio de referência. Esses preços foram definidos em bases regionais e vão vigorar de 8 de junho a 31 de julho, fixados na base de 21 de maio. Os produtores e importadores deverão solicitar adesão ao programa de subvenção para a ANP até 13 de junho, com efeitos a partir de 8 de junho. Para quem fizer a adesão a partir de 14 de junho, o efeito será imediato.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Resolução ANTT nº 5.821, de 7 de junho de 2018

Altera a Resolução ANTT nº 5.820, de 30 de maio de 2018.”

Explicação: o objetivo da publicação é **solucionar as principais dúvidas dos transportadores e contratantes dos serviços de transporte rodoviário de cargas, além de ajustar os parâmetros previstos nos Anexos I e II da Resolução nº 5820, de 30 de junho 2018**. Entre os principais pontos da regulamentação, destacam-se: o estabelecimento dos valores de frete por km/eixo para outras combinações de veículos e a possibilidade de negociação do frete de retorno entre o contratante do frete de origem e o transportador. A medida estabelece ainda os casos em que a tabela de preços mínimos não será aplicada. Entre os casos em que os valores não serão

aplicados estão o de transporte de produtos radioativos, o transporte de valores, de coleta de lixo, no frete de retorno, quando o veículo não for movido a diesel, entre outros.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Instrução Normativa MCID nº 12, de 7 de junho de 2018
Regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades - PMCMV-E.

Explicação: dentre outras medidas, dispõe que o público-alvo do PMCMV-E é composto por famílias cuja renda mensal bruta esteja limitada a R\$ 1.800,00 organizadas sob a forma associativa e que será admitido que para até 10% das famílias atendidas em cada empreendimento, que a renda mensal bruta seja limitada a R\$ 2.350,00. As condições e procedimentos de seleção dos beneficiários serão estabelecidas em normativo específico do Ministério das Cidades.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Portaria MCID nº 367, de 7 de junho de 2018
Regulamenta o Processo de seleção de propostas para participação no Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades - PMCMV-E.

Explicação: o processo de seleção é composto de duas fases: o enquadramento, que se destina a verificar o atendimento ao regramento e objetivos do programa, e a hierarquização, que consiste em eleger os projetos até o limite dos recursos alocados ao PMCMV-E. As propostas apresentadas em processos seletivos anteriores à publicação desta Portaria deverão ser ratificadas junto ao AF e, se necessário, complementadas.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Portaria MCID nº 366, de 7 de junho de 2018
“Regulamenta o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os fins que especifica”.

Explicação: o PNHR tem como finalidade subsidiar a produção ou reforma de imóveis para agricultores familiares e trabalhadores rurais, por intermédio de operações de repasse de recursos do Orçamento Geral da União ou de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Para ter acesso [clique aqui](#).

Portaria MCID nº 368, de 7 de junho de 2018

“Regulamenta o Processo de seleção de propostas para participação no Programa Nacional de Habitação Rural, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida”.

Explicação: dentre outras medidas, estabelece que as Entidades Organizadoras poderão apresentar, a qualquer tempo, propostas aos Agentes Financeiros para participação nos processos de seleção, compostos por duas fases, desde que o município esteja em sua área de abrangência.

Para ter acesso [clique aqui](#).