



Boletim Jurídico da CBIC

MINHA CASA, MINHA VIDA

STJ DELCARA A VALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE TRANSFERE AO COMPRADOR A OBRIGAÇÃO DE PAGAR A COMISSÃO DE CORRETAGEM NO ÂMBITO DOS PROGRAMAS MINHA CASA, MINHA VIDA



A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu nesta quarta-feira (13/06), por maioria de votos que: “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 do Programa Minha Casa Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da unidade autônoma com destaque do valor da comissão de corretagem”.

A decisão sobre a validade da transferência da comissão de corretagem para os compradores de imóveis inseridos no programa social terá repercussão em mais de dois mil e oitocentos processos que correm no Brasil sobre o mesmo tema, na medida em que o recurso especial

ulgado encontrava-se afetado sob o rito dos recursos repetitivos (art. 1036 e 1039 do CPC).

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 abriu divergência parcial, assentando que a aquisição de unidade imobiliária no âmbito desse Programa 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** e, que, segundo consta, não há na lei de regência nenhuma vedação expressa quando a possibilidade de transferência da obrigação de pagar a corretagem.

Com isso, o Ministro Cueva proferiu voto no sentido de considerar a validade da cláusula contratual que transfere ao adquirente a obrigação de pagar a comissão de corretagem nas faixas 1 ½, 2 e 3 do Programa, ressalvadas a faixa 1 em que não há intermediação, sendo acompanhado pelos Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, pela Ministra Nancy Andrighi, Luis Felipe Salomão e Marco Buzzi.

Retomado o julgamento nesta quarta-feira (13/06), após pedido de vista do ministro Salomão, este declarou que, em que pese o brilhante voto

exarado pelo Relator, se inclinou na linha da divergência, consignando que "é bom que fique as claras a quem que incumbe esse pagamento", dissipando quaisquer dúvidas, "até para que no custo final, esse valor não seja repassado".

Ressaltou, ainda, que não está em jogo, no âmbito da afetação, os contratos de imóveis rurais, tampouco os de renda na faixa 1 do Programa. Segundo o ministro Salomão, o objeto da afetação foram apenas os contratos relativos à imóveis urbanos e faixa de renda 1 ½, 2 e 3 do PMCMV.

Em seguida, o ministro Marco Buzzi também votou no sentido de acompanhar a divergência.

Com isso, 6 ministros votaram no sentido de considerar válida a transferência da comissão de corretagem ao passo que 2 ministros votaram pela abusividade dessa cláusula contratual.

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)

NOTÍCIAS STJ

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E STJ

O Superior Tribunal de Justiça, ao longo dos anos, vem se deparando com milhares de processos judiciais relacionados à incorporação imobiliária, tendo, inclusive, afetado para julgamento em sede de recursos repetitivos alguns temas importantes.

Entre os temas de maior repercussão no STJ tem-se:

Comissão de corretagem nos contratos imobiliários

“É válida 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” (*Tema 938 – Recurso Repetitivo*)

Registro único

Resta pacífico o entendimento no STJ, no sentido de que para fins de cobrança de emolumentos relativos à quitação da aquisição de lotes destinados à construção sob o regime de **incorporação imobiliária**, deverá ser o observado o comando inserto no art. 237-A, da Lei de Registros Público, o qual "determina que, após o registro da incorporação imobiliária, até o "habite-se", todos os subsequentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único." (*AgInt no AREsp 777.629/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/09/2017*)

Cláusula de tolerância

“Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de

imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos.

Mesmo sendo válida a cláusula de tolerância para o atraso na entrega da unidade habitacional em construção com prazo determinado de até 180 (cento e oitenta) dias, o incorporador deve observar o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, cientificando claramente o adquirente, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo de prorrogação, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil. Igualmente, durante a execução do contrato, deverá notificar o consumidor acerca do uso de tal cláusula juntamente com a sua justificação, primando pelo direito à informação” (*REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 21/09/2017*).
Informações da assessoria de imprensa do STJ

NOTÍCIAS TST

ISONOMIA FERIDA

Auxílio-alimentação não pode ter valor diferente para aprendizes e efetivos

Empregados efetivos e aprendizes não podem receber auxílio-alimentação com valores diferentes. Com este entendimento, a 3ª Turma do Tribunal Superior do Trabalho determinou que a Empresa de Tecnologia e Informações da Previdência Social (Dataprev) conceda auxílio-alimentação em igual valor a todos os seus empregados.

A decisão ainda condenou a empresa a pagar indenização por danos morais coletivos no valor de R\$ 200 mil, por violação ao princípio constitucional da isonomia ao fixar aos aprendizes auxílio equivalente a apenas 25% do que empregados efetivos recebiam.

Em ação civil pública, o Ministério Público do Trabalho sustentou que a empresa cometeu discriminação injustificada. Já a Dataprev alegou não haver qualquer imposição legal de fornecimento de auxílio-alimentação aos seus empregados.

O Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região julgou improcedente o pedido com o entendimento de que o contrato de aprendizagem é um tipo especial de contrato de trabalho.

Liberalidade

O relator no TST, ministro Alexandre Agra Belmonte, afirmou que a Dataprev, ao fornecer o benefício, seja por liberalidade, por previsão em norma coletiva ou por força de filiação ao PAT, passa a se sujeitar aos regramentos previstos em lei. Entre eles, citou o artigo 2º da Lei 6.321/1976, que estabelece que os programas de alimentação deverão conferir prioridade ao atendimento dos trabalhadores de baixa renda.

O ministro disse que a legislação que rege o PAT não admite, “sob qualquer pretexto”, excluir do direito ao benefício trabalhadores que tenham

jornada de trabalho reduzida. Também não se identifica na lei, segundo ele, autorização para exclusão em virtude da modalidade de contratação. “Ainda que não contemple o aprendiz com as cláusulas ajustadas em norma coletiva, a Dataprev não poderia excluí-los do PAT, do qual ela participa”, afirmou.

Para Belmonte, a conduta da empresa viola o princípio constitucional da isonomia. Com esse fundamento, a turma, por unanimidade, condenou a Dataprev a conceder auxílio em igual valor a todos os seus empregados, “abstendo-se, assim, de dar tratamento diferenciado aos trabalhadores que ostentem a condição de aprendiz”. O valor da condenação por dano moral deve ser revertido ao Fundo da Infância e da Adolescência (FIA).

Processo RR-11329-33.2014.5.01.0012

Com informações da assessoria de imprensa do TST.

Condenação por dano material decorrente de acidente não depende de sentença condenatória criminal

A Primeira Turma do Tribunal Superior do Trabalho reformou decisão que havia indeferido o pagamento de indenização por danos materiais porque o empregador não havia sido condenado penalmente pelo acidente de trabalho que vitimou o empregado. **Segundo a Turma, estando configurados os requisitos da responsabilidade civil subjetiva, o cabimento da indenização independe de condenação prévia da empresa no juízo criminal.**

A decisão se deu no julgamento do recurso de revista da mãe de um empregado da Construção Metálica Civil que morreu em acidente ao manobrar uma plataforma elevatória articulada. A mãe, alegando ser dependente do filho falecido, requereu indenização por danos materiais (pensão mensal) e morais.

Em sua defesa, a empresa sustentou que o empregado foi o único e exclusivo responsável pelo acidente.

No recurso ao TST, a mãe da vítima argumentou que a responsabilidade civil independe da condenação no juízo criminal. Sustentou que a demonstração de culpa do empregador pelo ato danoso que ocasionou a morte do empregado é suficiente para o reconhecimento do direito à indenização por danos materiais.

TST

O relator do recurso, ministro Waldir Oliveira da Costa, explicou que, de acordo com o registro do Tribunal Regional, o acidente decorreu da falta de treinamento específico e suficiente do empregado para a atividade desempenhada. Isso, a seu ver, caracteriza os requisitos da responsabilidade civil subjetiva (que exige a comprovação da culpa do empregador para haver condenação).

Por unanimidade, a Turma deu provimento ao recurso para restabelecer a sentença que condenou a empresa a pagar indenização por danos materiais. Em consequência, determinou o retorno dos autos ao TRT para prosseguir no julgamento do recurso ordinário no qual a empresa questiona o valor arbitrado à pensão mensal.

Processo: [RR-2011-14.2011.5.03.0032](#)

Com informações da assessoria de imprensa do TST.

DESTAQUE

Publicado Decreto que dispõe sobre tratamento diferenciado às microempresas e EPP's previsto no artigo 122 do Estatuto da Pessoa com Deficiência

Segundo o Decreto 9.405 de 11 de junho de 2018, o tratamento diferenciado, simplificado e favorecido dispensado às microempresas e às empresas de pequeno porte, previsto no art. 122 da LBI (Lei Brasileira da Inclusão) pressupõe que **as adaptações, modificações e ajustes necessários e adequados que não acarretam ônus desproporcional e indevido são aqueles que não ultrapassem os percentuais de 2,5%, 3,5% e 4,5% da receita bruta do exercício contábil anterior do microempreendedor individual, da microempresa e da empresa de pequeno porte, respectivamente.**

Para as pessoas com deficiência, deverão as microempresas e empresas de pequeno porte, assegurar, entre outros, condições de acessibilidade ao estabelecimento e às suas dependências abertas ao público; atendimento prioritário; igualdade de oportunidade e condições justas e favoráveis de trabalho.

O Decreto ainda consigna prazos para as adaptações necessárias com vistas a garantir as condições de acessibilidade ao estabelecimento, sendo eles de **48 meses para empresas de pequeno porte e 60 meses para microempreendedores individuais e microempresas.**

As condições de acessibilidade previstas no art. 44 da LBI para teatros, cinemas, auditórios, estádios,

ginásios de esporte, locais de espetáculos e de conferências e similares que sejam microempresa ou empresa de pequeno porte serão implementadas no **prazo de 24 meses**, contados da data de publicação do Decreto.

Por fim, consta no Decreto que os hotéis, as pousadas e os outros estabelecimentos similares deverão garantir **5% de dormitórios acessíveis**, com, no mínimo, uma unidade acessível, sendo que os prazos para que essas adaptações necessárias sejam realizadas, são de 36 meses no caso de empresas de pequeno porte e de 48 meses no caso de microempresas e microempreendedores individuais.

Para ter acesso ao Decreto [clique aqui](#).

II Jornada de Direito Processual Civil recebe propostas de enunciados até 20 de julho

O Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal (CEJ/CJF) abriu as inscrições para proposição de enunciados à II Jornada de Direito Processual Civil, que **será realizada nos dias 13 e 14 de setembro, no auditório do CJF, em Brasília. O prazo para envio vai até 20 de julho.**

O objetivo da Jornada é padronizar posições interpretativas sobre o Código de Processo Civil vigente, adequando-as às inovações legislativas, doutrinárias e jurisprudenciais, a partir do debate entre profissionais do direito e especialistas em direito processual. **Cada interessado poderá encaminhar até três proposições de enunciados.** Os novos verbetes serão publicados e divulgados sob a responsabilidade do CEJ.

Em caso de não conformidade das propostas, dentro do prazo de inscrição, a exclusão vai ser informada ao proponente. Não será admitida proposição de enunciado sobre projeto de lei, nem de matéria de competência específica das Jornadas de Direito Comercial e Civil. É proibida a autoria ou coautoria de pessoa jurídica.

O público-alvo do evento são ministros de tribunais superiores, magistrados federais e estaduais, procuradores, promotores de Justiça, advogados da União, defensores públicos, advogados privados, professores universitários e especialistas convidados. A coordenação-geral é do ministro Raul Araújo, corregedor-geral da Justiça Federal e diretor do CEJ. Já a coordenação científica está a cargo do ministro Mauro Campbell Marques, do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Comissões

Serão formadas cinco comissões de trabalho para a apreciação das propostas de enunciados selecionadas pela coordenação científica. Essas comissões serão integradas por professores e especialistas convidados, representantes de instituições e autores das proposições aprovadas pela coordenação científica.

Os grupos de trabalho terão como temas: Parte Geral, Processo de Conhecimento, Tutela Provisória e Procedimentos Especiais, Recursos e Precedentes Judiciais, Execução e Cumprimento de Sentença. Cada comissão será responsável pela discussão e aprovação dos enunciados, os quais serão levados à reunião plenária para aprovação final.

Os interessados podem se inscrever clicando **aqui**

Para mais informações, acesse o **site** do CJF.

PRINCIPAIS PUBLICAÇÕES NO DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO de 11/06 a 14/06/2018

Instrução Normativa RFB nº 1.809, de 8 de junho de 2018

“Dispõe sobre a **prestação das informações para fins de consolidação dos débitos no Programa de Regularização Tributária (PRT)**, instituído pela Medida Provisória nº 766, de 4 de janeiro de 2017, no âmbito da Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB)”.

Explicação: estabelece regras de parcelamento e do pagamento à vista com utilização de créditos; e da indicação dos débitos com exigibilidade suspensa por processo administrativo, entre outros aspectos.

Para ter acesso [clique aqui](#).

[Decreto nº 9.405 de 11.6.2018](#) - Dispõe sobre o tratamento diferenciado, simplificado e favorecido às microempresas e às empresas de pequeno porte, previsto no art. 122 da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015 - Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

[Decreto nº 9.404 de 11.6.2018](#) - Altera o Decreto nº 5.296, de 2 dezembro de 2004, para dispor sobre a reserva de espaços e assentos em teatros, cinemas, auditórios, estádios, ginásios de esporte, locais de espetáculos e de conferências e similares para pessoas com deficiência, em conformidade com o art. 44 da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

Portaria nº 1.647, de 11 de junho de 2018

“Estabelece o calendário e as regras de eleição das vagas destinadas às organizações da sociedade civil sem fins lucrativos que integrarão a Câmara Consultiva Nacional do Ibama, fórum que apoiará a implementação do **Programa Nacional de Conversão de Multas do Instituto**.”

Explicação: define o calendário e as regras das eleições para Câmara Consultiva Nacional do Ibama.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Lei nº 13.677, de 13 de junho de 2018

“Altera a Lei Complementar nº 26, de 11 de setembro de 1975, para dispor sobre a possibilidade de **movimentação da conta do Programa de Integração Social (PIS) e do Programa de Formação do Patrimônio do Servidor Público (Pasep)**.”

Explicação: fica disponível a qualquer titular da conta individual dos participantes do PIS/Pasep o saque do saldo até 29 de junho de 2018 e, após essa data, aos titulares enquadrados nos seguintes casos: atingida a idade de 60 anos; aposentadoria; transferência para a reserva remunerada ou reforma; invalidez do titular ou de seu dependente; e outros.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Decreto nº 9.409, de 13 de junho de 2018

“Dispõe sobre prazo de saque das **contas individuais do Fundo PIS-Pasep**.”

Explicação: fica permitido, no período de 8 de agosto a 28 de setembro de 2018, o saque do saldo por qualquer titular de conta individual do Fundo PIS-Pasep.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Instrução Normativa RFB nº 1.810, de 13 de junho de 2018

“Altera a Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009, que dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária, e a Instrução Normativa RFB nº 1.717, de 17 de julho de 2017, que **estabelece normas sobre restituição, compensação, ressarcimento e reembolso**.”

Explicação: dispõe que a empresa prestadora de serviços que sofreu retenção de contribuições previdenciárias no ato da quitação da nota fiscal, da fatura ou do recibo de prestação de serviços, que não optar pela compensação dos valores retidos, na forma prevista no art. 88, ou que possuir, após a compensação, saldo em seu favor, poderá requerer a restituição do valor não compensado, desde que a retenção esteja destacada na nota fiscal, na fatura ou no recibo de prestação de serviços e declarada em Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social (GFIP).

Para ter acesso [clique aqui](#).