



Boletim Jurídico da CBIC

CBIC REALIZA III SEMINÁRIO JURÍDICO PARA DISCUTIR O IMPACTO DO PODER PÚBLICO SOBRE A ATIVIDADE EMPRESARIAL E MOBILIZA INTELLECTUAIS DO DIREITO EM CURITIBA



Mais um passo na consolidação de um espaço para a construção do diálogo e troca de conhecimentos que tragam segurança jurídica e previsibilidade para o mercado imobiliário e a construção civil.

A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) realizou na última sexta-feira (9) seu III Seminário Jurídico, avançando na busca de fomentar um melhor entendimento entre o setor da construção civil e o Poder Judiciário.

Organizado pelo Conselho Jurídico da CBIC em conjunto com o Sinduscon-PR e a Ademi-PR, o evento foi aberto às 9h no Auditório do Sinduscon Corporate, em Curitiba-PR, tendo como tema central *O impacto da interferência do Poder Público na atividade empresarial*. “Vamos debater assuntos com grande impacto sobre as nossas empresas”, avaliou **Sérgio Crema**, presidente do Sinduscon-PR. “O Brasil vive crise atrás de crise e não podemos mais simplificar o manejo dos problemas. É preciso ir fundo, buscar as causas para reverter os problemas”, disse **José Carlos Martins**, presidente da CBIC.

Para o presidente do CONJUR/CBIC, **Dr. José Carlos Bride Nogueira da Gama**, “distrato” e reforma trabalhista são dois dos temas mais importantes dessa edição. “Como sabemos, a segurança jurídica não se consegue em um estalar de dedos. É preciso que esse diálogo seja constante e permanente. O que nós estamos fazendo é plantando a semente. Que essa semente germine em solo fértil para que os resultados possam ser efetivamente alcançados”.



“Nós precisamos mostrar ao Poder Judiciário as peculiaridades existentes no mercado imobiliário, principalmente das incorporações, para evitar que o distrato provoque o desequilíbrio econômico-financeiro dos negócios, como vem ocorrendo”.

“Através de um trabalho educativo, conseguimos mostrar aos juízes e desembargadores toda a problemática do mercado imobiliário e, na incorporação, quando há um distrato, por exemplo, não podemos privilegiar o direito individual de um consumidor que, infelizmente, se tornou inadimplente versus o direito dos demais compradores, também consumidores, que precisam receber o seu imóvel a tempo e a hora”.

Participaram também do seminário como palestrantes o ministro Alexandre Agra Belmonte do TST, o desembargador Werson Rêgo do TJRJ, o desembargador Fernando Quadros do TRF da 4ª Região, o desembargador Sérgio Murilo do TRT

da 9ª Região e os advogados Arnaldo Rizzardo, Fabio Grilo, Paulo Coimbra, Clovis Beznos, Fernando Vernalha e Marcos Saes.

Informações CBIC.

14ª REUNIÃO DO CONJUR TRATA DE TEMAS RELEVANTES PARA O SETOR IMOBILIÁRIO



A 14ª Reunião Ordinária do Conselho Jurídico da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Conjur/CBIC) foi realizada na tarde do dia 8 de novembro, no Sinduscon-PR, em Curitiba e contou com a presença de especialistas.

Repercussão econômica e social do julgado do STF sobre imunidade do IPTU

O Assessor Econômico da CBIC, **Dr. Luis Fernando Melo**, tratou da repercussão econômica e social do julgado do STF sobre imunidade do IPTU e os reflexos para o PMCMV Faixa 1. No mês de outubro, o STF estabeleceu que imóveis financiados pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), da Caixa Econômica Federal, têm imunidade tributária, razão pela qual declarou indevida a cobrança do IPTU pelos municípios. Segundo o Supremo, os imóveis pertencentes ao PAR são de propriedade da União, estando dessa forma abrangidos pela

imunidade tributária recíproca, enquanto permanecerem nessa condição.

Para o especialista, "a isenção do pagamento do IPTU de imóveis do PAR pode desmotivar as prefeituras que tinham intenção de estimular o Faixa 1 nas áreas mais nobres do município, pois deixarão de arrecadar o imposto e prover renda. Entretanto, como instrumento de gestão, as administrações deveriam se valer dos mecanismos do Estatuto das Cidades para implementar o IPTU Progressivo ou IPTU Verde, afim de que a arrecadação seja mais justa, onde a população de menor renda possa se beneficiar com o IPTU menor, e aqueles com renda maior, e valor de imóveis mais alto, possa arcar com um valor diferenciado".

Novas regras para desistência da compra de imóveis na planta

O Presidente do CONJUR, **Dr. José Carlos Gama**, destacou na reunião em Curitiba a aprovação pela Comissão de Assuntos Econômicos (CAE) do Senado, do parecer do senador Armando Monteiro (PTB/PE) pela aprovação do PLC 68/18 ("distratos" imobiliários) e de algumas emendas.

O Projeto de Lei define as regras para desistência da compra de imóveis na planta. A proposição tinha sido rejeitada pelo colegiado em junho e voltado para o Plenário, onde recebeu novas emendas. O PLC estabelece direitos e deveres dos envolvidos em casos de resolução de contratos de aquisição de imóveis em regime de incorporação imobiliária ou em loteamento. A matéria segue agora para deliberação do plenário do Senado Federal.

Dano em compensatória social

Também foi convidado para a reunião do Conselho Jurídico, o **Dr. Paulo Coimbra**, advogado e professor da UFMG, o qual expôs

sobre o dano em compensatória social, apresentando o caso do município de Betim.

Sob a justificativa de equilibrar a demanda e oferta na saúde e educação públicas, bem como no sistema viário, e no tratamento de efluente e drenagens, que em tese seriam atingidos pela instalação de grandes condomínios residenciais e empresariais na cidade, o Município de Betim/MG criou, por meio da Lei Municipal nº 6.228/2017, as chamadas **medidas compensatórias sociais** destinadas a compensar os impactos negativos sociais não mitigáveis, decorrentes de empreendimentos e atividades, **com ônus para o empreendedor, correspondente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor do empreendimento ou de suas unidades, estipulado para venda ao consumidor.**

Segundo o professor, a figura criada pelo Município de Betim extrapola as competências outorgadas aos municípios em matéria tributária e alerta sobre a tendência dos municípios de instituir medidas compensatórias de forma arbitrária, exigindo indenização sem a ocorrência efetiva do dano.

Informações da Assessoria Jurídica da CBIC

NOTÍCIAS STF

STF SUSPENDE DECISÃO QUE BENEFICIAVA AS INDÚSTRIAS QUANTO À DESONERAÇÃO DA FOLHA DE SALÁRIOS.



O presidente do Supremo Tribunal Federal (STF), ministro Dias Toffoli, concedeu medida liminar na Suspensão de Segurança (SS) 5257 para suspender decisão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região (TRF-3) que garantiu às empresas filiadas à Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (Fiesp) e ao Centro das Indústrias do Estado de São Paulo a permanência, até o término do exercício financeiro de 2018, no regime tributário da Lei 12.546/2011, que previa benefícios da desoneração da folha de salários. O relator acolheu argumentação da União de que a medida causaria grandes prejuízos aos cofres públicos.

A norma instituiu a Contribuição Previdenciária sobre Receita Bruta (CPRB), que consiste na aplicação de uma alíquota sobre o valor da receita bruta em substituição à regra geral de lei de 1991 que previa a contribuição sobre os salários. Inicialmente, a medida foi aplicada para apenas três setores da economia. Porém, após alterações normativas, esse regime passou a alcançar 56 segmentos.

Posteriormente, a Lei 13.670/2018 reduziu os setores agraciados, estabeleceu como prazo final para o regime de desoneração da folha o dia 31 de dezembro de 2020 e reonerou, a partir de 1º de setembro deste ano, a folha de pagamento de diversos segmentos. Em decisão tomada em recurso (agravo de instrumento) no âmbito de mandado de segurança impetrado pela Fiesp e pelo Ciesp, o TRF-3 garantiu às empresas associadas a permanência no regime tributário da Lei 12.546/2011 neste ano, afastando, no período, os efeitos do prazo previsto na Lei 13.670/2018.

Relator

O presidente do STF apontou que a decisão do TRF-3 tem impacto em direito de interesse coletivo relacionado à ordem e à economia públicas, pois implica alteração da programação orçamentária da União Federal alcançada por meio do veto presidencial parcial ao projeto de lei que deu origem Lei à 13.670/2018. O veto, que rejeitou alterações do Poder Legislativo à proposta original do Executivo, foi mantido pelo Congresso Nacional, com caráter irreversível para o exercício financeiro de 2018.

Segundo o ministro Dias Toffoli, além da redução da arrecadação de contribuição de empresas à Seguridade Social (correspondente à renúncia fiscal decorrente da modificação da base de cálculo da contribuição previdenciária a cargo da empresa), a decisão do TRF-3 produz efeitos imediatos nas contas públicas, tendo em vista o dever legal da União de compensar o Fundo do Regime Geral de Previdência Social, de que trata o artigo 68 da Lei Complementar 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), no valor correspondente à estimativa de renúncia previdenciária decorrente da desoneração.

Nos autos, a União estimou um prejuízo isolado aos cofres públicos de R\$ 322,6 milhões caso fosse mantida a decisão do TRF-3, acrescentando um potencial efeito multiplicador, tendo em vista existirem pelo menos 642 ações cadastradas sobre o mesmo assunto no Brasil, com impacto nas contas de 2018 estimado em R\$ 1 bilhão.

O presidente do Supremo destacou ainda informações da União de que, a supressão da receita estimada, com caráter irreversível para

2018, imporá contingenciamento de recursos de outras áreas em razão do Novo Regime Fiscal implementado pela Emenda Constitucional 95/2016 (teto dos gatos públicos).

“Ademais, a decisão objeto do presente pedido de contracautela foi proferida em sede de mandado de segurança coletivo, circunstância que, somada ao risco de efeito multiplicador, constitui fundamento suficiente a revelar a grave repercussão sobre a ordem e a economia públicas e justificar o deferimento da liminar pleiteada”, concluiu Toffoli.

Informações do STF.

NOTÍCIAS STJ

PRÉVIO CONTRATO DE COMPRA SEM REGISTRO NÃO IMPEDE ARREMATANTE DE FICAR COM O IMÓVEL



A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que arrematantes de imóvel em hasta pública têm direito à propriedade, mesmo com a existência de prévio contrato de compra e venda do bem entre outras pessoas, porém não registrado em cartório imobiliário. Ao modificar o entendimento de segundo grau, a

turma reconheceu que, até o seu regular registro no órgão competente, o ajuste particular gera obrigação apenas entre as partes envolvidas.

Segundo a relatora do processo, ministra Nancy Andrighi, a obrigação perante terceiros (erga omnes) só ocorre com o registro imobiliário do título, o que foi feito apenas pelos arrematantes. **“Sob esse enfoque, ausente a formalidade considerada essencial pela lei ao negócio realizado, não se pode admitir que o título seja oponível ao terceiro de boa-fé que arremata judicialmente o imóvel e promove, nos estritos termos da lei, o registro da carta de arrematação”,** elucidou.

Embargos de terceiro

A propriedade em litígio foi alvo de diversas transações de venda, todas sem efetivo registro de transferência de posse, e, posteriormente, foi arrematada ao ir a leilão em processo de execução.

Dessa forma, coube à Terceira Turma decidir, em recurso especial, **qual direito deve prevalecer: o direito pessoal dos supostos adquirentes do imóvel, fundado em promessa de compra e venda celebrada por instrumento particular com os anteriores promitentes compradores do imóvel, sem anotação no registro imobiliário; ou o direito de propriedade dos arrematantes do imóvel em hasta pública judicial, e que promoveram o registro da carta de arrematação no cartório imobiliário.**

Seguindo o voto da relatora, **o colegiado entendeu que o direito a prevalecer é o dos arrematantes, visto que “a propriedade do bem imóvel só é transferida com o respectivo registro do título no cartório imobiliário competente”.**

A ministra disse que sua decisão não se opõe à Súmula 84/STJ, que apenas consolida a tese de

que o registro imobiliário do título não é requisito para a oposição de embargos de terceiro.

Ainda de acordo com a ministra relatora, apesar de não ser requisito para oposição dos embargos de terceiro, o registro do título “é imprescindível para a sua oponibilidade em face de terceiro que pretenda sobre o imóvel direito juridicamente incompatível com a pretensão aquisitiva do promitente comprador”.

Leia o [acórdão](#).

Informações do STJ.

**CREDOR FIDUCIÁRIO
PODE PERMANECER NA
POSSE DO IMÓVEL, SEM
DEVOLVER VALORES,
APÓS LEILÕES EM QUE
NÃO TENHA HAVIDO
LANCES**



A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que, em caráter excepcional, o credor fiduciário pode permanecer na posse do imóvel objeto de alienação em garantia, extinguindo-se as obrigações existentes entre ele

e o devedor, no caso de não haver lances nos leilões para venda do bem.

No recurso especial, uma companhia de seguros pedia a aplicação do artigo 27, parágrafo 5º, da Lei 9.514/97, segundo o qual, havendo frustração nos dois leilões para alienação do imóvel em garantia, a dívida deverá ser extinta e o credor exonerado da obrigação de entregar ao devedor a quantia referente ao valor do imóvel menos o valor da dívida.

A credora assumiu a propriedade do imóvel em questão após a inadimplência do devedor no pagamento das parcelas do negócio. O devedor ajuizou ação para manter a posse do bem, além de pedir a condenação da companhia ao pagamento da diferença entre o valor da avaliação do imóvel e o montante que já havia desembolsado.

Insucesso

Para o relator do recurso no STJ, ministro Villas Bôas Cueva, está configurada a hipótese descrita no dispositivo legal, pois “o que importa é o insucesso dos leilões realizados para a alienação do imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária, com ou sem o comparecimento de possíveis arrematantes”.

Em seu voto, o ministro explicou que a lei entende como consequência da alienação fiduciária o “desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel”. O negócio se resolveria com o pagamento integral da dívida garantida.

Dessa forma, se o devedor não cumprir com os pagamentos, a propriedade pode ser consolidada em nome do credor fiduciário, com o intuito de satisfazer a obrigação. Com o não pagamento do débito, disse o relator, a lei prevê a realização de dois leilões; sendo ambos frustrados, a dívida será

extinta e o credor, exonerado da obrigação, ficará com o imóvel.

Segundo Villas Bôas Cueva, a lei considera inexitoso o segundo leilão na hipótese em que o maior lance oferecido não for igual ou superior "ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais".

“Com mais razão, o dispositivo também abrange a situação em que não houver interessados na aquisição do imóvel, frustrando a alienação do bem por falta de apresentação de lance. Tanto a existência de lances em valor inferior ao estabelecido como a ausência de oferta em qualquer quantia geram a frustração do processo de leilão”, entendeu.

Leia o [acórdão](#).

Informações do STJ.

NOTÍCIAS TST

TST INVALIDA ACORDO ASSINADO POR SINDICATO SEM CONCORDÂNCIA EXPRESSA DE EMPREGADO



A Subseção 2 Especializada em Dissídios Individuais (SDI-2) do Tribunal Superior do Trabalho desconstituiu a sentença em que foi homologado acordo entre a Bunge Alimentos S.A. e o sindicato que substituiu seus empregados em juízo para o pagamento de valores devidos a título de adicional de insalubridade. A decisão, válida somente em relação a um operador de empilhadeira que ajuizou ação rescisória contra a sentença, considerou que houve vício de consentimento na homologação do acordo por ter sido firmado sem a anuência expressa do empregado.

Conluio

No caso, o operador afirmou ter havido conluio entre a empresa e o sindicato para o pagamento de valores inferiores aos devidos. Segundo ele, o processo foi mal conduzido porque o sindicato não realizou assembleias para discutir as propostas apresentadas pela empresa. Por isso, requereu a desconstituição da homologação por dolo da parte vencedora, ofensa à coisa julgada e vício de consentimento (artigo 485 do CPC de 1973).

Vício de consentimento

O relator do recurso ordinário na ação rescisória, ministro Alexandre Ramos, afastou a alegação de colusão. Ele explicou que, para fins rescisórios, esta deve ter sido praticada pelas partes da reclamação trabalhista originária com o intuito de fraudar a lei. No caso, no entanto, a decisão foi apenas homologatória de acordo e, portanto, não há parte vencedora ou vencida, razão pela qual não é possível a sua desconstituição.

Entretanto, para o magistrado, o pedido do empregado pôde ser acolhido por vício de consentimento. “O sindicato atuou como substituto processual da categoria, como autorizado na Constituição da República e na

CLT”, observou. “Contudo, extrapolou os limites da substituição processual ao transacionar o crédito do empregado, na execução subjacente, sem sua prévia e expressa aquiescência”.

A decisão foi unânime.

Processo: RO-9010-18.2012.5.04.0000

Informações do TST.

VIGIA DE OBRAS NÃO TEM DIREITO À ADICIONAL DE PERICULOSIDADE



A Quinta Turma do Tribunal Superior do Trabalho excluiu da condenação imposta à Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda., de Porto Alegre (RS), a determinação de pagamento de adicional de periculosidade a um empregado terceirizado que exercia a função de porteiro e vigia de obras. A decisão segue o entendimento do TST de que o vigia, ao contrário do vigilante, não está exposto a risco de roubo ou de violência física.

Vigilante X vigia

O relator do recurso de revista, ministro Douglas Alencar Rodrigues, destacou que se trata de atividades distintas. A do vigilante, que envolve vigilância patrimonial e pessoal e transporte de

valores, é análoga à atividade de polícia, tendo como principal distinção o porte de arma de fogo em serviço. Seu exercício, segundo o ministro, depende do preenchimento de uma série de requisitos, como aprovação em curso de formação e em exames médicos, ausência de antecedentes criminais e prévio registro no Departamento de Polícia Federal.

A atividade do vigia, por sua vez, pressupõe atividades menos ostensivas e com menor grau de risco. O relator observou que ela consiste no controle do fluxo de pessoas e na observação e na guarda do patrimônio sem a utilização de arma de fogo.

“O TST considera que, ao contrário do vigilante, o vigia não fica exposto a risco de roubo ou violência física”, ressaltou o ministro. “Assim, não se enquadra nas atividades descritas no Anexo 3 da Portaria 1.885/2013 do Ministério do Trabalho”.

Por unanimidade, a Turma deu provimento ao recurso de revista.

Processo: RR-21167-58.2015.5.04.0019

Informações do TST.

PRINCIPAIS PUBLICAÇÕES NO DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO de 08/11 a 14/11/2018

Solução de Consulta RFB nº 5.010, de 31 de outubro de 2018

Dispõe que **é possível a concentração, em uma única empresa, do controle dos gastos referentes a departamentos de apoio administrativo centralizados**, para posterior rateio dos custos e despesas administrativos comuns entre empresas que não a mantenedora da estrutura administrativa concentrada.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Solução de Consulta RFB nº 5.011, de 31 de outubro de 2018

Dispõe que para fins de apuração da base de cálculo do IRPJ pelo regime do lucro presumido, será aplicado o

percentual de 8% e para a CSLL o percentual de 12%, às receitas de juros e multa de mora decorrentes de **atraso no pagamento de prestações relativas à comercialização de imóveis, auferidas por pessoa jurídica que explore atividades imobiliárias referentes a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para a revenda**, desde que esses acréscimos sejam apurados por meio de índices ou coeficientes previstos em contrato.

A medida também prevê que para fins de apuração da Cofins e PIS/PASEP no regime cumulativo, os valores relativos aos juros de mora, multa de mora e às variações monetárias, quando calculados com base em índices ou coeficientes aplicáveis por disposição legal ou contratual, integram a receita bruta da venda de unidade imobiliária a prazo por pessoa jurídica que explore atividades imobiliárias relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, bem como a venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Lei nº 13.731, de 8 de novembro de 2018

“Dispõe sobre mecanismos de financiamento para a arborização urbana e a recuperação de áreas degradadas.”

Explicação: determina mecanismos de financiamento para a arborização urbana e para a recuperação de áreas degradadas, a partir do direcionamento de recursos arrecadados da aplicação de multa por crime, infração penal ou infração administrativa, no caso de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, assim como da cobrança de taxas pela autorização de poda e de corte de árvores.

Para ter acesso [clique aqui](#).