



Boletim Jurídico da CBIC

SENADO FEDERAL APROVA EMENDAS AO PROJETO QUE DISCIPLINA OS "DISTRATOS"



Foram aprovadas, nesta terça-feira (20), pelo plenário do Senado Federal, as emendas ao texto base do Projeto de Lei da Câmara dos Deputados (PLC 68/18), que disciplina as regras para os casos de resolução de contratos imobiliários, o popularmente denominado de "distrato".

O PL agora retornará para a Câmara tendo em vista a aprovação de emendas que ultrapassam a mera correção de redação.

Como ficam as regras, segundo o projeto aprovado no Senado?

Quadro-resumo

Segundo o texto aprovado no Senado, todos os contratos de promessa, compra e venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária deverão ser iniciados por um quadro resumo, contendo as

principais informações contratuais, tais como preço, parcela financiada, valor da comissão de corretagem, índices de correção monetária, juros, multas contratuais, possibilidade de exercício do direito de arrependimento no prazo de 7 dias, número do registro do memorial da incorporação, prazos e etc.

Caso alguma dessas informações esteja ausente no contrato, será concedido prazo de até 30 dias para saneamento da omissão sob pena de ser considerada justa causa para a rescisão contratual.

Prazo de tolerância sem penalidade ao incorporador

A entrega do imóvel em até 180 dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuada, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

Essa previsão consolida o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que a cláusula de tolerância é válida e não caracteriza mora.

Das penalidades ao incorporador inadimplente

Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo de 180 dias de tolerância, o adquirente do imóvel terá duas opções:

- 1) promover a **resolução do contrato**, momento em que ser-lhe-á devolvida a integralidade dos valores pagos e a multa estabelecida no contrato, em até 60 dias corridos contados da resolução, devidamente corrigidos ou;
- 2) **continuar com a contratação** sendo-lhe devida uma indenização correspondente a 1% do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, corrigidos monetariamente.

Das penalidades ao adquirente inadimplente

Em contrapartida, caso o inadimplente seja o adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido, delas deduzidas, cumulativamente: a integralidade da comissão de corretagem e a pena convencional, que não poderá exceder a 25% ou 50% (para os casos de regime de patrimônio de afetação) das quantias pagas.

Caso o adquirente já esteja na posse do imóvel, responderá, ainda, pelo pagamento da fruição no montante equivalente a cinco décimos por cento sobre o valor atualizado do contrato.

O prazo para restituição dos valores pagos, com as deduções correspondentes, poderá variar entre 180 dias contados da data do desfazimento do contrato ou, nos casos de empreendimentos submetidos ao regime especial do patrimônio de afetação, 30 dias após o habite-se e em parcela única.

No entanto, se houver a revenda do imóvel em período anterior ao previsto, as quantias porventura devidas ao adquirente inadimplente, serão devolvidas em até 30 dias da revenda.

Ressalta-se, ainda, que os referidos descontos e retenções estarão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

Da cessão do polo contratual e da não incidência da cláusula penal em desfavor do adquirente

Um grande benefício ao adquirente inadimplente, agora previsto expressamente no projeto, é a não incidência da cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos.

Nesta hipótese, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto, poderá ocorrer a cessão do polo contratual sem multa ao adquirente.

Direito de arrependimento – exceção da irretratabilidade dos contratos de promessa de incorporação imobiliária

Outra inovação importante proposta pelo projeto de lei é a possibilidade do exercício do direito de arrependimento por parte do adquirente no prazo improrrogável de 7 dias contados da assinatura do contrato. Para estes casos, é necessário que a aquisição do imóvel tenha sido realizada em estandes de vendas e fora da sede do incorporador à semelhança do que prescreve o artigo 49 do CDC.

Esse direito, agora concebido de forma expressa no PL, acaba por trazer uma exceção normativa à regra da irretratabilidade dos contratos de promessa no âmbito das incorporações imobiliárias. É que o § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, prevê que os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis, não podendo ser desfeitos por nenhuma das partes.

Todavia, segundo o projeto, ultrapassado o prazo de 7 dias para o exercício do direito de arrependimento, valerá a regra do artigo 32 da lei 4.591/64, consolidando a irretratabilidade dos contratos de promessa de incorporação imobiliária.

Condições diferenciadas

Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas no projeto, desde que obedecidos os princípios da boa-fé objetiva e da função social dos contratos,

prevalecendo, portanto, em certa medida, a autonomia privada das relações contratuais.

Segurança jurídica

Segundo o presidente do Conselho Jurídico da CBIC, **José Carlos Gama**, “a importância de um marco regulatório para os ‘distratos’ é justamente viabilizar a entrega do empreendimento no prazo acordado e satisfazer os direitos dos demais compradores adimplentes, também consumidores vulneráveis”. Isto só ocorrerá com o desestímulo ao desfazimento dos contratos e com a segurança jurídica de se ter regras claras para a resolução do negócio, afirma.

Informações da Assessoria Jurídica da CBIC

NOTÍCIAS STF

OAB QUESTIONA NO STF OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS IMPOSTAS A EMPRESAS OPTANTES DO SIMPLES NACIONAL



O Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) ajuizou Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 6030, no Supremo Tribunal Federal (STF), contra dispositivos da lei que instituiu o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte,

em sua redação atual e originária. De acordo com a OAB, ao abrir exceção ao regime facilitado decorrente do Simples Nacional, impondo recolhimento de tributos em documento diferente, com alíquota variável, a lei prejudica a desburocratização tributária, em afronta a dispositivos constitucionais que dão tratamento favorecido a empresas de pequeno porte (artigo 170, inciso IX, da Constituição Federal).

Na ADI, a OAB questiona o artigo 13, parágrafo 1º, inciso XIII, alíneas 'a'; 'g' item 2; e 'h', da Lei Complementar 123/2006. O Simples Nacional permite o recolhimento mensal, mediante documento único de arrecadação, de vários impostos e contribuições, mas não exclui a incidência de ICMS, devido na qualidade de contribuinte ou responsável, em relação ao qual será observada a legislação aplicável às demais pessoas jurídicas. A Lei Complementar 147/2014 alterou a redação da alínea 'a' – que previa a incidência de ICMS somente nas operações ou prestações sujeitas ao regime de substituição tributária – para incluir a tributação concentrada em uma única etapa (monofásica) e sujeitas ao regime de antecipação do recolhimento do imposto com encerramento de tributação, envolvendo uma série de produtos e também energia elétrica.

A ADI também questiona as alíneas que tratam da incidência do ICMS nas operações com bens ou mercadorias sujeitas e não sujeitas ao regime de antecipação do recolhimento do imposto (neste último caso levando-se em conta a diferença entre a alíquota interna e a interestadual). De acordo com a OAB, o recolhimento do ICMS nas hipóteses referidas se dá em guia separada. Nesses casos, a metodologia de cálculo é mais complexa, sobretudo quando envolve transações interestaduais. Isso porque cada localidade pode praticar alíquotas distintas para o imposto, o que implica em diferencial de valores a serem pagos ou restituídos.

Nesse cenário, segundo a entidade, as empresas optantes pelo Simples Nacional podem se enquadrar em duas situações distintas: a empresa apura e recolhe os impostos e contribuições mediante regime único, ou a empresa, por realizar operações sujeitas à substituição tributária, fica impossibilitada de recolher todos os tributos de forma simplificada, recolhendo-os em guias separadas e seguindo toda a burocracia de cada espécie tributária. No segundo caso, de acordo com a OAB, há uma equiparação indevida entre pessoas jurídicas que se encontram em situações jurídicas distintas.

“O instituto da substituição tributária é incompatível com o Regime unificado do Simples Nacional, pois de grande complexidade e de elevados custos. A manutenção da substituição tributária às beneficiárias do Simples Nacional, com metodologia diversa do recolhimento de tributos mediante regime único dificulta sobremaneira a possibilidade de que micro e pequenas empresas atuem nos setores econômicos a montante (mais ao início da cadeia produtiva), já que estes precisam arcar com os pesados custos da substituição tributária”, argumenta a OAB.

Informações do STF.

NOTÍCIAS STJ

PRIMEIRA SEÇÃO FIXA TESES SOBRE PRAZO PRESCRICIONAL PARA COBRANÇA JUDICIAL DO IPTU



A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) fixou a tese de que o marco inicial para contagem do prazo de prescrição da cobrança judicial do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) é o dia seguinte à data estipulada para o vencimento da cobrança do tributo.

No mesmo julgamento, o colegiado também definiu que o parcelamento de ofício (pela Fazenda Pública) da dívida tributária não configura causa suspensiva da contagem da prescrição, tendo em vista que não houve anuência do contribuinte.

As duas teses foram estabelecidas em julgamento de recursos especiais repetitivos (Tema 980), e permitirão a definição de ações com idêntica questão de direito pelos tribunais do país. De acordo com o sistema de recursos repetitivos, pelo menos 7.699 processos estavam suspensos em todo o Brasil aguardando a solução do tema pelo STJ

Lei local

Relator dos recursos especiais repetitivos, o ministro Napoleão Nunes Maia Filho explicou inicialmente que, nos casos de lançamento do tributo de ofício, o prazo prescricional de cinco anos para que a Fazenda Pública realize a cobrança judicial de seu crédito tributário começa a fluir após o prazo estabelecido pela lei local para o vencimento do pagamento voluntário pelo contribuinte.

Por consequência, apontou o ministro, até o vencimento estipulado, a Fazenda não possui pretensão legítima para ajuizar execução fiscal, embora já constituído o crédito desde o momento em que houve o envio do carnê para o endereço do contribuinte.

“A pretensão executória surge, portanto, somente a partir do dia seguinte ao vencimento

estabelecido no carnê encaminhado ao endereço do contribuinte ou da data de vencimento fixada em lei local e amplamente divulgada através de calendário de pagamento”, afirmou o relator.

Cota única

Segundo Napoleão, nas hipóteses em que o contribuinte dispõe de duas ou mais datas diferentes para o pagamento em parcela única – como no caso específico dos autos analisados –, considera-se como marco inicial do prazo prescricional o dia seguinte ao vencimento da segunda cota única, data em que haverá a efetiva mora do contribuinte, caso não recolha o tributo.

“Iniciado o prazo prescricional, caso não ocorra qualquer das hipóteses de suspensão ou interrupção previstas nos arts. 151 e 174 do CTN, passados cinco anos, ocorrerá a extinção do crédito tributário, pela incidência da prescrição”, disse o relator.

Suspensão

Em relação à possibilidade de suspensão da contagem da prescrição em virtude do parcelamento de ofício, o ministro relator destacou que a liberalidade do Fisco em conceder ao contribuinte a opção de pagamento à vista ou parcelado, independentemente de sua concordância prévia, não configura uma das hipóteses de suspensão previstas no Código Tributário Nacional.

Segundo o ministro, o parcelamento também não constitui causa de interrupção da prescrição, já que há a exigência legal de reconhecimento da dívida por parte do contribuinte.

“O contribuinte não pode ser despedido da autonomia de sua vontade, em decorrência de uma opção unilateral do Estado, que resolve lhe conceder a possibilidade de efetuar o pagamento em cotas parceladas. Se a Fazenda Pública

Municipal entende que é mais conveniente oferecer opções parceladas para pagamento do IPTU, o faz dentro de sua política fiscal, por mera liberalidade, o que não induz a conclusão de que houve moratória ou parcelamento do crédito tributário, nos termos do art. 151, I e VI do CTN, apto a suspender o prazo prescricional”, disse o ministro ao fixar as teses repetitivas.

Esta notícia refere-se ao(s) processo(s):

[REsp 1641011](#)[REsp 1658517](#)

Informações do STJ.

NOTÍCIAS TST

TST LIMITA VALOR DE MULTA NORMATIVA AO MONTANTE DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL

A Subseção I Especializada em Dissídios Individuais do Tribunal Superior do Trabalho, em sessão com sua composição plena, limitou ao montante da obrigação principal o valor da multa a ser paga por descumprimento de cláusula coletiva. Prevaleceu, no julgamento, o entendimento de que a cláusula normativa que estabelece multa nessa circunstância tem a mesma natureza jurídica da cláusula penal.

Descumprimento

O caso julgado teve início em ação de cumprimento proposta pelo Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Alimentação do Estado de Rondônia (Sintra-Intra) em relação à cláusula financeira da convenção coletiva de trabalho (piso e aumento salarial). De acordo com o sindicato, a norma coletiva previa que, em caso de descumprimento, a empresa ficava obrigada a pagar multa convencional no valor de cinco pisos da categoria por empregado.

A empresa Ré, em sua defesa, argumentou que a aplicação da multa excedia seus fins sociais e econômicos e caracterizaria ato abusivo imposto pelo sindicato, desvirtuando a essência da convenção coletiva e ferindo a boa-fé objetiva.

Obrigação principal

O pedido foi julgado improcedente pelo juízo de primeiro grau, mas o Tribunal Regional do Trabalho da 14ª Região (RO/AC) condenou a empresa ao pagamento da multa limitada ao montante da obrigação principal, ou seja, às diferenças salariais e aos valores resultantes do descumprimento da convenção devidamente corrigidos.

Sem limitação

A Segunda Turma do TST, ao julgar recurso de revista do sindicato, condenou a empresa Ré ao pagamento da multa no seu valor total, de R\$ 3,9 mil por empregado, sem limitação ao montante da obrigação principal. Segundo a Turma, o objetivo da multa é assegurar a efetividade da norma, e a limitação do valor enfraqueceria a força constitucional da negociação coletiva.

Obrigação acessória

Ao analisar os embargos interpostos, o relator, ministro Augusto Cesar Leite de Carvalho, destacou que o TST tem entendido que a cláusula normativa que estabelece multa por descumprimento do ajustado coletivamente tem a mesma natureza jurídica de cláusula penal. Trata-se, segundo ele, de obrigação acessória pela qual as partes acordam indenização quando a obrigação não é cumprida, o que atrai a incidência da diretriz firmada na Orientação Jurisprudencial 54 da SDI-1.

Dessa forma, de acordo com o relator, o entendimento que prevalece é de que o valor da multa deve ser limitado ao valor da obrigação principal, conforme previsto no artigo 412 do

Código Civil, que tem aplicação subsidiária ao artigo 8º da CLT.

Ficaram vencidos os ministros José Roberto Freire Pimenta, Cláudio Brandão, Vieira de Mello Filho e Alberto Bresciani.

Informações do TST.

DESTAQUE



Publicado nesta quinta-feira (22) o **Decreto nº 9.571/2018** que estabelece diretrizes nacionais sobre empresas e direitos humanos.

Esse Decreto trata sobre o estabelecimento de diretrizes nacionais para que empresas multinacionais e de grande e médio porte possam implementar. Essas diretrizes deverão ser voluntariamente implementadas pelas empresas (sendo facultativas para as microempresas e as de pequeno porte).

O Decreto determina, em uma breve síntese, o estabelecimento de sistemas de responsabilidades institucionais em respeito aos direitos humanos, inclusive com a implementação de mecanismos de fiscalização, controle, reparação e remediação relacionados a sua violação.

Segundo a norma, caberá, a cada empresa, efetivar e monitorar o respeito aos direitos humanos protegidos nos tratados internacionais e na Constituição da República; capacitar seus empregados e colaboradores por meio de cursos, palestras etc., implementando, inclusive, atividades educativas; divulgar internamente as

normas internacionais de responsabilidade social e de direitos humanos e, ainda, redigir um código de conduta atrelado aos direitos humanos na atividade empresarial.

Além disso, cada empresa deverá adotar controle de riscos e compromisso político em respeito a esses direitos com a adoção de ações de prevenção e controle adequados, inclusive com o estabelecimento de canais de denúncia e reclamação que permitam identificar riscos e violações.

Mas não é só! O Decreto também estipula que as empresas deverão garantir condições descentes de trabalho, com remuneração adequada, segurança, e acessibilidade às pessoas com deficiência. Deverão, ainda, manter compromisso com as políticas de erradicação do trabalho análogo à escravidão; de defesa aos direitos das crianças, adolescentes, mulheres e idosos; de combate à discriminação nas relações de trabalho, adotando iniciativas éticas e de sustentabilidade ambiental.

Esse Decreto já está em vigor e pode ser acessado clicando [aqui](#).

PRINCIPAIS PUBLICAÇÕES NO DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO de 19/11 a 23/11/2018

Instrução Normativa RFB nº 1.845, de 22 de novembro de 2018

*“Institui o **Cadastro Nacional de Obras (CNO)** e dispõe sobre o seu funcionamento.”*

Explicação: institui o Cadastro Nacional de Obras (CNO) em substituição ao Cadastro Específico do INSS (CEI), conhecido como Matrícula CEI de Obras. O novo cadastro tem por finalidade a inscrição de obras de construção civil de pessoas físicas e jurídicas obrigadas ao recolhimento de contribuições previdenciárias instituídas pela Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Decreto nº 9.573, de 22 de novembro de 2018

“Aprova a Política Nacional de Segurança de Infraestruturas Críticas.”

Explicação: a Política Nacional de Segurança de Infraestruturas Críticas - PNSIC tem por finalidade garantir a segurança e a resiliência das infraestruturas críticas do País e a continuidade da prestação de seus serviços. Entende-se por infraestruturas críticas, as instalações, serviços, bens e sistemas cuja interrupção ou destruição, total ou parcial, provoque sério impacto social, ambiental, econômico, político, internacional ou à segurança do Estado e da sociedade.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Instrução Normativa MCID nº 29, de 22 de novembro de 2018

“Altera a Instrução Normativa nº 46, de 22 de dezembro de 2017, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, referente à área de Saneamento Básico, para o exercício de 2018.”

Explicação: dentre outras medidas, dispõe que o Agente Operador observará, na aplicação dos recursos de até R\$ 4.000.000.000,00 para operações de crédito no âmbito do Programa Saneamento para Todos, os seguintes dispositivos: I - ficam destinados até R\$ 2.587.083.000,00 para operações de crédito com mutuários do setor público; e III - ficam destinados até R\$ 1.412.917.000,00 para operações de crédito com mutuários do setor privado.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Instrução Normativa MCid nº 28, de 20 de novembro de 2018

“Regulamenta o Programa de Desenvolvimento Urbano (Pró-Cidades)” instituído pela Resolução nº 897/2018 do Conselho Curador do FGTS”

Explicação: o Programa de Desenvolvimento Urbano (Pró-Cidades) tem por objetivo proporcionar aos entes federados brasileiros condições para a formulação e implantação de política de desenvolvimento urbano local a partir do financiamento de investimentos apresentados na forma de projetos integrados de melhoria de um perímetro urbano, previamente definido, e, assim, garantir maior efetividade da função social da cidade e da propriedade urbana, priorizando a ocupação democrática de áreas urbanas consolidadas. Trata-se do financiamento de intervenções estruturantes, a partir da qualificação do espaço público; da democratização do acesso aos equipamentos e mobiliários urbanos; do estímulo à utilização de imóveis vazios e ociosos prioritariamente para habitação de interesse social; e do uso de tecnologias para cidades inteligentes, revertendo o processo de esvaziamento e degradação urbana, além de promover a ampliação da oferta de habitações bem localizadas. Dentre outras medidas, dispõe que as operações do Programa de Desenvolvimento Urbano (Pró-Cidades) estão subordinadas às normas gerais que

regem as operações do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e às normas complementares do gestor da aplicação e do agente operador destes recursos.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Solução de Consulta Vinculada RFB nº 9.012, de 15 de maio de 2018

Dispõe que **consideram-se receitas auferidas pelas empresas de administração de imóveis próprios**, decorrentes do exercício de sua atividade principal, além de aluguéis decorrentes de locação, valores recebidos também dos locatários referentes ao próprio imóvel administrado, independente da denominação utilizada, que se prestam a pagar despesas como o consumo de água, luz e gás, conservação, higiene e limpeza de aparelhos sanitários, de iluminação, ramais de encanamentos d'água, esgoto, gás, luz, pinturas, vidraças, ferragens, torneiras, pias, ralos, banheiros, registros, manutenção de elevadores, vigilâncias e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, bem como todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, incluindo-se IPTU, Taxa de Lixo e apólice de seguro contra incêndio e danos de qualquer natureza à estrutura do imóvel. Assim, tais valores devem integrar a base de cálculo sobre a qual se calcula o lucro presumido das pessoas jurídicas optantes por esta modalidade de tributação do IRPJ.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Solução de Consulta Vinculada RFB nº 9.025, de 29 de agosto de 2018

Dispõe que as receitas **decorrentes da execução de obra de construção civil, por administração, empreitada ou subempreitada permitem a apuração das contribuições para o PIS/Pasep e Cofins pelo regime cumulativo**. Entende-se por execução de obra de construção civil a montagem de estruturas metálicas, com fornecimento de material, sempre que necessárias à completude da obra, nela se incorporando em substituição à convencional estrutura de concreto armado, como sustentáculo de coberturas de edifícios, aeroportos, arenas desportivas, galpões industriais, ou, ainda, na construção de pontes e viadutos. A mera operação de fabricação e venda de estruturas metálicas, ainda que empregadas em obras de construção de civil, não permite a apuração da Cofins pelo regime cumulativo.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Solução de Consulta Vinculada RFB nº 9.089, de 30 de junho de 2017

Dispõe que para fins de determinação da base de cálculo do IRPJ, a pessoa jurídica que explore **atividade imobiliária** relativa à compra e venda de imóveis deve aplicar o

percentual de 8% sobre a receita bruta, auferida no período de apuração, decorrente da revenda de imóveis. Para a CSLL deve-se aplicar o percentual de 12%.

Para ter acesso [clique aqui](#).

Solução de Consulta RFB nº 202, de 13 de novembro de 2018

Dispõe que as empresas excluídas da incidência da CPRB pela Medida Provisória nº 774, de 2017 (Desoneração da folha) estão sujeitas à incidência das **contribuições previdenciárias** (20% sobre o total das remunerações pagas), na competência julho de 2017, ressalvada a possibilidade de compensação, nessa competência, das contribuições previdenciárias recolhidas com base na folha de salários em virtude da impossibilidade de opção pela CPRB, na parte em que essas contribuições excederem o que seria devido em virtude da opção efetuada pela tributação substitutiva, e de remissão dos créditos tributários relativos à referida diferença de tributos eventualmente não recolhida, constituídos ou não, inscritos ou não em dívida ativa, bem como anistiados os respectivos encargos legais, multas e juros de mora.

Para ter acesso [clique aqui](#).