



## Boletim Jurídico da CBIC

### COMPRADOR PODE SER INFORMADO SOBRE PAGAMENTO DE TAXA DE CORRETAGEM NO DIA DA ASSINATURA DO CONTRATO



Por unanimidade, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) fixou o entendimento de que o comprador de imóvel não precisa ser informado da obrigação de pagar pelos serviços de corretagem antes da data da celebração do contrato.

Segundo o colegiado, o Código de Defesa do Consumidor (CDC) e o Recurso Repetitivo 1.599.511, julgado pela Segunda Seção do STJ (Tema 938), apenas exigem que haja clareza nessa informação, mas não determinam um prazo prévio.

O caso julgado diz respeito a um consumidor que, no dia da assinatura do contrato de compra e venda, foi informado de que seria ele o responsável por pagar a taxa de corretagem. Na ação, o comprador do imóvel alegou que a

cobrança seria ilegal e abusiva, e que não teve a possibilidade de recusar o pagamento.

Em primeira instância, o juiz condenou a corretora a devolver ao comprador cerca de R\$ 8,6 mil referentes à comissão. O Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a sentença por entender que o fato de o autor ser informado da transferência da obrigação apenas no momento da celebração do compromisso violou o dever de comunicação prévia.

### Direito do consumidor

No recurso ao STJ, a corretora apontou violação dos artigos 927, 985 e 1.040 do Código de Processo Civil e do artigo 396 do Código Civil. A recorrente afirmou que é da responsabilidade do comprador o pagamento da comissão, já que ele foi devidamente cientificado, não sendo necessário informá-lo em data anterior à assinatura do contrato.

A relatora do recurso especial, ministra **Isabel Gallotti**, destacou que a prestação de todas as informações adequadas sobre os produtos e serviços é um dever imposto ao fornecedor e um direito do consumidor. Contudo, afirmou que, nesse caso, o consumidor não foi lesado.



Ministra Isabel Gallotti (STJ)

De acordo com a relatora, os parâmetros fixados pelo CDC e o entendimento do STJ no REsp 1.599.511 validam a transferência do pagamento das taxas de corretagem para o comprador. Os artigos 6º, 31, 46 e 52 do CDC – acrescentou – determinam que esteja especificado o preço total da unidade imobiliária, com destaque do valor da comissão de corretagem.

### Irrelevante

Para a ministra, porém, é **irrelevante a coincidência nas datas da comunicação sobre a transferência da taxa e da celebração do contrato. A única exigência, sublinhou, é que o comprador seja informado, independentemente do dia.**

Segundo ela, a exigência de que seja “previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma” – conforme consta da tese do recurso repetitivo – “não significa que a data de assinatura do documento em que especificados os valores do preço total da unidade imobiliária, com destaque para o valor da comissão e demais encargos, tenha que ser dia diverso, anterior ao dia da assinatura da compra e venda”.

“Nada obsta seja no mesmo dia da celebração do contrato, quando, ciente da exigência, o consumidor pode desistir de realizar o negócio se não concordar com os termos propostos pelo vendedor”, concluiu a ministra ao dar provimento ao recurso da corretora.

Leia o acórdão.

### REsp 1793665

*Informações do STJ.*

## NOTÍCIAS STJ

## DEBATES SOBRE ESTADO SOCIAL E PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE

## ENCERRAM SEMINÁRIO INTERNACIONAL



As relações entre direito privado e o estado social e os desafios de proteção ao meio ambiente foram os temas centrais debatidos no encerramento do seminário O Poder Judiciário nas relações internacionais, realizado nesta quinta-feira (4) pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) em comemoração aos seus 30 anos de instalação.

O painel sobre direito privado e estado social, presidido pelo ministro João Otávio de Noronha, presidente do STJ, contou com a participação, por meio de videoconferência, do secretário-geral da Conferência de Haia de Direito Internacional Privado, Christophe Bernasconi. O secretário classificou o Brasil – um dos 82 membros da organização – como um “ativo, engajado e interessado” participante das discussões sobre direito privado em âmbito global.

Na sequência, o presidente da Corte Suprema de Justiça do Chile, Haroldo Osvaldo Brito Cruz, abordou a evolução do direito do consumidor e as perspectivas atuais da legislação consumerista. Segundo o magistrado chileno, a posição de desvantagem do consumidor começou a ser evidenciada há “quatro ou cinco décadas”, período historicamente muito curto.

Haroldo Cruz disse que os meios tradicionais de resolução de conflitos se esqueceram dos consumidores, ao mesmo tempo em que os processos continuavam longos e caros. Contra esse quadro, ele destacou os esforços do Chile para modificar o seu ordenamento jurídico, a exemplo da Lei de Proteção ao Consumidor, editada em 1997.

O presidente da Corte Suprema de Justiça do Paraguai, Eugenio Jiménez Rolón, destacou que, no estado social de direito, o poder público está tão vinculado às leis quanto os cidadãos; todavia, nesse cenário, o estado deve proporcionar “uma vida minimamente digna” para que os cidadãos exerçam os seus direitos.

### Solidariedade

O vice-presidente da Corte Constitucional da Turquia, Zühtü Arslan, afirmou que, no ambiente do estado social, os direitos individuais e os direitos sociais não competem, mas se complementam. “Direitos sociais são complementares, interdependentes e indivisíveis em relação aos direitos civis e políticos”, declarou.

Segundo o presidente da Sala Penal do Tribunal Supremo de Justiça da Bolívia, Olvis Egüez Oliva, o estado social está baseado em mecanismos de solidariedade entre as esferas pública e privada e na proteção dos cidadãos, a exemplo da atuação estatal em áreas como educação, saúde, proteção a pessoas com deficiência e erradicação de desigualdades.

### Conciliação e repetitivos

A conclusão do painel coube aos ministros do STJ Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Buzzi. **De acordo com o ministro Buzzi, o Brasil possui atualmente mais de 115 milhões de processos judiciais em tramitação. Para enfrentar esse quadro de litigiosidade, ele apontou a necessidade de ampliação dos métodos de**

**mediação e conciliação**, e lembrou iniciativas como as centrais judiciais de mediação de conflitos, que têm conseguido solucionar até 98% dos casos que lhes são submetidos.

“Hoje em dia, no mundo inteiro, a mediação e a conciliação representam a única solução possível para enfrentar esse enorme volume de processos”, afirmou Marco Buzzi.

Além de ressaltar os caminhos da conciliação, o ministro Paulo de Tarso Sanseverino apresentou aos magistrados estrangeiros os resultados de uma década da adoção, pelo STJ, do mecanismo de julgamento de recursos repetitivos. Segundo o ministro, que preside a Comissão Gestora de Precedentes do STJ, o julgamento de controvérsias com multiplicidade de casos idênticos representa não só celeridade processual, mas também a efetividade da Justiça e a segurança jurídica.

“A gestão dos repetitivos pelas sucessivas administrações do nosso tribunal constituiu um marco dentro da história de 30 anos do STJ e viabiliza o funcionamento da nossa corte, tendo em vista o número crescente de processos que recebemos a cada ano”, concluiu Sanseverino.

### Meio ambiente

O último painel do dia debateu a proteção ao meio ambiente. O presidente da Suprema Corte de Justiça do Uruguai, Eduardo Araquistain, falou sobre a evolução da legislação ambiental uruguaia e o pioneirismo do país, onde a água é declarada um direito humano.

O magistrado do Tribunal Supremo da Espanha Wenceslao Godoy apresentou os aspectos práticos da responsabilidade civil pelo dano ambiental em seu país. Segundo ele, a Espanha exige das empresas garantias prévias pela possibilidade de dano ao meio ambiente. “A legislação que criou a responsabilidade ambiental foi um ganho importante para a Espanha; afinal, a defesa do

meio ambiente é direito fundamental dos cidadãos”, frisou.

“Quando o meio ambiente é afetado, os mais pobres são afetados. Um meio ambiente saudável é a melhor base para a prosperidade de uma nação”, afirmou o presidente da Sala Civil Permanente da Corte Suprema do Peru, Francisco Córdova. O juiz apresentou um exemplo prático da intervenção da corte suprema na região de Madre de Dios (fronteira entre Peru e Brasil), onde havia exploração ilegal de minérios e contaminação da água.

O presidente do Superior Tribunal Popular da província de Guizhou, Han Deyang, discorreu sobre a evolução do direito chinês nas questões ambientais. Ele apresentou a experiência de sua província, que tem conseguido aumentar a cobertura florestal.

### Cooperação

Representando a Corte de Cassação da França, Nicolas Maziau mencionou a sólida cooperação existente entre o STJ e o tribunal francês na questão ambiental. Ele também ressaltou a importância do seminário realizado no STJ, que, em sua avaliação, pode viabilizar a aproximação da jurisprudência das cortes de vários países.

“A interdependência no mundo globalizado é crescente. As cortes devem buscar cada vez mais uma convergência entre as jurisprudências existentes para criar princípios gerais de responsabilidade em relação a questões ambientais”, observou.

No encerramento do painel, o ministro do STJ Herman Benjamin disse que o número de recursos julgados pelo tribunal que tratam de meio ambiente supera o número total de processos analisados em todas as cortes supremas dos demais países da América Latina.

## Encerramento

“Nada mais oportuno atualmente no Brasil do que discutir a questão ambiental. Temos a legislação mais avançada, temos juízes e juristas com muita consciência ambiental. Ainda assim temos acidentes ecológicos terríveis, como os que aconteceram em Mariana e Brumadinho”, afirmou o presidente do STJ, ministro João Otávio de Noronha.

De acordo com Noronha, a Justiça brasileira continuará atuando para proteger o cidadão. “O respeito ao meio ambiente não será uma falácia. O desrespeito à legislação terá consequências sérias”, destacou.

Ao encerrar o seminário, o presidente do STJ agradeceu a presença das 14 delegações estrangeiras e afirmou que “o diálogo foi muito produtivo”, sugerindo a realização de novos encontros para “que a Justiça se torne cada vez mais universal”.

Também compuseram a mesa de encerramento do evento a vice-presidente do STJ, Maria Thereza de Assis Moura, e os ministros Benedito Gonçalves, Raul Araújo e Sérgio Kukina.

*Informações do STJ.*

## NOTÍCIAS TST

# JUSTIÇA DO TRABALHO PROMOVE SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE GRANDES ACIDENTES DO TRABALHO



O Tribunal Superior do Trabalho (TST), o Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT) e o Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região (MG) promovem, de 25 a 26/4, o Seminário Internacional sobre Grandes Acidentes do Trabalho: Efetividade da Prevenção. **As inscrições, gratuitas, estão abertas até 22/4.**

Participarão do evento os presidentes do TST e do CSJT, ministro Brito Pereira, do Supremo Tribunal Federal (STF), ministro Dias Toffoli, e da Câmara dos Deputados, Rodrigo Maia. O diretor da Organização Internacional do Trabalho (OIT), Martin Hahn, e o procurador-geral do trabalho, Ronaldo Curado Fleury, também estarão presentes.

O ministro Dias Toffoli falará sobre “O papel do Observatório Nacional sobre Questões Ambientais, Econômicas e Sociais de Alta Complexidade”. O observatório foi criado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e pelo Conselho Nacional do Ministério Público (CNMP) em janeiro, após a tragédia decorrente do rompimento da barragem em Brumadinho (MG), a fim de acompanhar essas grandes questões e monitorar casos que exijam resposta urgente do sistema de justiça.

## Prevenção

O seminário é uma iniciativa do Programa Trabalho Seguro da Justiça do Trabalho, em parceria com a Escola Judicial do TRT da 3ª Região (MG). A proposta é discutir medidas de prevenção, considerando o conhecimento de especialistas, o marco regulatório atual, o tratamento do tema em outros países e a mobilização da sociedade para promover mudanças.

Para o presidente do TST, “é fundamental conversar sobre o tema para entender os problemas e pensar em soluções para reduzir os acidentes de trabalho no país”. Segundo o ministro Brito Pereira, a Justiça do Trabalho está preparada para responder à altura da importância e da gravidade desses grandes acidentes.

Para que tragédias como a de Brumadinho não se repitam, a ministra Delaíde Alves Miranda Arantes, coordenadora do Programa Trabalho Seguro, reforça que é preciso investir em prevenção. “As empresas não devem entender esse gasto como despesa e sim como forma de evitar mortes de trabalhadores”, ressalta.

O seminário será realizado na Escola Superior Dom Hélder Câmara e será voltado para juízes, servidores e público em geral. As inscrições podem ser feitas aqui.

Veja a programação [completa aqui](#).

*Informações do TST.*



**A Sétima Turma do Tribunal Superior do Trabalho declarou legítima a atribuição de auditor-fiscal do trabalho para lavrar autos de infração e aplicar multas quando concluir pela invalidade de norma coletiva contrária à legislação. Segundo os ministros, cabe ao auditor fiscal do trabalho ou às autoridades que normas de proteção ao trabalho, sob pena de responsabilidade administrativa.**

## Competência

Ao examinar o recurso de revista da União, o relator, ministro Cláudio Brandão, afirmou que não houve invasão da competência restrita do Poder Judiciário e ressaltou que o auditor exerceu sua atribuição dentro dos limites da lei, sem impossibilitar posterior análise judicial.

**De acordo com o ministro, além de zelar pela correta aplicação das normas coletivas, compete ao auditor-fiscal do trabalho verificar a obediência à legislação e aplicar sanções em caso de descumprimento.**

Em relação à matéria que deu origem ao auto de infração, o relator observou que, em decorrência do artigo 7º, alínea “a”, da Lei 605/1949, toda a remuneração de um dia de serviço – o que abrange o adicional noturno pago com habitualidade – repercute na remuneração do repouso semanal. Sobre a contribuição social e o FGTS recolhidos pelo empregador, a legislação também leva a

**AUDITOR-FISCAL DO  
TRABALHO PODE AUTUAR  
EMPRESA POR  
ILEGALIDADE DE NORMA  
COLETIVA**

entender que está incluso na base de cálculo dessas parcelas o reflexo do adicional noturno no RSR (artigos 15 e 23 da Lei 8.036/1990 e 2º da Lei Complementar 110/2001).

Por unanimidade, a Sétima Turma do TST manteve a autuação aplicada pelo auditor-fiscal e considerou legítima a atribuição dele de lavrar autos de infração e impor multas quando concluir pela invalidade de norma coletiva.

Processo: RR-115000-86.2009.5.18.0008

*Informações do TST.*



#### SOLUÇÃO DE CONSULTA Nº 7.013, DE 22 DE FEVEREIRO DE 2019

► Publicada em 02/04/2019

● INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO. EMPRESATRIBUTADA PELO LUCRO REAL. OPÇÃO.

“Considerando que a opção pelo regime é irretroatável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis da incorporação, o RET será adotado em relação às receitas recebidas após a efetivação da opção, referentes às unidades vendidas antes da conclusão da obra, as quais componham a incorporação afetada, mesmo que essas receitas sejam recebidas após a conclusão da obra ou a entrega do bem.

Não se sujeitam ao RET as receitas decorrentes das vendas de unidades imobiliárias realizadas após a conclusão da respectiva edificação.

A opção pelo RET e a vedação contida na Instrução Normativa SRF nº 25, de 1999, não são incompatíveis. As restrições contidas na referida norma não se aplicam ao RET. As vedações tratam de hipótese de troca de forma de tributação: do lucro real, para o lucro presumido, caso haja operações imobiliárias para as quais houver registro de custos orçados, não concluídas”.

SOLUÇÃO DE CONSULTA VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT - Nº244, DE 12 DE SETEMBRO DE 2014. Dispositivos Legais: Lei nº 10.931, de 2004, arts. 1º a 4º; IN RFB nº 934, de 2009, art. 2º, IN RFB nº 1.435, de 2013, art. 3º. IN SRF nº 25, de 1999.

#### SOLUÇÃO DE CONSULTA Nº 7.011, DE 8 DE FEVEREIRO DE 2019

✓ Publicada em 02/04/2019

● INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO. OPÇÃO. VENDA DE UNIDADES APÓS A CONCLUSÃO DA OBRA. FIM DA INCORPORAÇÃO. BAIXADO CNPJ.

“Considerando que a opção pelo regime é irretroatável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis da incorporação, o RET será adotado em relação às receitas recebidas após a efetivação da opção, referentes às unidades vendidas antes da conclusão da obra, as quais componham a incorporação afetada, mesmo que essas receitas sejam recebidas após a conclusão da obra ou a entrega do bem.

Não se sujeitam ao RET as receitas decorrentes das vendas de unidades imobiliárias realizadas após a conclusão da respectiva edificação.

Enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação, o CNPJ de inscrição da incorporação afetada não poderá ser baixado”.

#### Solução de Consulta RFB nº 6.009, de 25 de março de 2019

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO. OPÇÃO.

“Considerando que a opção pelo regime é irretroatável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis da

incorporação, o RET será adotado em relação às receitas recebidas após a efetivação da opção, referentes às unidades vendidas antes da conclusão da obra, as quais compõem a incorporação afetada, mesmo que essas receitas sejam recebidas após a conclusão da obra ou a entrega do bem. Não se sujeitam ao RET as receitas decorrentes das vendas de unidades imobiliárias realizadas após a conclusão da respectiva edificação. Admitem-se apenas as receitas recebidas após a adesão ao regime, e relativas a vendas que tenham sido realizadas antes da conclusão da obra”.



## Programe-se

**CONJUR**  
CONSELHO  
JURÍDICO

**CBIC**

91º ENIC

15/05 – REUNIÃO ORDINÁRIA CONJUR

Das 14hs às 18hs

16/05 – PAUTA CONJUNTA CMA/CONJUR

“Lei Geral do Licenciamento Ambiental e Segurança Jurídica”

Das 09h às 11hs

PAUTA CONJUNTA CII/CONJUR

“Judiciário e o Mercado Imobiliário: um diálogo necessário – Distratos e a segurança jurídica”

Das 11h:30 às 12h30

Palestrante confirmado:

**Ministro João Otávio de Noronha (Presidente do STJ)**

17/05 PAUTA CONJUNTA CPRT/ CONJUR

“Formas de Contratação na Indústria da Construção”

Das 11h30 às 13h

Palestrante confirmado:

**Ministro Douglas Alencar (TST)**