



## Boletim Jurídico da CBIC

### **Seminário "Judiciário e o Mercado Imobiliário: um diálogo necessário" em Manaus contou com mais de 400 pessoas**



O seminário "Judiciário e o Mercado Imobiliário: Um Diálogo Necessário", realizado no dia 21/03 em Manaus, contou com cerca de 500 pessoas no auditório.

O evento, contou com a participação do ministro do STJ, Luis Felipe Salomão, do desembargador Werson Rego do TJRJ, com representantes do setor imobiliário e com desembargadores do Tribunal de Justiça do Amazonas.



## O seminário

### Atuação do judiciário na incorporação imobiliária

O primeiro painel “Atuação do judiciário na incorporação imobiliária” contou com a participação do Vice-Presidente Jurídico da CBIC, José Carlos Gama.



José Carlos Gama, Vice-Presidente da área jurídica da CBIC.

Para Gama, a Lei 4.591/64 que trata dos condomínios e incorporações, foi a primeira legislação imobiliária em defesa do consumidor, isto porque ela exige o registro da incorporação no cartório competente, bem como exige que toda a documentação técnica, jurídica e econômica do empreendimento seja averbada junto ao cartório.

Informou ainda sobre o ciclo econômico de uma incorporação, que pode durar entre 5 a 6 anos, e que, na maioria dos casos, o incorporador sujeita-se a financiamento bancário para concluir as obras ofertadas. No entanto, para que o financiamento seja efetivado, os bancos exigem do incorporador diversas garantias e, dentre elas, um percentual de venda de unidades que pode variar entre 20 a 50%.

Nesse sentido, ressaltou que, caso haja desistências dos contratos de promessa de compra e venda, que por lei são irrevogáveis, esse contra fluxo poderia provocar o descumprimento das exigências bancárias, a suspensão do financiamento e, por conseguinte, o atraso da obra, prejudicando, assim, os demais adquirentes do imóvel.

### Distratos e a segurança jurídica

O Painel de destaque do seminário contou com a presença do ministro do STJ, **Luis Felipe Salomão** o qual abordou sobre a nova lei dos “distratos” e a segurança jurídica.

Este painel, contou ainda com a participação do **desembargador Werson Rêgo**, do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ), o qual tratou sobre a irretroatividade e irrevogabilidade dos contratos de incorporação imobiliária. *O que a lei quis trazer? Segurança jurídica. Trazer segurança jurídica significa dizer, para mim, quais são os riscos aos quais estou exposto: se eu desejo ou não desejo assumir aqueles riscos; por quanto eu me disponho a assumir aqueles riscos e quais serão as consequências de eu não cumprir com a minha obrigação. Para isso eu apresento ao meu parceiro uma proposta a qual ele adere. E ele adere de que modo? Ele adere de modo irretroativo e irrevogável*, afirmou o desembargador.



Desembargador Werson Rêgo do TJRJ

Outro ponto de suma importância abordado pelo magistrado carioca foi sobre a necessidade de se proceder uma análise econômica do direito.

*O mercado em que essas relações se desenvolvem é um mercado econômico. O consumidor é um agente econômico. O incorporador é um agente econômico. A atividade por ele desenvolvida é uma atividade de econômica*, afirma. Nesse sentido, ressaltou que os magistrados devam ponderar sobre o tema e, inclusive, verificar quais os impactos que a decisão judicial pode trazer para todo esse sistema

estruturado sobre regras. *Qual o juiz está autorizado a intervir nesse sistema para desequilibrá-lo economicamente e, eventualmente, torná-lo inviável?* Indaga. Ao não fazer isso o juiz poderá interferir em todo um sistema e prejudicar a um número indeterminado de consumidores invisíveis, finaliza.

A última palestra foi proferida pelo Ministro Salomão o qual ressaltou a importância desses seminários a fim de estabelecer um diálogo entre as instituições.



Ministro Luis Felipe Salomão (STJ)

Salomão destacou a necessidade de implementação de mediação e conciliação entre as partes e, inclusive, nas instituições, sobretudo no campo da atividade econômica. Afirmou que o STJ tem estimulado a efetivação do *ombudsman*, que funciona como uma espécie de árbitro voluntário para que as partes obtenham a solução de seus problemas, sugerindo, inclusive, a criação desse instituto para a incorporação.

Sobre a lei dos “distratos”, disse que a lei ainda é recente e que, no âmbito do Judiciário, as novas decisões já observam a legislação em vigor. “As decisões ainda estão começando a ser proferidas para depois ter recurso e chegar ao STJ. Então, ainda demora um pouco. O que a lei procurou fazer foi estabelecer um marco legal, disciplinando a questão da resolução contratual, a forma de devolução, de indenização, mas ainda é muito

cedo para se colher resultados positivos ou negativos. Na verdade, no STJ, nós já tínhamos uma jurisprudência consolidada, analisando o Código de Defesa do Consumidor, a Lei de Loteamentos, de Incorporação, o próprio Código Civil e agora isso vai precisar de uma depuração para saber qual o rumo que a jurisprudência vai tomar”, declarou o ministro.

O seminário, realizado pela CBIC em correalização com o Senai Nacional, o TJAM, a ESMAM, a ADEMI-AM e o Sinduscon-AM, contou com a presença dos desembargadores e juizes do Tribunal de Justiça do Amazonas e, ainda, com defensores públicos, assessores e operadores do direito em geral.

*Informações da assessoria jurídica da CBIC.*

## NOTÍCIAS STJ

### SEGUNDA SEÇÃO DO STJ DECIDE QUESTÃO DE ORDEM E ADIA JULGAMENTO DOS TEMAS 970 E 971 PARA DIA 10/04



#### Questão de ordem

Ao examinar questão de ordem levantada pelo ministro Luis Felipe Salomão, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) **decidiu que não serão aplicados diretamente os dispositivos da**

Lei 13.786/2018 no julgamento de dois temas repetitivos que tratam da aplicação de penalidades contra a construtora em casos de atraso na entrega do imóvel comprado na planta. Salomão é o relator dos recursos.

No tema 970 (REsp 1.498.484 e REsp 1.635.428), discute-se a possibilidade de cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes quando há atraso por parte da construtora.

Já o tema 971 (REsp 1.614.721 e REsp 1.631.485) diz respeito à hipótese de inversão, em desfavor da construtora (fornecedora), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), em casos de inadimplemento por parte da construtora decorrente do atraso na entrega do imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda.

### Julgamento

Após a questão de ordem, o relator anunciou que o julgamento dos repetitivos, com as devidas sustentações orais por parte dos envolvidos, deve acontecer na próxima sessão do colegiado, em 10 de abril.

Salomão deferiu o pedido de ingresso no processo, como *amici curiae*, do Instituto Brasileiro de Política e Direito do Consumidor, da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo e do Sindicato da Indústria da Construção Civil da Grande Florianópolis.

*Informações do STJ.*

## NOTÍCIAS TST

### VENDEDOR VAI RECEBER COMISSÕES SOBRE VALOR DE VENDAS A PRAZO QUE EMBUTEM JUROS



A Segunda Turma do Tribunal Superior do Trabalho condenou determinada empresa, a pagar a um vendedor as diferenças de comissões sobre vendas financiadas. A empresa não computava no cálculo das comissões o valor dos juros relativos ao financiamento ao consumidor em vendas a prazo. Para os ministros, o empregado estaria suportando indevidamente os riscos do empreendimento.

### Diferenças

O empregado sustentou na reclamação trabalhista que mensalmente, ao conferir o valor das comissões, havia diferenças a menor. No recurso de revista, o vendedor argumentou que os juros e encargos relativos ao parcelamento integram o preço final da mercadoria e, portanto, a comissão deveria incidir sobre eles. Segundo ele, a comissão integra o salário, e o critério adotado pela empresa de não calculá-la com base no preço efetivamente pago pelo comprador equivale a desconto indevido do salário, vedado pela Constituição da República.

## Comissões

O relator, ministro José Roberto Freire Pimenta, assinalou que a lei que regulamenta as atividades dos empregados vendedores (Lei 3.207/57) não faz distinção entre o preço à vista e o preço a prazo para incidência de comissões, nem considera relevante a celebração de contrato de financiamento entre o consumidor e a empresa. Segundo o relator, somente se fosse acordado entre empregado e empregador é que o pagamento das comissões sobre as vendas a prazo poderia ser efetuado com base no valor à vista do produto vendido. No caso, porém, não há registro de acordo.

## Prejuízo

De acordo com o relator, a aquisição de produtos a prazo decorre de opção da empresa como forma de incrementar seu faturamento, e o empregado não pode sofrer prejuízo em razão dessa prática com a redução artificial da real base de cálculo de suas comissões, pois estaria suportando indevidamente os riscos do empreendimento.

A decisão foi unânime.

*Processo: RR-3888-36.2016.5.10.0802*

*Informações do TST.*

**SINDICATO TEM DE  
COMPROVAR POBREZA  
JURÍDICA PARA OBTER  
JUSTIÇA GRATUITA**



A Segunda Turma do Tribunal Superior do Trabalho indeferiu o pedido de assistência judiciária gratuita ao Sindicato dos Trabalhadores na Indústria da Construção Civil, Montagem, Estradas, Pontes, Pavimentação e Terraplenagem na reclamação trabalhista ajuizada contra a Pre Edificar Construtora Ltda. A Turma seguiu a jurisprudência segundo a qual é necessário que a entidade demonstre sua incapacidade de arcar com as custas do processo para ter direito ao benefício.

## Relevância

A ação diz respeito ao cumprimento de acordo extrajudicial relativo ao tíquete-alimentação. O Tribunal Regional do Trabalho da 17ª Região (ES) reformou a sentença em que fora indeferida a assistência judiciária gratuita à entidade sindical, por entender que a exigência da demonstração da impossibilidade de arcar com as custas e os encargos do processo não se aplica aos sindicatos. “A relevância das entidades sindicais para o Estado Democrático de Direito está expressamente reconhecida na Constituição da República”, afirmou o Tribunal Regional. “Dessa forma, o sindicato faz jus à concessão dos benefícios da justiça gratuita, sendo desnecessária a prova de incapacidade financeira”.

## Pessoa física

No recurso de revista, a construtora sustentou que o benefício da justiça gratuita é restrito às pessoas físicas hipossuficientes ou, excepcionalmente, às pessoas jurídicas que comprovem estado de penúria.

A relatora, **ministra Delaíde Miranda Arantes**, assinalou que a jurisprudência do Tribunal admite a concessão do benefício aos sindicatos quando atuarem na defesa de seus próprios

interesses ou como substitutos processuais. Para isso, no entanto, é necessário que a entidade comprove de forma cabal a impossibilidade de arcar com as despesas do processo. “Não basta a mera declaração de pobreza jurídica”, explicou.

Segundo a ministra, não há no relato do TRT comprovação da situação de insuficiência econômica do sindicato. Assim, concluiu pela impossibilidade do deferimento da justiça gratuita.

A decisão foi unânime.

*Processo: RR-173-60.2017.5.17.0121*

*Informações do TST.*



PUBLICAÇÕES  
DIÁRIO  
OFICIAL

### Decreto nº 9.737, de 26 de março de 2019

*Altera o Decreto nº 9.116, de 4 de agosto de 2017, para dispor sobre a composição do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço”.*

**Explicação:** a principal alteração foi a redução da participação de entidades sindicais. Agora, será permitido um representante de cada uma das três centrais sindicais com maior índice de representatividade dos trabalhadores. Já em relação à representação dos empregadores, se restringirá à CNI, CONSIF e CNC.

Os outros representantes serão dos seguintes órgãos: Ministério da Economia, Casa Civil, Ministério do Desenvolvimento Regional e Ministério da Infraestrutura.

# ALERTA, FIQUE ATENTO!

### Solução de Consulta RFB nº 3.010, de 21 de março de 2019

Dispõe que o **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)**, está vinculado à "atividade preponderante" e não à atividade econômica principal da empresa identificada no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ.

### Solução de Consulta RFB nº 4.021, de 22 de março de 2019

Dispõe que as **contribuições sociais previdenciárias não incidem sobre o aviso prévio indenizado.**

*“O Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar o Recurso Especial nº1.230.957/RS, no âmbito da sistemática do art. 543-C do Código de Processo Civil (CPC), afastou a incidência das contribuições sociais previdenciárias sobre o aviso prévio indenizado. (...) A jurisprudência vinculante não alcança o reflexo do aviso prévio indenizado no 13º salário (gratificação natalina), por possuir natureza remuneratória, conforme precedentes do próprio STJ”.*

### Solução de Consulta RFB 119, de 26 de março de 2019

Dispõe sobre a aplicação do **percentual de 8% de IRPJ** sobre a receita bruta mensal auferida nas atividades de construção e instalação de tratamentos térmicos e acústicos, somente no caso de contrato de **empreitada na modalidade total**; e de **32%** quando a **empreitada for parcial**. Já no que se refere à **base de cálculo da CSLL**, serão aplicados, respectivamente, os **percentuais de 12% e 32%**, para os casos mencionados anteriormente.

*“Para a determinação da base de cálculo do imposto de renda devido, no regime do lucro presumido, aplica-se o percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta mensal auferida nas atividades de construção e instalação de tratamentos térmicos e acústicos, somente no caso de contrato de empreitada na modalidade total, ou seja, quando o empreiteiro fornece todos os materiais indispensáveis à sua execução, sendo tais materiais incorporados à obra. Aplica-se o percentual de 32% (trinta e dois por cento) quando a empreitada for parcial, com fornecimento de parte do material, ou exclusivamente de mão-de-obra”.*

**Solução de Consulta RFB nº 88, de 21 de março**

Dispõe sobre a **impossibilidade de alteração do regime tributário dentro do mesmo ano-calendário.**

*“A opção pelo regime de apropriação de receitas (caixa ou competência) na sistemática do **Lucro Presumido** manifesta-se com o pagamento da primeira ou única quota do imposto devido correspondente ao primeiro período de apuração, devendo ser definitiva em relação a todo o ano-calendário. Em consequência, não é permitida a alteração do regime dentro do próprio ano-calendário”.*



**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

17/05 PAUTA CONJUNTA CPRT/ CONJUR

**“Formas de Contratação na Indústria da Construção”**

Das 11h30 às 13h