



Boletim Jurídico da CBIC

CONSELHO JURÍDICO DA CBIC FINALIZA O PRIMEIRO SEMESTRE COM ABSOLUTO SUCESSO NOS SEMINÁRIOS JURÍDICOS REALIZADOS



Em março deste ano o Conselho Jurídico da CBIC (Conjur) deu início ao primeiro ciclo de seminários jurídicos regionais realizados junto aos tribunais de justiças dos estados. “**Judiciário e o Mercado Imobiliário: um diálogo necessário**” foi o tema dos seminários que tiveram sucesso de público.

As duas primeiras edições nacionais do seminário “A Incorporação Imobiliária na Perspectiva do STJ” e “A Incorporação Imobiliária na Perspectiva do STJ: a proteção do consumidor” foram realizadas em 2017 e 2018, respectivamente, no Superior Tribunal de Justiça (STJ), em Brasília, com a participação de magistrados, procuradores, advogados, estudantes de direito e representantes do setor imobiliário. Naquela ocasião, segundo o presidente do Conjur, José Carlos Gama, os magistrados já apontavam que o diálogo precisava ser iniciado nos estados. “Justiça se faz na primeira instância. Essa abertura de diálogo tem que

acontecer em cada estado”, rememorou Gama sobre o motivo dos eventos regionais.

O primeiro seminário ocorreu no dia 21 de março em Manaus, no estado do Amazonas. Cerca de 500 pessoas participaram do seminário “Judiciário e o Mercado Imobiliário: Um Diálogo Necessário”, promovido pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Com palestras e debates, o foco do evento foi a Lei 13.786/2018 — que regulamenta a resolução de contratos no mercado imobiliário, ou “distratos”.



A apresentação do ministro do Superior Tribunal de Justiça (STJ), **Luis Felipe Salomão**, foi o grande destaques do encontro. Em sua exposição, ele disse que as decisões judiciais já observam a nova legislação, mas que a lei ainda é recente para uma avaliação completa dos resultados. “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”, explicou.



A segunda edição aconteceu no Rio de Janeiro, no dia 16 de maio, durante o 91º Encontro Nacional da Indústria da Construção (Enic) e contou com a presença de mais de 400 participantes.



O presidente do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ministro João Otávio de Noronha, foi o destaque do evento, abordando um tema de grande relevância para o setor: “o impacto econômico da jurisprudência do STJ no mercado imobiliário”.



Para o presidente do STJ, a insegurança jurídica é um dos graves fatores que prejudicam os negócios imobiliários. “O Brasil precisa investir na construção civil”, disse o ministro, mas alertou para a necessidade de os legisladores trabalharem para que as regras de garantias contratuais sejam fáceis, transparentes e menos burocráticas. “O custo da garantia hoje no Brasil é alto. Para cada contrato há um registro”, completou.

A terceira e a quarta edição do seminário ocorreram em Belo Horizonte –MG e Goiânia –GO, nos dias 29 e 31 de maio respectivamente.

Em Minas, o seminário reuniu mais de 200 pessoas no auditório do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG). O evento visou debater duas novas leis promulgadas em dezembro do ano passado: a Lei dos “Distritos” (Lei 13.786/18) e o Regime de Multipropriedade (Lei 13.777/18).



Estiveram presentes nesse seminário o presidente do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, o desembargador Nelson Missias Moraes; os desembargadores do TJMG Marcelo Rodrigues, e José Arthur Filho; o desembargador do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, Werson Rêgo; e os advogados especialistas em Direito Imobiliário Melhim Chalhub, Maya Garcia, Guilherme Terra e José Carlos Gama.



Em Goiânia, o seminário contou com uma novidade: a realização de um curso exclusivo para

magistrados e desembargadores do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

No período da manhã, cerca de 60 magistrados registraram presença no curso ministrado pelo professor Melhim Chalhub, especialista em Direito Imobiliário. Nessa oportunidade, o professor esclareceu as dúvidas dos magistrados, sobretudo quanto aos aspectos específicos da atividade empresarial da incorporação, suas vicissitudes e, o mais importante, sobre a necessidade de preservação do direito coletivo, em detrimento do direito individual e da preservação do patrimônio de afetação.

À tarde, participaram do evento o presidente do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO), desembargador Walter Carlos Lemes; o diretor da Escola Judicial de Goiás (Ejug), desembargador Marcus da Costa Ferreira; o juiz de Direito do TJGO e diretor da Escola Superior da Magistratura do Estado de Goiás (Esmeg), Thiago Castelliano; o procurador-geral do Município, Brenno Kelvys Souza Marques, representando o prefeito de Goiânia, Iris Rezende Machado; o desembargador Werson Rego do TJRJ; o professor Melhim Chalhub e o vice-presidente jurídico da CBIC, José Carlos Gama.



O evento contou com a presença de cerca de 260 participantes e foi amplamente elogiado pelos magistrados locais.



Resultados

Os seminários realizados alcançaram o objetivo proposto: esclarecer aos magistrados as vicissitudes da incorporação imobiliária, auxiliando no convencimento adequado desses juízes para a tomada de suas decisões.

A expectativa é de que novos encontros sejam realizados a partir do próximo semestre, dando continuidade ao projeto nos demais estados da federação.

Iniciativa

A iniciativa realizada pela CBIC, por meio do Conselho Jurídico (Conjur) e da Comissão da Indústria Imobiliária (CII), conta com a correalização do Senai Nacional, dos sindicatos e associações locais e dos tribunais de justiça de cada estado.

PRINCIPAIS PUBLICAÇÕES NO DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Solução de Consulta RFB nº 166, de 28 de maio de 2019

Dispõe que a permuta exclusivamente de unidades imobiliárias, objeto de escritura pública, sem recebimento de parcela complementar em dinheiro, denominada torna, é excluída na determinação do ganho de capital da pessoa física. Considera-se custo de aquisição de imóvel adquirido por permuta com outro imóvel, o mesmo valor do imóvel

dado em permuta, ou proporcionalmente, quando o permutante receber duas ou mais unidades imobiliárias.

Lei nº 13.832, de 4 de junho de 2019

“Altera a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, que dispõe sobre o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), para viabilizar a aplicação de recursos do Fundo em operações de crédito destinadas às entidades hospitalares filantrópicas, bem como a instituições que atuam no campo para pessoas com deficiência, sem fins lucrativos, que participem de forma complementar do Sistema Único de Saúde (SUS).”

Explicação: dentre outros, prevê que as aplicações do FGTS em operações de crédito destinadas às entidades hospitalares filantrópicas, bem como a instituições que atuem no campo para pessoas com deficiência, sem fins lucrativos e que participem de forma complementar do SUS, ocorrerão até o final do exercício de 2022.

Lei nº 13.838, de 4 de junho de 2019

“Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), para dispensar a anuência dos confrontantes na averbação do georreferenciamento de imóvel rural.”

Explicação: estabelece que para a averbação do georreferenciamento de imóvel rural fica dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações.