



Temas ligados ao mercado imobiliário

Giselle Silva
giselle.silva@limajr.com.br

O ano de 2016 foi marcado pela entrada em vigor do novo Código de Processo Civil e com ele advieram muitas novidades, dentre elas os chamados incidentes de recursos de demandas repetitivas (IRDR).

A ideia dessa nova sistemática é pacificar o entendimento dos tribunais em casos de demandas que versem sobre o mesmo assunto.

Há que se destacar nesse cenário o grande e crescente número de processos que versam sobre construção civil. Muitas são as causas que discutem rescisão de contrato, validade de cláusulas contratuais, bem como pedidos de indenização por decorrência de atraso na entrega do imóvel.

Sobre a matéria, já em 2016 o Superior Tribunal de Justiça de-

ciduiu ser válida a transferência ao consumidor da obrigação de pagar comissão de corretagem, desde que a essa cobrança lhe fosse dada ciência inequívoca.

Ainda, no mesmo julgamento, fixou-se entendimento pela impossibilidade de atribuição, ao promitente comprador, do pagamento da taxa de assessoria imobiliária (SATI), assim como consolidou-se o prazo para reclamar em juízo eventual ressarcimento dos valores pagos.

Contudo, logo após a decisão pacificadora sobre o assunto, o próprio STJ afetou como repetitivo nova discussão acerca da taxa de corretagem, contudo, dessa vez especificadamente no que tange ao pagamento da taxa nos casos de imóveis inseridos no programa “Minha casa, Minha Vida”.

Ou seja, o STJ pretende em 2017

pacificar de vez o entendimento do tribunal quanto ao tema de taxa de corretagem.

Na mesma toada, os Tribunais Estaduais também têm se valido da nova sistemática dos recursos repetitivos, como exemplo, o Tribunal de Justiça de São Paulo e o Tribunal de Justiça do Distrito Federal, que pretendem em 2017 pacificar, no âmbito Estadual, as matérias usualmente discutidas entre incorporadoras e consumidores, no que dizem respeito à validade de cláusulas de tolerância para entrega do imóvel, validade de cobranças contratuais e possibilidades de indenização por perdas e danos e danos morais.

Assim sendo, tudo indica que em 2017 teremos decisões pacificadoras de temas muito usuais no judiciário brasileiro, que versam sobre construção civil.

Projeto de Lei do Novo Código Comercial

Paulo Cicolin
paulo.cicolin@limajr.com.br

No ano de 2011, por iniciativa do Deputado Federal Vicente Cândido, começou a tramitar na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 1.572/11, que institui o Novo Código Comercial.

Com o objetivo de atualizar, reunir e simplificar a legislação sobre o tema, o Projeto do Novo Código Comercial tem gerado enormes debates entre especia-

listas no ano de 2016.

O principal ponto de debate sobre o Novo Código é acerca da existência ou não de uma maior segurança jurídica para empresas, empresários e consumidores.

Isso porque a adequação de estatutos e contratos sociais aos novos requisitos deve gerar um custo adicional às empresas, especialmente para adequarem as responsabilidades patrimoniais dos sócios.

Por outro lado, dentre as inovações trazidas pelo Novo Código Comercial, podem

ser citadas a regulamentação dos contratos eletrônicos, inclusive por meio de assinaturas no mesmo formato, e a simplificação do registro de livros e atos comerciais.

Ainda que necessite tramitar pelo Senado Federal, após aprovação na Câmara de Deputados, o Projeto do Novo Código certamente estará na pauta de discussões no ano de 2017, especialmente se houver disposição política para implementar as reformas que o país precisa.

2017 – Uma breve perspectiva tributária

Caio Oliveira
caio.oliveira@limajr.com.br

O ano de 2016 foi desafiador, especialmente para o Brasil. Pela primeira vez na história do país, Jogos Olímpicos realizados em solo nacional, crise política e impeachment em perspectiva nacional, eleições presidenciais nos Estados Unidos, discussões sobre a reforma tributária – os eventos notáveis foram muitos. Todavia, convém-nos advertir que, como sabiamente aclama o ditado, “Quem vive de passado é museu”. Para ascender econômica e empresarialmente é fundamental que tenhamos uma percepção do futuro, percepção esta que nos ajude a criar adaptações para um mundo em constante evolução. Eis, então, algumas perspectivas tributárias para o ano de 2017.

Em sede de discussões acerca de reforma tributária e dívidas públicas, antevê-se um possível aumento e rigor no controle e na fiscalização das receitas tributáveis pelos Órgãos Federais.

De forma geral, além dos dados tradicionais fornecidos pelos contribuintes, a Receita Federal enriquecerá sua fiscalização através de equipe treinada de auditores para avaliar movimentações bancárias e informações divulgadas em redes sociais (Facebook, Instagram, outros). Quer dizer, a ostentação em redes sociais pode auxiliar na comprovação de sonegações fiscais.

Em especial, com a entrada em vigor do Bloco K no âmbito do SPED (Sistema Público de Escrituração Digital) a partir de 2017, o contribuinte deve ter cautela, posto que, por se tratar de uma nova obrigação acessória tributária, a fiscalização rigorosa será indubitável. Um preparo adequado por parte do contribuinte, alinhado com o devido apoio jurídico-contábil, evita, assim, multas e

passivos tributários inconvenientes e desnecessários.

No âmbito internacional, entreveem-se dois importantes aspectos: o do REINTEGRA (Regime especial de reintegração de valores tributários para empresas exportadoras) e o de um segundo Regime Especial de Regularização Cambial e Tributária (RERCT) - projeto para repatriação de bens localizados no exterior.

Em 2016, o governo federal lançou o RERCT, regime especial cujo objetivo fora a regularização de recursos, bens ou direitos remetidos ou mantidos no exterior, ainda não declarados ou cujas declarações não estavam de acordo com a legislação. O sucesso do projeto foi, na realidade, inesperado, arrecadando-se (em tributos) cerca de três vezes mais do que o esperado pelo ministro da Fazenda, Henrique Meirelles.

Em face desse triunfo, parece-nos plausível que a Receita Federal repita o feito, anunciando, ainda no começo de 2017, novos projetos acerca da repatriação de bens, e “estendendo” a oportunidade tributária àqueles contribuintes que não se atentaram à primeira chance.

Quanto ao REINTEGRA, circundam-no certezas benéficas ao exportador. Reviva-se a memória: o REINTEGRA é regime especial cujo intuito corresponde à restituição parcial ou integral do resíduo tributário remanescente na cadeia de produção de bens exportados.

Sumariamente, o contribuinte, no âmbito deste regime, tem direito a créditos, apurados com base em um percentual sobre o valor da exportação. Atualmente, este percentual é ínfimo – meros 0,1%, com efeitos até 31 de dezembro de 2016. A partir de Janeiro de 2017, a alíquota será elevada para 2,0%, o que equivale a um benefício considerável aos exportadores; em 2018, respectivamente, o benefício chegará a 3%, conforme de-

termina a legislação. Um aumento, em 2018, de 3000%, em comparação com a alíquota vigente em 2016.

O prognóstico para os contribuintes devedores, entretanto, não encontra a mesma convicção positiva dos benefícios do REINTEGRA. Este entendimento, de fato, surge em razão da constante névoa política a qual circunda o projeto de lei para o Programa de Recuperação Fiscal 2017 – REFIS. Em que pese a existência de projeto de lei para a criação, em 2017, de um novo REFIS, o qual proporcionará mais vantagens, tais como a troca do indexador de reajuste da dívida (atual taxa Selic para o INPC), a sua aceitação ainda é incerta. Em adição, o projeto de lei prevê parcelamento do passivo tributário em até 240 vezes, o que, naturalmente, corresponde a um deleitoso atrativo ao contribuinte endividado.

Em partes, pode-se afirmar que a possibilidade da criação de um novo REFIS, se relacionada a um contexto social. Aliada à alegação expressa da Receita Federal de que os contribuintes não têm, via de regra, interesse em regularizar sua condição fiscal – ainda que concebidos inúmeros benefícios, tais como o REFIS –, o cenário dentro do qual se institui um novo REFIS parece-nos bastante prejudicado.

Diante dessa pequena perspectiva tributária, é incontestável a veracidade da assertiva segundo a qual o futuro (inclusive o amanhã mais próximo) é incerto, principalmente quando nos referimos a condutas e atos sociais, grupos sociais e sociedades. Entretanto, entendemos que o estudo, a análise adequada das possíveis oportunidades e resultados e a dedicação constante ampliam significativamente a grade de sucesso dos nossos clientes.

1) Reclamação constitucional nº 22012: correção monetária dos débitos trabalhistas – discussão acerca da aplicação do IPCA-E

Gabriel T. Varoni Peruzzo
gabriel.peruzzo@limajr.com.br

A discussão e o julgamento acerca do índice a ser aplicado para a correção monetária dos débitos trabalhistas pode voltar à pauta do STF no próximo ano.

Neste ano de 2016, o ministro Dias Toffoli deferiu liminar nos

autos da Reclamação (RCL 22012), ajuizada pela Federação Nacional dos Bancos (Fenaban), para suspender os efeitos de decisão proferida pelo TST que havia determinado a substituição dos índices de correção monetária aplicados aos débitos trabalhistas (TRD) pelo IPCA-E. Esta decisão foi proferida pelo TST

em agosto deste ano.

Inegavelmente, este julgamento será um dos mais aguardados para o ano de 2017, considerando que se o entendimento da Suprema Corte for pela aplicação do IPCA aos débitos trabalhistas, as empresas terão um aumento considerável no valor de suas dívidas trabalhistas.

2) Reforma Trabalhista

Outro tema relevante para a área trabalhista, que ganhará ainda mais força em 2017, diz respeito à reforma trabalhista, cujas discussões já ganharam corpo nesse ano de 2016.

A previsão inicial do Governo era que a proposta de reforma da legislação trabalhista fosse enviada ao Congresso até o final deste ano de 2016.

Contudo, ao que parece, o assunto deverá ser colocado em pauta apenas no segundo semestre de 2017.

Vários serão os pontos tratados com a proposta, proposta esta que é tida pelo Governo como um mecanismo para “modernização” das leis

trabalhistas.

O atual presidente do TST, Ministro Ives Gandra Martins Filho, já sinalizou seu entendimento no sentido de ser imprescindível uma reforma trabalhista.

Destaca-se, dentre as mudanças que serão propostas, a proposta de flexibilização da CLT. Sobre este assunto, a proposta prevê, em suma, que os acordos coletivos e convenções coletivas poderão prevalecer sobre o legislado quando tratarem sobre alguns direitos e garantias.

O acordo coletivo poderia abarcar, por exemplo, direitos e garantias re-

lacionados à jornada de trabalho; salário mínimo para meio expediente; banco de horas; alíquotas de adicional noturno e insalubridade; redução de salário; participação de lucros e resultados; auxílio-creche; parcelamento do 13º salário; divisão das férias; licença-paternidade; intervalo intrajornada; forma de remuneração quando o trabalhador ficar à disposição do empregador e/ou em deslocamento; FGTS, entre outros.

Logicamente, não há como precisar quando essas medidas serão encaminhadas ao Congresso e, tampouco, quando serão aprovadas.

3) Ultratividade das normas coletivas – ADPF 323

Outro tema que ganhou relevo na seara trabalhista no ano de 2016, e que certamente manterá seu destaque para o ano de 2017, diz respeito à ultratividade das normas coletivas prevista na Súmula 277 do TST.

No dia 14/10/2016, o Ministro Gilmar Mendes, do STF, concedeu liminar na ADPF 323 para determinar a suspensão de todos os processos e efeitos de decisões trabalhistas que discutam sobre a ultratividade de normas oriundas de acordos e de convenções coletivas.

A ação em tela foi proposta pela Confederação Nacional dos Estabe-

lecimentos de Ensino (Confenen), para a qual a redação da súmula 277 do TST contraria os preceitos constitucionais da separação dos Poderes (art. 2º, da CF/88) e da legalidade (art. 5º, da CF/88).

O Ministro já sinalizou seu entendimento, no sentido de ter o TST ferido não só o princípio da legalidade, mas também o da separação de Poderes quando promoveu a alteração da supracitada Súmula.

Da leitura da Súmula, extrai-se que as cláusulas previstas em convenções ou acordos coletivos integram os contratos individuais de trabalho mesmo

depois de expirada sua validade. Vejamos:

“Súmula nº 277 do TST

CONVENÇÃO COLETIVA DE TRABALHO OU ACORDO COLETIVO DE TRABALHO. EFICÁCIA. ULTRATIVIDADE (redação alterada na sessão do Tribunal Pleno realizada em 14.09.2012) - Res. 185/2012, DEJT divulgado em 25, 26 e 27.09.2012

As cláusulas normativas dos acordos coletivos ou convenções coletivas integram os contratos individuais de trabalho e somente poderão ser modificadas ou suprimidas mediante negociação coletiva de trabalho.”

4) Terceirização

Outro tema que provavelmente ganhará ainda mais destaque em 2017 envolve a questão da terceirização de mão de obra. A discussão sobre as mudanças relacionadas à terceirização já se estende há algum tempo.

O PL 4330/04 – já aprovado pela Câmara dos Deputados – aguarda a votação no Senado desde 2015.

As principais mudanças propostas dizem respeito à questão da “atividade fim” (pela legislação atual,

as empresas só podem terceirizar serviços que não tenham relação direta com sua atividade fim. Pelo projeto, qualquer atividade poderá ser terceirizada); responsabilidades trabalhistas (atualmente, a empresa que contrata a prestadora de serviços responde na Justiça da maneira solidária/subsidiária se não houver o cumprimento de obrigações trabalhistas pelo devedor principal (prestadora de serviços). Pelo projeto, a responsabilidade

da tomadora seria atenuada e/ou extirpada, desde que comprovada a fiscalização do cumprimento das leis trabalhistas pela contratada) e regulamentação de direitos (o projeto equipara o trabalhador terceirizado de uma empresa aos empregados diretos em alguns aspectos. Os terceirizados ganharão direito a benefícios dados aos trabalhadores diretamente contratados, como usar transporte, refeitório e ambulatório na empresa onde trabalham).

Boas festas e um feliz ano novo!

Expediente

O Informativo Jurídico é uma publicação do escritório Lima Junior, Domene e Advogados Associados.

Os artigos assinados nesta publicação são de responsabilidade do conselho editorial e têm fins meramente informativos, não devendo ser considerados como orientação jurídica ou opinião legal.

SÃO PAULO

Alameda Santos, 905 - Jd. Paulista
6º Andar - CEP 01419-001
Fone: 11 2050-3434

CAMPINAS

Rua Açú, 10 - Alphaville Empresarial
CEP 13098-335
Fone: 19 3754-9400