

IMOBILIÁRIO

Atraso de obras pode gerar cumulação da multa contratual moratória e indenização por perdas e danos

Assunto discute a decisão do STJ que entendeu possível a cumulação da multa contratual moratória e de indenização por perdas e danos em casos de atraso de obras

Em recente decisão da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar o Recurso Especial nº 1.355.554/RJ, o ministro relator, Sidnei Beneti, acompanhado pela unanimidade dos demais julgadores, entendeu pela possibilidade da cumulação da multa contratual por mora e da indenização por perdas e danos nos casos de atraso na entrega de unidades autônomas.

No caso recém julgado, um casal de compradores requereu, em ações distintas, o pagamento dos lucros cessantes e da multa estipulada em contrato no caso de atraso na entrega da unidade comprometida. Segundo o ministro: *“A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como pré fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.”*

“Vale esclarecer que a cláusula penal (também denominada de multa contratual), possui dois propósitos: o primeiro, de tornar mais oneroso a postergação do cumprimento da obrigação avençada para a parte que se tornar inadimplente (moratória), com o objetivo de desestimular o descumprimento. O segundo, de recompensar a parte lesada pelo inadimplemento total da obrigação (compensatória)”, explicou

o especialista em Direito Imobiliário da NELM, Danilo Camargo.

O ministro entendeu que *“a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.”* Com base neste fundamento, a incorporadora ré foi condenada ao pagamento de multa contratual e também ao ressarcimento das perdas e danos geradas aos adquirentes, ou seja, além da multa prevista em contrato, todos os prejuízos efetivamente comprovados pelos autores.

“Interessante ressaltar que, conforme Argumento nº 52, publicado pela NELM em dezembro de 2012, há três Projetos de Lei, que tramitam pela Câmara dos Deputados, e que têm como objetivo regulamentar o prazo para a entrega das obras pelos incorporadores (denominado no mercado como ‘prazo de tolerância’) bem como a incidência de cláusulas penais (multas contratuais) para o caso de atraso de entrega das unidades autônomas”, acrescenta o também especialista em Direito Imobiliário da NELM, Telmo Arbex.

De acordo com ele, a recente decisão do Poder Judiciário traz a tona novamente a discussão já iniciada na Câmara dos Deputados acerca da conveniência de estipulação de multa contratual para prefixar os danos decorrentes do atraso de obras, “o que é plenamente possível, à luz da legislação civil vigente”, conclui o advogado.



EMPRESARIAL

EIRELI completa um ano

Resultados tímidos apontam para dificuldades legais e não assimilação pelo empresariado

A Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (EIRELI), introduzida em junho de 2011 pela Lei nº 12.441, completou um ano de vigência no último dia 11 de janeiro, com um resultado ainda considerado tímido. Segundo as estatísticas da Junta Comercial de São Paulo, foram criadas em 2012, 7.391 EIRELIs, número que representa pouco mais de 1% do total das empresas abertas no mesmo ano.

“A grande vantagem da EIRELI é permitir que o empresário afaste do quadro de empreendedores os sócios de papel, que são as pessoas que acabam figurando com uma quantidade

ínfima de participação no capital das sociedades empresárias tradicionais, apenas para poder atingir a pluralidade necessária nestas espécies”, afirma o advogado da NELM, MBA em Direito Empresarial, Jayme Petra de Mello Neto.

Segundo ele, a EIRELI parece ainda não ter sido assimilada pelos empresários em geral, sendo que a experiência demonstra que muitos desconhecem inteiramente sua existência. “Mesmo entre os advogados e demais profissionais que operam na área de sociedades empresárias, a EIRELI não se tornou ainda uma realidade”, acrescenta. “Talvez isso ocorra porque as dificuldades legais trazidas pela Lei 12.441, no que diz respeito ao capital mínimo, e pelo regulamento

do Departamento Nacional do Registro do Comércio (DNRC), ao restringir a interpretação da Lei quanto à possibilidade de participação de pessoa jurídica na formação do capital da EIRELI, continuam sendo sérios obstáculos à criação de novas EIRELIs”, completa.

Já há, no entanto, propostas no Congresso Nacional que visam possibilitar a participação de pessoa jurídica na formação do capital e excluir o piso limitador de formação do capital empresarial. “Assim, a tendência é que cresça o número de EIRELIs criadas ao longo de 2013. Conforme a cultura da nova pessoa jurídica vai se infiltrando, mais empresários tenderão a aderir ao modelo”, conclui Jayme.

TRABALHISTA

Cota de deficientes em empresas não precisa ser preenchida sem qualificação

Juíza entende que não há penalização caso haja carência de profissionais aptos para o preenchimento dos cargos disponíveis

De acordo com a Lei 8.213, de 1991, as empresas são obrigadas a preencher entre 2% a 5% de seus cargos, a depender do número de empregados, com beneficiários reabilitados ou pessoas com deficiência. Porém, em recente acórdão da 5ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, a desembargadora Ana Cristina Lobo Petinati decidiu que não deve haver penalização no caso da empresa tentar preencher a cota e não conseguir pela precariedade e carência de profissionais nessas condições.

“Neste caso, a ação civil pública foi julgada improcedente, inclusive a indenização de R\$500 mil por danos morais coletivos, pois foi considerado o fato de que a empresa havia publicado diversos anúncios de oferta de empregos a candidatas com deficiência, e até implantado um programa de qualificação dessas pessoas junto ao Senai”, explica a sócia da NELM



e especialista em Direito Trabalhista, Fabiana Basso. De acordo com a relatora, “a legislação em que se baseou o decisum (art. 93, Lei 8.213/91) não aponta como destinatário da norma o portador de deficiência sem nenhuma qualificação, mas, antes, os habilitados e reabilitados, não havendo como concluir que para estes devam as empresas abrir suas portas pelo simples fato de serem deficientes, desempregados, desativados do mercado de trabalho, resumidos como condição sine qua non

para que as empresas estejam obrigadas a admiti-los, sem o preenchimento do requisito habilitação para tanto”.

Segundo a advogada Fabiana Basso, o empresariado deve ter atenção para não se enquadrar em uma política discriminatória. “Mesmo que não seja possível preencher a cota estipulada por lei, por falta de capacitação ou outro motivo, é preciso provar que houve devida preocupação em preencher o quadro de funcionários com pessoas com deficiência”, conclui.



INTERNACIONAL

Mercosul e União Europeia retomam negociações

Protecionismo e suspensão temporária do Paraguai estão entre os fatores que dificultam o acordo

Nos últimos dias de janeiro, o Brasil recebeu a visita da alta direção da União Europeia (UE) para uma reunião de cúpula. O encontro retomou as negociações entre o bloco e o Mercosul, iniciado há mais de uma década, que estavam paradas em razão de impasses comerciais e da crise internacional.

“Nota-se que a UE tem procurado celebrar diversos acordos internacionais, apostando no comércio como uma rota para sair da crise”, comenta o

sócio da NELM e Doutor em Direito Internacional, Eduardo Felipe Matias. Mas, de acordo com o advogado, quando se trata do Mercosul a situação é um pouco mais complicada. “Muitos membros do Mercosul adotaram uma postura protecionista nos últimos anos. Isso torna improvável que o bloco ofereça concessões significativas nos setores industrial e de serviços, que provavelmente seriam necessárias para que este convencesse a UE a abrir mão

dos altos subsídios que concede ao seu setor agrícola”, explica.

Outro empecilho é a espera pela regularização do Paraguai, que foi suspenso do Mercosul até abril deste ano, mês em que haverá novas eleições. “Tantas dificuldades prejudicam o empresariado brasileiro, que a partir de 2014 sai do Sistema Geral de Preferências (SGP), e com isso perde o direito a uma tarifa mais baixa para seus produtos, dificultando ainda mais seu acesso ao mercado europeu”, acrescenta Matias.

TRIBUTÁRIO

SP e RJ têm novo programa especial para parcelar débitos de ICMS

Adesão implica na confissão da dívida fiscal e obrigação de renúncia a quaisquer defesas ou recursos administrativos e judiciais

No final de 2012, os Governos dos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro publicaram decretos estaduais instituindo o Programa Especial de Parcelamento de débitos de ICMS, inscritos ou não em dívida ativa, inclusive aqueles já em fase de execução fiscal.

Para os paulistas, o programa estará disponível para adesão do contribuinte no período de 1º de março a 31 de maio de 2013. Aqueles que o fizerem e optarem pelo pagamento à vista de débitos constituídos até 31 de julho de 2012, terão um desconto de 75% no valor das multas e 60% no valor dos juros incidentes. O programa permite ainda que a quitação dos débitos seja realizada em até 120 parcelas, com redução de 50% do valor das multas e 40% dos juros.

“O valor das parcelas, desde que recolhidas nos respectivos vencimentos, permanecerá inalterado, observado o valor mínimo de cada parcela, fixado em R\$500. No cálculo do valor da parcela

mensal serão considerados acréscimos financeiros na seguinte proporção: até 24 parcelas = 0,64% ao mês; de 25 a 60 parcelas = 0,80% ao mês; de 61 a 120 parcelas = 1% ao mês”, explica a especialista em Direito Tributário da NELM, Renata Ferreira Leite.

Segundo a advogada, poderão ainda ser parcelados o saldo remanescente de parcelamento celebrado no âmbito do Programa de Parcelamento Incentivado – PPI do ICMS, instituído pelo Decreto 51.690, de 04/07/07 e rompido até 31/05/2012, desde que esteja inscrito em dívida ativa.

Já no Estado do Rio de Janeiro, o decreto nº 44.007/2012, permite o parcelamento em até 60 parcelas de débitos vencidos e ainda não inscritos em dívida ativa. “Uma novidade no Programa Especial de Parcelamento do Rio de Janeiro é a possibilidade do parcelamento de débitos de Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCMD, que poderá ser



realizado em até 24 parcelas”, comenta o também especialista em Direito Tributário da NELM, Leonardo Mendes Crespo. “Igualmente, para débitos superiores a 30.000 UFIR-RJ será obrigatória a apresentação de fiança bancária, de acordo com a regulamentação disposta na legislação estadual”, completa.

O advogado ressalta ainda que a adesão aos respectivos programas de parcelamento, em ambos os Estados, implica em confissão irrevogável e irretroatável do débito fiscal, bem como a obrigação de renúncia a quaisquer defesas ou recursos administrativos e/ou judiciais.



REGULATÓRIO

COAF altera resolução sobre atividades extras de profissionais com regulação própria

Novo entendimento entra em vigor em março de 2013

Na última semana de janeiro, o COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) editou a Resolução nº 24, que entre outros aspectos, estabelece que os profissionais submetidos à regulação própria, no âmbito da prevenção à lavagem de dinheiro, não são obrigados a prestar informações das operações em que atuam como consultores ou conselheiros, gerando um possível entendimento de exclusão de advogados, contadores, etc.

Este novo entendimento entra em vigor no dia 1º de março de 2013. Entre as operações que estão submetidas à necessidade de informação por quaisquer outros profissionais que não têm regulação

própria, estão a compra e venda de imóveis, estabelecimentos comerciais/industriais ou participações societárias de qualquer natureza; gestão de fundos, valores mobiliários ou outros ativos; abertura ou gestão de contas bancárias, de poupança, investimento ou de valores mobiliários; criação, exploração ou gestão de sociedades de qualquer natureza, fundações, fundos fiduciários ou estruturas análogas; operações financeiras, societárias ou imobiliárias; e por último, alienação ou aquisição de direitos sobre contratos relacionados a atividades desportivas ou artísticas profissionais.



TRIBUTÁRIO

Novo prazo para adesão ao REFIS é vetado

Expectativa é que até o fim de 2013 seja instituída uma nova modalidade de parcelamento

No último mês de janeiro, foi vetada pela presidente Dilma Rousseff a reabertura de novo prazo para adesão ao Refis, um programa de renegociação de débitos de pessoas físicas e jurídicas com a União. A previsão, incluída no Projeto de Lei de Conversão nº 27/2012, que resultou na edição da Lei nº 12.788 de 14/01/2013, não foi aprovada.

“Desde a edição da Lei nº 11.941 de 27/05/2009, que instituiu o chamado

‘Refis da Crise’, cujo prazo para adesão encerrou-se em 30/11/2009, não foi instituído novo programa especial de parcelamento, estando vigente apenas o parcelamento ordinário de débitos, que não concede benefício de redução de multa ou juros, e permite o pagamento em até 60 prestações”, explicou a especialista em Direito Tributário da NELM Advogados, Aline Guimarães. Os programas de parcelamento anteriores foram instituídos em 2000 (Programa de Recuperação Fiscal –

Refis), em 2003 (Parcelamento Especial), em 2006 (Parcelamento Excepcional) e o último em 2009 (Refis da Crise).

“Considerando o intervalo de três anos entre os programas, espera-se que até o final do ano seja instituída nova modalidade de parcelamento, não apenas como medida de renegociação dos parcelamentos anteriores, mas com o intuito de abranger os débitos posteriores a 30/11/2008, data limite do Refis da Crise”, conclui a advogada.

EXPEDIENTE

ARGUMENTO é uma publicação mensal do escritório Nogueira, Elias, Laskowski e Matias Advogados, através da qual são disponibilizadas questões de todas as áreas do Direito Empresarial. Os assuntos tratados são abordados de forma sintetizada, com o exclusivo interesse de disponibilizar às empresas matérias do cotidiano do escritório, podendo ser aprofundadas em caso de interesse. Solicitamos que as sugestões ou críticas sejam enviadas para nelmadvogados.sp@nelmadvogados.com. Permitida a reprodução desde que citada a fonte. **Conselho Editorial:** Carla Maluf Elias, Fabiana Machado Gomes Basso, José Reinaldo Nogueira de Oliveira Junior, Rubens Carmo Elias Filho, Tadeu Luiz Laskowski e Eduardo Felipe Matias **Produção Editorial:** Atributo Brasil Comunicação **Jornalista Responsável:** Carolina Fagnani **Projeto Gráfico e Editoração:** Bruno Simões Grigoletto **Redatores:** Caroline Vaz, Aline Burgueno e Vinicius Antunes **Endereço:** Rua Tabapuã, 81, 7º e 8º andares, CEP 04533-010, São Paulo, SP, Brasil. **Tel.:** 55 (11) 3528 0707 **Site:** www.nelmadvogados.com