

EXTINÇÃO DE USUFRUTO PELO NÃO USO DE IMÓVEL INDEPENDENTE DE PRAZO CERTO

A extinção do usufruto pelo não uso de imóvel pode ocorrer independentemente de prazo certo, sempre que, diante das circunstâncias, se verificar o não atendimento dos fins sociais da propriedade.

A decisão é da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que negou provimento a recurso especial interposto por uma usufrutuária de imóvel em Minas Gerais que sofria uma ação de extinção de usufruto movida pela proprietária. Esta alegava que a usufrutuária não estava utilizando o bem sobre o qual tinha direito.

O usufruto é "o direito real em que o proprietário – permanecendo com a posse indireta e com o poder de disposição – transfere a um terceiro as faculdades de usar determinado bem e de retirá-lhe os frutos". No entanto, em decorrência do não uso do bem, o direito real do usufrutuário torna-se extinto, conforme dispõe artigo 1.410, VIII, do Código Civil (CC).

Extinção do usufruto

O recurso é contra decisão do tribunal de justiça mineiro, que deu provimento à apelação da proprietária do imóvel para extinguir o usufruto. Os desembargadores consideraram que as provas integrantes do processo revelam que a usufrutuária não usava o imóvel há mais de uma década. "Extingue-se o usufruto pelo não uso da coisa pelo prazo de 10 anos", estabeleceu o acórdão.

A ministra Nancy Andrighi, relatora do recurso, destacou que o artigo 1.228, parágrafo 1º, do CC estabelece que a usufrutuária tem a obrigação de exercer seu direito em consonância com as finalidades social e econômica a que se destina a propriedade. Para assegurar que seja cumprida essa função, o Código Civil de 2002 instituiu o não uso da coisa como causa extintiva do usufruto.

Prazo

A relatora observa que o legislador não estipulou o prazo

mínimo a ser observado para a hipótese discutida no recurso, ou seja, o não uso do bem. Contudo, apontou que a doutrina tem se inclinado pela aplicação do prazo de dez anos, baseada na regra geral de prescrição do artigo 205 do Código Civil ou empregando, por analogia, o prazo previsto para extinção de servidões pelo mesmo motivo. Essa posição foi adotada no acórdão recorrido.

No entanto, segundo Nancy Andrighi, não é possível admitir que sejam aplicados prazos prescricionais, devido a dois pontos cruciais. Primeiro porque a norma do Código Civil de 1916, que previa a extinção do usufruto pela prescrição, não foi reeditada pelo Código atual, encontrando-se, portanto, revogada. Segundo porque o usufruto – direito real – não prescreve. A relatora entende que "a ausência de prazo específico, nesse contexto, deve ser interpretada como opção deliberada do legislador, e não como lacuna da lei".

Fonte: www.stj.jus.br

GEORREFERENCIAMENTO É OBRIGATÓRIO PARA USUCAPIÃO DE IMÓVEL RURAL

O imóvel rural objeto de ação de usucapião deve ser identificado mediante apresentação de memorial descritivo que contenha as

coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites.

Com essa decisão, a Terceira Tuma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), em recurso relatado pela ministra Nancy Andrighi, acolheu pedido do

Ministério Público do Rio Grande do Sul e determinou que os autores de uma ação de usucapião de imóvel rural apresentem o memorial descritivo georreferenciado da área no juízo de primeiro grau. O Tribunal de Justiça do estado havia indeferido o pedido formulado pelo MP.

Segundo a relatora, o princípio registral da especialidade impõe que o bem imóvel, para efeito de registro público, seja plenamente identificado a partir de indicações precisas de suas características, confrontações, localização e área, sendo essa individualização necessária para conferir segurança às relações judiciais e obrigatória para efetivação de registro em qualquer situação de transferência de imóvel rural, conforme previsto no parágrafo 4º do artigo 176 da Lei de Registros Públicos (LRP).

Exigências

Em seu voto, a ministra também ressaltou que o parágrafo 3º do mesmo artigo estipula que "nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de

memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais".

Destacou, ainda, o Decreto 5.570/2005, que regulamentou a Lei 10.267/2001 e que estabelece, em seu artigo 2º, que a identificação georreferenciada do imóvel rural, nas ações ajuizadas a partir de sua publicação, como é o caso dos autos, constitui exigência imediata, qualquer que seja a dimensão da área.

Informações precisas

Para a relatora, todas essas normas foram editadas com o intuito de especificar o conteúdo e evitar o surgimento de efeitos indesejados decorrentes de descrições imobiliárias vagas

e imprecisas. Por isso, a norma do artigo 225 da mesma lei determina que, em processos judiciais, os juizes façam com que "as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis".

"Dessa forma, conclui-se que, tratando-se de processos que versam acerca de imóveis rurais, a apresentação de sua descrição georreferenciada, por meio de memorial descritivo, ostenta caráter obrigatório, constituindo imposição legal relacionada à necessidade de perfeita individualização do bem", ressaltou a ministra.

Segundo a ministra, não resta dúvida de que o caso julgado se amolda à hipótese de incidência do artigo 225, parágrafo 3º, da LRP, ou seja, "autos judiciais que versam sobre imóveis rurais". Assim, constatado que o acórdão recorrido afastou a exigência imposta pela lei, a Turma seguiu o voto da relatora para reformar a decisão do tribunal gaúcho e determinar a obrigatoriedade da apresentação de memorial georreferenciado no juízo de primeiro grau.

Fonte: www.stj.jus.br

COMPRADOR DE IMÓVEL DEVE PAGAR TRIBUTO POSTERIOR À VENDA

A responsabilidade pelo pagamento de imposto sobre imóvel rural é do adquirente.

A regra está prevista nos artigos 128 e 133 do Código Tributário Nacional e serviu de fundamento para a Justiça Federal em São Paulo isentar do pagamento de Imposto Territorial Rural os herdeiros de um homem que havia vendido, sem conhecimento de seus filhos, uma

propriedade. O imóvel não tinha sido transferido ao terceiro, e assim, com a morte do antigo proprietário, o Fisco cobrou de seus sucessores R\$ 1,5 milhão em ITR.

O negócio havia sido fechado em 2000, mas o proprietário morreu em 2005. Na decisão, a juíza Marcelle Ragazoni Carvalho acolheu o pedido dos herdeiros e reconheceu a invalidade das

declarações entregues de 2004 a 2006. "O CTN atribui a responsabilidade pelo pagamento do imposto devido ao adquirente do imóvel rural, tanto relativamente aos impostos vencidos antes da aquisição como, logicamente, em relação aos vencidos posteriormente", disse a juíza da 22ª Vara Cível.

Fonte: <http://www.conjur.com.br>

PL 5092/13 – REGIME DE AFETAÇÃO OBRIGATÓRIO PARA TODAS AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

O Projeto de Lei 5092/13, do deputado Wellington Fagundes (PR-MT), que obriga qualquer incorporação imobiliária a ser submetida ao regime de afetação, será analisado pela câmara.

(texto do PL: <http://goo.gl/hZJ18>)

A afetação patrimonial é um mecanismo de resolução extrajudicial de problemas decorrentes do desequilíbrio econômico-financeiro de incorporações imobiliárias, na medida em que, independente de intervenção judicial, possibilita aos adquirentes substituir o incorporador na administração do negócio e prosseguir a obra.

Com a aprovação da proposta, o terreno, acessões e demais bens e direitos vinculados à incorporação, ficarão separados do patrimônio do incorporador e vão constituir patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação

e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos compradores.

O regime da afetação patrimonial na incorporação imobiliária busca garantir a conclusão da obra de construção de um edifício de apartamentos ou salas comerciais, somente sendo extinto com a entrega das unidades. Desse modo, o patrimônio de afetação é aplicado apenas para garantir a aquisição de imóveis lançados na planta ou em construção, em que o comprador receberá o bem no futuro.

A lei atual (10.931/94) determina que a submissão ao regime de afetação seja prerrogativa do incorporador.

“Há que se lembrar do emblemático caso da construtora Encol, que iniciou a construção de diversos empreendimentos e, antes de

concluí-los, ocorreu a falência e, conseqüentemente, a incapacidade de entregar as obras, o que levou os adquirentes a amargarem grande prejuízo”, justificou o deputado.

Para ele, a lei atual não está protegendo os consumidores, pois o número de incorporadores que adotaram o regime de afetação “é inexpressivo”, “mesmo com o tempo que tiveram para se ajustarem”.

Tramitação

A proposta tramita em caráter conclusivo e será analisada pelas comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio; de Defesa do Consumidor; e de Constituição e Justiça e de Cidadania (inclusive em seu mérito).

Fonte: <http://www.trib.org.br>

ARTIGO: BREVES ANOTAÇÕES SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA

Raphael Augusto Almeida Prado

A governança corporativa diz respeito a um conjunto de normas públicas e privadas (leis, regulamentos e práticas comerciais) que têm a função de organizar a relação existente entre administradores e controladores de uma companhia, de um lado, e dos investidores que nela aportam recursos, de outro, no contexto de uma economia de mercado.

A prática da boa governança pode ser considerada uma resposta aos problemas de agência que surgem quando a direção de uma companhia é exercida por indivíduos que não são seus proprietários. No contexto corporativo, pode haver uma assimetria de informações na medida em que os administradores (agentes) de uma companhia podem repassar informações distorcidas ou incompletas aos acionistas (principais). Objetivando corrigir e/ou evitar essa assimetria de informações – muitas vezes causada por conflitos de interesses entre os administradores e os acionistas, é que as regras de governança corporativa são criadas.

Pautada em alguns princípios fundamentais, entre os quais a transparência (*disclosure*), equidade (*fairness*), prestação de contas (*accountability*), e cumprimento de leis (*compliance*), a governança

corporativa é um poderoso instrumento que tende a agregar valor a uma companhia na medida em que auxilia o investidor na tomada de decisão, evita fraudes e corrupção, e torna os papéis mais atrativos aos investidores e, conseqüentemente, mais líquidos, ou seja, dotados de maior capacidade de dispersão no mercado.

A aplicação desses princípios (que culmina, em última análise, em maior liquidez aos papéis da companhia), permite que recursos financeiros sejam captados de forma mais barata, pois reduz, principalmente, dois problemas: o primeiro, da seleção adversa; o segundo, do *moral hazard*.

A seleção adversa consiste na assimetria de informações que pode existir, por exemplo, numa relação de crédito. O tomador do crédito pode não passar todas as informações (como capacidade de quitação do empréstimo), àquele que lhe concede o crédito. Verifica-se, pois, que uma das partes da relação detém mais informações relevantes do que a outra, o que pode gerar situações indesejáveis no mercado, como a inadimplência ou insolvência. Já o *moral hazard* ou risco moral é um conceito presente em qualquer acordo entre duas (ou mais) partes, que corresponde à alteração do comportamento por uma (ou mais) das partes, de forma contrária ao que seria de esperar no acordo conseguido e no sentido de obter uma vantagem/benefício.

A crise financeira de 2008 teve como causa, essencialmente, o risco moral, na medida em que quem concedia crédito, apesar de se esperar que fosse diligente e cuidadoso quanto à sua atribuição, acabava por não o ser pois o risco de o conceder estava coberto pelo tomador desse crédito. Ou seja, quem concedia crédito, como não fica responsável pelo seu não cumprimento, tinha tendência a agir contrariamente ao comportamento diligente que dele era esperado na concessão do mesmo, pois obtinha um maior benefício em conceder crédito mesmo a quem não tinha condições para obtê-lo.

Constata-se que a assimetria da informação gerada no contexto do conflito de agência é, senão a principal, uma das causas determinantes do surgimento das práticas de governança corporativa. Assim, a Governança Corporativa surgiu para superar o conflito de agência decorrente da separação entre a propriedade e a gestão empresarial. Nesta situação, o proprietário (acionista) delega a um agente especializado (executivo) o poder de decisão sobre sua propriedade. No entanto, os interesses do gestor nem sempre estarão alinhados com os do proprietário, resultando em um conflito de agência ou conflito agente-principal.

O movimento da Governança Corporativa começou na década de 90 nos Estados Unidos e na Inglaterra, ocasião em que os acionistas das empresas verificaram que era preciso (i) coibir os abusos que vinham sendo praticados pela diretoria executiva das empresas, (ii) retirar da inércia os conselhos de administração e (iii) cobrar resultados das auditorias externas.

Em 1992 foi publicado o Relatório Cadbury, considerado o primeiro código de boas práticas de governança corporativa. O documento, elaborado por uma comissão coordenada por Sir Adrian Cadbury, surgiu como resposta aos escândalos registrados no mercado corporativo e financeiro da Inglaterra no final dos anos 1980. O Relatório influenciou as publicações dos futuros códigos de diversos países. No mesmo ano, a GM divulgou suas "Diretrizes de Governança Corporativa", documento que é considerado o primeiro código de governança elaborado por uma empresa.

De um modo geral, os sistemas de Governança Corporativa ao redor do mundo podem ser divididos em modelos anglo-saxão, alemão, japonês, latino europeu e latino americano.

No modelo anglo-saxão de governança corporativa, a principal fonte de recursos financeiros das companhias é o mercado de capitais. As ações estão na base do processo de capitalização. Boa parte do patrimônio dos fundos de pensão está em ações. A governança corporativa é orientada

para o mercado. No modelo em questão, a estrutura patrimonial é pulverizada entre diversos acionistas, que raramente detêm mais de 10% do capital da companhia, cuja propriedade e gestão são, em regra, dissociadas.

Justamente pelo fato de propriedade e gestão estarem dissociadas é que o conflito fundamental ocorre entre acionistas e gestores, ocasionando um alto custo de agência. Por disposições legais externas e regulação de mercado, é forte a proteção legal aos acionistas minoritários. Os conselhos de administração são a principal forma de controle e por isso, é marcante a presença de outsiders.

Verifica-se nesses países um mercado de capitais desenvolvido, com um grande número de empresas listadas nas bolsas de valores, que varia de grandes corporações tradicionais, com bastante liquidez, a empresas novas que apresentam grande potencial de crescimento.

Como mecanismo externo de controle, é possível mencionar, por exemplo, a Lei Sarbanes-Oxley, ao passo que a remuneração dos executivos apresenta-se como mecanismo de controle interno.

A governança corporativa das companhias cujos papéis são negociados nesses mercados é o critério de cotação: quanto maior o nível de governança corporativa adotado, mais bem cotadas elas são pelas agências de *rating* corporativo – o que tende a aumentar a liquidez dessas empresas, que são voltadas para os interesses dos acionistas (*shareholders*).

No modelo alemão de governança o crédito bancário de longo prazo é a principal fonte de capitalização das companhias. Os bancos estabelecem relações duradouras com as empresas, o que lhes permite desenvolver um relacionamento bancário duradouro e, assim, reduzir os custos de assimetria da informação, evitando problemas de seleção adversa. No modelo em comento, a estrutura patrimonial das companhias é concentrada, sendo que grandes acionistas e bancos controlam substancial parcela do capital social. Até mesmo os fundos de pensão possuem participação secundária nesses casos. Por isso, o poder das instituições financeiras é grande e os bancos é que monitoram os interesses dos credores, lidando assim com os problemas de *moral hazard*.

No que tange aos potenciais conflitos, normalmente decorrem dos casos em que há expropriação em desfavor dos acionistas minoritários. Os conflitos de agência são raros, devido à concentração do capital social. E é dessa concentração é que decorre a pouca proteção aos acionistas minoritários: a tendência é o fortalecimento do mercado de ações e a proteção ao investidor.

Os conselhos de administração das empresas são compostos basicamente por duas camadas: a primeira cuida da gestão e a segunda, da fiscalização.

A liquidez do mercado acionário é baixa e o prevalece a concentração de capital em um modelo de propriedade mais fechado do que o apresentado no modelo anglo-saxão.

Nas companhias atuantes sob o modelo alemão, rigoroso no tocante à ampla participação dos acionistas e conformidade legal, o controle interno prevalece. Referido modelo, inserido numa cultura que busca a composição dos interesses dos credores, acionistas, empregados e outras partes externas interessadas, é nitidamente *stakeholder determined*.

No modelo japonês de governança corporativa, assim como no alemão, os bancos são os maiores financiadores das companhias. As relações travadas entre as partes (bancos e companhias) são de longo prazo, a fim de se evitar problemas de seleção adversa. A propriedade e o controle acionário, nesse modelo, revestem-se da peculiaridade de serem horizontalmente integrados, ou seja, empresas se relacionam pela posse cruzada de ações. O fato de haver sobreposição entre propriedade e gestão faz com que, lideradas pelo consenso, os conflitos e os custos de agência se tornem insignificantes.

A proteção que prevalece é a da sustentação de relações de longo prazo, com um processo de gestão nitidamente voltado para os múltiplos interesses que giram em torno das companhias. Há um único conselho, normalmente numeroso, composto exclusivamente por *insiders*. As companhias possuem baixa liquidez no mercado acionário e os bancos, como dito, possuem papel determinante no controle que, em regra, é exercido pelas forças internas da empresa.

Considerando que as empresas cotadas possuem ligações patrimoniais com bancos, seguradoras, fornecedores e clientes, predomina a visão do *stakeholder*, assim como no modelo alemão.

As companhias regidas pelo modelo latino europeu não possuem um modelo de financiamento predominante. Embora menor do que na Alemanha e no Japão, a alavancagem por exigíveis é expressiva, como também o é a existência de empresas familiares fechadas. A propriedade e o controle acionário são concentrados e predomina a sobreposição de um e outro. A concentração patrimonial dá sustentação a modelos fechados de gestão, com conselhos exercendo mais funções consultivas.

Decorre da sobreposição de propriedade e controle acionário o fato de que os conflitos de agência são pouco expressivos. Todavia, os amplos direitos sobre o fluxo de caixa exercido pelos controladores podem colocar em risco os acionistas minoritários, que podem sofrer prejuízos, principalmente em função do baixo *enforcement* oriundo do direito civil francês.

Nesse modelo, os mercados de capitais são pouco desenvolvidos.

Os conselhos de administração assumem várias formas, dependendo do país. A liquidez, comparativamente ao que se encontra no modelo anglo-saxão, é baixa. Contudo, existe uma tendência de que as empresas familiares abram o capital para o mercado, mesmo que mantenham o controle.

Dada a concentração mencionada, as forças de controle mais atuantes são as internas. A tendência, todavia, é a abertura de capital das corporações ao controle externo, com a criação de um novo e mais ativo mercado de capitais. As duas principais iniciativas nesse sentido são *Nouveau Marché* (França) e o *Nuovo Mercato* (Itália).

Crescentemente, vêm sendo enfatizadas as boas práticas de governança corporativa. As recomendações tendem a seguir os *Principles of Corporate Governance* da OECD, cujos focos são a constituição de conselhos eficazes, proteção dos direitos dos acionistas minoritários, remuneração dos gestores e responsabilidade corporativa.

Em resposta aos critérios da *European Corporate Governance Rating* e às pressões sociais, o modelo latino europeu tende à concepção em prol dos *stakeholders*, orientada para os múltiplos interesses que circundam a atividade empresarial.

Por fim, no modelo latino americano os mercados de capitais são pouco desenvolvidos, sendo reduzido o número de empresas listadas. A propriedade e o controle das companhias são concentradas, sendo a gestão exercida pelos acionistas majoritários. A identidade dos controladores vem sendo alterada nos últimos dez anos, com maior participação do capital estrangeiro.

O conflito predominante está associado à concentração do capital, e ocorre, naturalmente, entre os acionistas majoritários e minoritários. A proteção legal a estes, por sua vez, é predominantemente fraca. A alta proporção de ações sem direito a voto dificulta a atuação dos minoritários, que ficam praticamente aliçados das assembleias gerais e de representação nos conselhos, cuja composição é marcada pela sobreposição da propriedade e da gestão.

As boas práticas de governança corporativa estão em rápido desenvolvimento, com notável influência do modelo anglo-saxão, principalmente derivada da intenção de empresas locais pretenderem se lançar no mercado acionário dos Estados Unidos através dos *American Depositary Receipts*, cujos requisitos obrigam a adoção de tais práticas.

Por essa influência é que se verifica a predominância dos interesses dos investidores no modelo latino americano de governança corporativa (*shareholders*).

* *Raphael Augusto Almeida Prado* é sócio no escritório **Negromonte & Prado Advogados**.

(Este informativo foi elaborado meramente para fins de informação e debate, não devendo servir de opinião legal para qualquer operação ou negócio específico)