

PROMITENTE COMPRADOR NÃO É OBRIGADO A PAGAR COTAS CONDOMINIAIS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE

O promitente comprador de imóvel só passa a ser responsável pelo pagamento das cotas de condomínio após a imissão na posse do bem. É a partir daí que ele passa a exercer o domínio direto sobre o imóvel, usufruindo dos serviços prestados pelo condomínio, o que justificaria sua contribuição. Até então, pagar a taxa é obrigação do promitente vendedor.

A tese foi aplicada pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento de um recurso especial em ação que discutiu de quem é a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais relativas ao período que antecedeu a imissão na posse do imóvel: do atual proprietário, à época promitente comprador do bem, ou do antigo dono.

A peculiaridade do caso é que o compromisso de compra e venda tinha cláusula que dispunha sobre a responsabilidade do compromissário comprador pelo pagamento das cotas, desde sua assinatura.

Ainda assim, seguindo o voto da relatora, ministra Nancy Andrighi, a Turma entendeu que a existência de eventual cláusula que atribua ao promitente comprador a responsabilidade pelo pagamento das cotas, quando

não há imissão na posse do bem, obriga somente os contratantes e poderá fundamentar o exercício do direito de regresso, mas não vincula o condomínio.

Obrigação propter rem

No caso analisado, para obter o pagamento de cotas em atraso, o condomínio ajuizou duas ações de cobrança: uma contra o comprador e, posteriormente, outra contra o antigo proprietário do imóvel. A dívida era relativa ao período entre a assinatura do compromisso de compra e venda e a imissão na posse.

Na primeira ação – do condomínio contra o compromissário comprador –, verificou-se que, na realidade, quem possuía legitimidade passiva e responsabilidade pelo pagamento da dívida era o promitente vendedor. A decisão, transitada em julgado, levou em consideração a natureza *propter rem* da obrigação, porque o vendedor, além de proprietário do bem, conforme registro imobiliário, era quem exercia o domínio direto.

Pelo princípio da obrigação *propter rem*, responde pelo dever de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que efetivamente exerce os direitos

e obrigações de condômino. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade.

Para a ministra Nancy Andrighi, se foi comprovada na primeira ação de cobrança a inexistência da obrigação do compromissário comprador quanto ao pagamento das cotas condominiais (porque não houve imissão na posse do bem), não se pode afirmar agora o contrário apenas porque ele é, atualmente, o efetivo proprietário do bem ou porque assumira essa responsabilidade no compromisso de compra e venda.

Relação material

Segundo a relatora, o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do credor acerca da transação.

Não tendo havido a imissão na posse do compromissário comprador, o promitente vendedor continua a exercer, portanto, o domínio direto sobre o imóvel, usufruindo dos serviços prestados pelo

condomínio, os quais justificam a sua contribuição.

"Embora o registro do compromisso firmado em caráter irrevogável e irretratável na matrícula do imóvel seja apto a constituir o direito real à aquisição do bem, no

entendimento desta corte ele não implica necessariamente a obrigação de prestação condominial", explicou a ministra.

Dessa forma, a Turma negou o recurso e manteve a decisão que atribuiu ao antigo

proprietário a responsabilidade pelas cotas de condomínio anteriores à imissão na posse do imóvel pelo comprador.

Fonte: www.stj.gov.br

É NULA A PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE CELEBRADA ANTERIORMENTE AO REGISTRO DO LOTEAMENTO

A 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJMG) julgou a Apelação Cível nº 1.0236.08.015980-9/001, onde se decidiu pela nulidade de promessa de compra e venda de lote celebrada antes do registro do loteamento. O acórdão teve como Relator o Des. Pedro Bernardes e foi, por unanimidade, improvido.

No caso, as partes celebraram promessa de compra e venda de lote urbano. Contudo, os apelantes afirmaram que o recorrido não pagou a integralidade do preço contratado, motivo pelo qual pleitearam a rescisão contratual. Ao julgar o caso, o juízo a quo entendeu que houve nulidade do negócio celebrado, tendo em vista a ausência de registro do loteamento. Em suas razões, os recorrentes afirmam, em síntese, que não se pode falar em nulidade do ato e que o recorrido não fez prova dos

fatos por ele afirmados, motivo pelo qual deve ser determinada a rescisão pretendida, com a condenação do apelado ao pagamento das indenizações pleiteadas.

Ao julgar o recurso, o Relator afirmou que o parcelamento do solo urbano, seja ele loteamento ou desmembramento, deve seguir os trâmites previstos na Lei nº 6.766/79, em especial, o disposto nos arts. 6º e seguintes, devendo ser necessária a apresentação do projeto do parcelamento à Prefeitura e, se aprovado, levado à registro na Serventia Imobiliária. *In casu*, o Relator observou que o negócio foi celebrado enquanto o loteamento ainda não se encontrava registrado no Registro de Imóveis, contrariando o disposto no art. 37 da Lei nº 6.766/79, que prevê a vedação da alienação dos lotes enquanto não registrado o loteamento.

Por este motivo, o Relator entendeu que deve ser reconhecida a nulidade do negócio celebrado, fundamentando sua decisão no disposto no inciso VII, do art. 166 do Código Civil de 2002.

Por fim, afirmou que "*mesmo que atualmente o loteamento esteja registrado, não há prova de que assim também o era na época da celebração da promessa de compra e venda. Não havendo prova neste sentido, e considerando que no próprio contrato foi feita menção à ausência de conclusão do registro de divisão e demarcação, não há como excluir a nulidade reconhecida na sentença.*"

Fonte: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Íntegra da decisão: [http://www.trib.org.br/imagens/banco/files/4354\(1\).pdf](http://www.trib.org.br/imagens/banco/files/4354(1).pdf)

TERCEIRIZAÇÃO ESTÁ NA PAUTA DO NOVO PRESIDENTE DO TST

Há dois meses no cargo, o novo presidente do Tribunal Superior do Trabalho (TST), ministro Antonio José de Barros Levenhagen, acompanha de perto um dos temas mais polêmicos da esfera trabalhista: a terceirização. O mineiro mostra preocupação com o

Projeto de Lei nº 4.330, de 2004, que regulamenta a questão. Espera que a proposta, em tramitação na Câmara dos Deputados, "*não precarize demasiadamente essa relação de trabalho*". Por outro lado, acredita que é hora de "*permitir alguma flexibilização na nossa*

jurisprudência", permitindo terceirização de atividade-fim.

O tema terceirização está na pauta do Supremo Tribunal Federal (STF). Enquanto esperam uma decisão, processos continuam parados no TST que, segundo

Levenhagen, aguarda também outras respostas da mais alta Corte do país. Para ele, "é preciso julgar essas questões quando são colocadas em repercussão geral". "O Supremo, talvez porque esteja assoberbado de serviço, não tem conseguido julgar todas as questões que colocou em repercussão geral. Aí ocorre um fenômeno muito interessante: o STF fica relativamente com poucos processos, ao passo que os tribunais de origem ficam com uma soma considerável de ações. O sistema é bom, mas é preciso dar agilidade", diz.

Hoje, segundo Levenhagen, o maior desafio do Judiciário é conciliar agilidade com segurança e qualidade. "Quase todos os ministros do TST resistem à tentação de julgar por julgar. Com isso, não raro sofrem de sequelas físicas", afirma o ministro, que carrega uma marca de seus

35 anos de magistratura: uma calcificação do ombro direito.

Levenhagen deu entrevista ao Valor Econômico, a qual pode ser lida no link: <http://goo.gl/01A38m>

Entenda o contexto

A terceirização é tratada no Tribunal Superior do Trabalho (TST) por meio da Súmula nº 331, que entre outros pontos determina que, caso a empresa terceirizada não cumpra com suas obrigações trabalhistas, será a responsabilidade do tomador de serviços arcar com eventuais verbas a serem pagas aos contratados. O texto destaca ainda que não há vínculo de emprego entre a companhia e o terceirizado, desde que esteja comprovado que não havia relação de personalidade ou subordinação direta entre o funcionário terceirizado e a empresa contratante.

Isso significa, na prática, que os terceirizados não podem receber, por exemplo, ordens diretas dos responsáveis pela empresa à qual prestam serviços. Um dos pontos mais polêmicos relativos ao tema, entretanto, é o entendimento de que a terceirização não pode ocorrer na atividade-fim da companhia. O tribunal superior interpreta que não é permitido terceirizar atividade que está diretamente ligada ao serviço ou produto final.

O tema é discutido em vários processos, tanto no TST quanto no Supremo Tribunal Federal. Um exemplo é uma ação envolvendo a Vivo, que aguarda julgamento do Supremo. O processo, que tem como relator o ministro Gilmar Mendes, discute a possibilidade de a companhia terceirizar seu serviço de call center.

Fonte: www.valor.com.br

APROVADO TEXTO BASE DE PROJETO QUE ALTERA O SUPERSIMPLES

O Plenário da Câmara dos Deputados aprovou na quarta-feira (7) o texto base do Projeto de Lei Complementar 221/12, do deputado Vaz de Lima (PSDB-SP), que universaliza o acesso do setor de serviços ao Simples Nacional (Supersimples), o regime de tributação das micro e pequenas empresas. O projeto foi aprovado unanimemente, com 417 votos.

O texto também estende a outras empresas facilidades já previstas no Estatuto da Micro e Pequena Empresa (Lei Complementar 123/06, que criou o Supersimples).

Por acordo entre os partidos, os destaques apresentados à matéria devem ser analisados na próxima semana.

O texto aprovado prevê a criação de uma nova tabela para serviços, com alíquotas que variam de 16,93% a 22,45%. Entre os serviços novos que entram nesse regime de tributação estão os relacionados a medicina, odontologia, advocacia, despachantes, corretagem, psicologia e fisioterapia.

Para o relator, as principais conquistas são a universalização do Supersimples para o setor de serviços e o fim da substituição tributária. "Cerca de 80% das microempresas terão benefício com o fim da substituição tributária para vários setores", afirmou. Segundo o deputado, o texto é fruto de um acordo entre o governo, a Frente Parlamentar em Defesa das Micro e Pequenas Empresas e o

Confaz, conselho que reúne os secretários de Fazenda dos estados.

A nova tabela, entretanto, entrará em vigor apenas em 1º de janeiro do ano seguinte ao de publicação da futura lei.

Substituição tributária

Com o fim da chamada substituição tributária para alguns setores, as secretarias de Fazenda estaduais não poderão mais aplicar o mecanismo de recolhimento antecipado da alíquota cheia do ICMS pelas empresas, cujo repasse ocorre para os compradores do produto.

A substituição tributária dificulta a competição das micro e pequenas empresas porque elas, muitas vezes,

compram produtos que vêm com o ICMS embutido no preço, pagando pelo imposto antes mesmo de vender ou usar o produto, diminuindo sua competitividade em relação a outras empresas não optantes pelo Simples Nacional.

Transporte

Para o setor de transporte intermunicipal ou interestadual, atualmente proibido de participar, é aberta uma exceção para permitir o recolhimento do Supersimples quando o serviço tiver características de transporte urbano ou metropolitano ou, ainda, atuar por meio de fretamento

para o transporte de estudantes ou trabalhadores.

Mercado de capitais

O relator aceitou uma das 24 emendas apresentadas em Plenário. De autoria do deputado Otavio Leite (PSDB-RJ), a emenda permite às micros e pequenas empresas recorrerem ao mercado de capitais para obter recursos necessários ao desenvolvimento ou à expansão de suas atividades, segundo normatização da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Facilidades

Para todas as empresas que se enquadrem como micro

(receita bruta até R\$ 360 mil ao ano) ou pequena empresa (acima de R\$ 360 mil e até R\$ 3,6 milhões) e não optem ou não possam optar por esse regime especial de tributação, o projeto estende várias facilidades existentes na lei e ampliadas pelo projeto.

Entre essas facilidades estão prioridades em licitações públicas, acesso a linhas de crédito, simplificação das relações de trabalho, regras diferenciadas de acesso à Justiça e participação em programas de estímulo à inovação.

Fonte: www.camara.leg.br
Íntegra do projeto de lei:
<http://goo.gl/FwlcRA>

NÃO É POSSÍVEL CUMULAR MULTA COMPENSATÓRIA COM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS

Não cabe indenização por perdas e danos quando um contrato de compra e venda já tem cláusula com valor fixado para recompor prejuízos em caso de inadimplemento. Com essa tese, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou pedido apresentado por um homem que vendeu um automóvel Alfa Romeo 164 por R\$ 22.150 mas só recebeu R\$ 8.800 do comprador.

Ele queria a rescisão do negócio, o pagamento de perdas e danos correspondente à desvalorização do veículo até a data de sua devolução e o

pagamento da multa contratual. O pedido foi rejeitado em 1ª instância e pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. Tanto a sentença quanto o acórdão diziam que a multa estabelecida em contrato excluía o direito à indenização.

O autor recorreu ao STJ com o argumento de que a corte já havia reconhecido a possibilidade de acúmulo no julgamento do Recurso Especial 953.907/MS, sob relatoria da ministra Nancy Andrighi. Contudo, o ministro relator Sidnei Beneti disse que, naquele caso, se permitiu a cobrança de valores fixados

em duas cláusulas contratuais, e não com a indenização por perdas e danos.

“Se as próprias partes já acordaram previamente o valor que entendem suficiente para recompor os prejuízos experimentados em caso de inadimplemento, não se pode admitir que, além desse valor, ainda seja acrescido outro, com fundamento na mesma justificativa: a recomposição de prejuízos”, afirmou Beneti em seu voto. A decisão foi unânime.

Fonte: ww.stj.jus.br

CONTÊINER NÃO SE INCLUI NA PERDA DE PERDIMENTO DE MERCADORIA

O contêiner não faz parte da mercadoria nele transportada e, portanto, não se sujeita a infrações relacionadas à carga ou ao importador. Com esse entendimento, o Tribunal

Regional Federal da 3ª (TRF-3), ao julgar a Apelação nº 0002692-56.2009.4.03.6104/SP, determinou a liberação de dois contêineres retidos na alfândega após seu conteúdo

ter sido encaminhado para conferência.

A relatora do caso, desembargadora federal Marli Ferreira, escreveu em

sua decisão que “o contêiner não guarda grau de paridade com a mercadoria nele transportada, não se sujeitando, pois, à pena de perdimento, colhendo-se como ilegal a sua apreensão por infrações relacionadas, exclusivamente, à própria carga ou ao importador”.

A desembargadora citou ainda jurisprudência do

Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual “os contêineres constituem equipamentos que permitem a reunião ou unitização de mercadorias a serem transportadas. Não se confundem com embalagem ou acessório da mercadoria transportada”.

Também segundo a própria jurisprudência do TRF-3, “não

se justifica a apreensão da unidade de carga pelo fato de a mercadoria nela acondicionada se encontrar abandonada e sujeita a procedimento administrativo fiscal com vista à aplicação da pena de perdimento, sendo de rigor a devolução do contêiner à impetrante”.

Fonte: www.conjur.com.br

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