

IMOBILIÁRIO

Lei Municipal Regulamenta o Consórcio Imobiliário de Interesse Social

Medida visa fomentar a construção de habitação de interesse social

Em fevereiro deste ano, a Câmara Municipal de São Paulo decretou a Lei 16.377/2016, que regulamenta o Consórcio Imobiliário de Interesse Social previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e no art. 102 do Plano Diretor Estratégico.

Basicamente, a Lei disciplina a execução de consórcios imobiliários entre a prefeitura e os proprietários de imóveis sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios, sendo o objetivo desta ação a construção de habitação de interesse social (HIS).

O consórcio, de modo geral, pode ser conceituado como um grupo de entes consorciados, que podem ser a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, que unirão esforços destinados recursos humanos e bens essenciais à execução dos serviços, para determinada finalidade de interesse público. “Imóveis sujeitos à edificação e utilização compulsórios podem ser entendidos como aqueles que não estão sendo utilizados ou subutilizados, vale dizer, não estão cumprindo a função social

da propriedade”, explica o especialista em Direito Imobiliário do NELM Advogados, Danilo Camargo.

Conforme art. 3º da Lei, o consórcio imobiliário adotará a forma de contrato de troca ou permuta, dispensando-se a licitação, e será celebrado entre a prefeitura ou outra entidade da administração municipal e proprietário de imóvel sujeito ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

Assim, a prefeitura receberá terreno e eventuais construções, e o proprietário do terreno receberá, após a realização das obras, lotes ou unidades condominiais equivalentes ao valor do terreno e eventuais edificações nele existentes.

Para o especialista do NELM, a nova medida tende a apresentar melhorias no movimento do mercado imobiliário. “A Lei é muito bem-vinda para desenvolver o segmento, com o melhor aproveitamento de imóveis inutilizados ou subutilizados, sobretudo para aperfeiçoar políticas públicas na área da habitação de interesse social na cidade de São Paulo”, finaliza Danilo Camargo.





EMPRESARIAL

Startups driblam crise, mas precisam se estruturar

Preocupação com aspectos jurídicos é essencial para atrair investidores e expandir negócios



Enquanto muitas empresas enfrentam um cenário de desaceleração e contração de negócios em razão da crise vivida no País, empreendedores do ramo de tecnologia se mostram otimistas face às possibilidades de expansão dos negócios no setor. “Em um cenário de constante mutação da economia, novas empresas focadas

em inovação tecnológica encontram espaço para crescimento ao oferecer soluções mais eficientes que as atualmente existentes no mercado”, aponta Eduardo Felipe Matias, sócio responsável pela área empresarial do NELM Advogados.

Conhecidas como startups, essas empresas têm se mostrado uma alternativa interessante

para investidores. “É preciso, entretanto, separar o joio do trigo. Muitas startups não têm validado seus modelos de negócios diante da complexa legislação brasileira, que restringe ou até mesmo pode vetar suas operações, o que representa risco adicional aos interessados em investir no setor”, explica Gustavo Gondo, advogado da área empresarial do NELM.

As startups devem se preocupar desde sua criação com os aspectos legais relacionados a sua operação. Para o sócio do NELM, os empreendedores devem estar atentos quanto à correta estruturação destas empresas também no âmbito jurídico, algo importante para atrair investidores. “Startups apenas atrairão os investimentos necessários para escalar seu modelo de negócios se, desde o começo, regularizarem suas atividades, por exemplo, quanto ao registro de patentes. Além disso, é preciso que estas se estruturarem de forma a assegurar uma governança corporativa adequada e estabeleçam regras de vesting e outros acertos societários que evitarão problemas futuros e conferirão segurança para, inclusive, receber aportes de capital”, conclui Eduardo Matias.

NOVO CPC

Celeridade na cobrança judicial de cotas condominiais

Vantagens da execução das taxas condominiais

Entrou em vigor, no dia 18 de março de 2016, o Novo Código de Processo Civil que poderá trazer mais agilidade no recebimento de quotas condominiais em atraso.

Com o novo CPC a taxa condominial não paga ganha força de título executivo extrajudicial, ou seja, o condomínio poderá executar diretamente a dívida, tendo o inadimplente 3 dias para quitá-la, após a citação, sob pena de ter conta bancária bloqueada e até mesmo penhora de bens, incluindo o imóvel, conforme determinação judicial. O devedor poderá ainda ter seu nome negativado, antes mesmo da citação, quando da distribuição da execução (através de convênio entre o Tribunal de Justiça e o SERASA e Associação Comercial).

A lei, porém, relativiza a execução de forma que o devedor poderá parcelar o pagamento em até 6 vezes, facilitando assim o cumprimento da obrigação.

A divergência ainda reside, porém, sobre a inclusão das parcelas vincendas, ou seja, aquelas que ainda irão vencer, no processo de execução. A execução em regra visa cobrar as dívidas já vencidas, que, portanto, obtém caráter de título executivo, todavia, apesar desse entendimento, é cabível a inclusão das parcelas vincendas no processo de execução sem que se perca a certeza e liquidez do título. Assim, diante do previsto no antigo CPC, e mantido no atual (artigo 323), novas quotas condominiais não pagas são consideradas compreendidas no pedido da execução, independentemente de manifestação expressado do autor.

Por fim, com relação aos processos anteriores à entrada em vigor do Novo CPC não haverá mudança significativa, de forma que continuarão pelo rito da Ação de Cobrança. Todavia, para as ações de cobrança em que o réu ainda não foi citado e, se presentes os requisitos necessários, como aprovação das contas, é recomendado que seja emendada a inicial visando a conversão da ação em execução, nos moldes do Novo CPC.

“Resumindo, o texto legal ainda é muito novo e sua aplicação está sujeita ao entendimento dos Tribunais, que sequer tiveram tempo para tratar do tema, todavia algumas disposições são claras e objetivas, não pairando questionamentos sobre elas. Certamente será dada a devida celeridade aos procedimentos para cobrança das cotas inadimplidas”, ressalta Daniela Quadros, advogada da área imobiliária do NELM.



CÍVEL

Empresas deverão ter cadastro nos sistemas de processos eletrônicos

As mudanças foram apresentadas com o Novo CPC

No último dia 18 de março, entrou em vigor o Novo Código de Processo Civil (Lei 13105/15), trazendo inovações que afetarão diretamente as empresas, na medida em que o inciso V, do § 1º, do artigo 246, estabelece que a citação deverá ser feita, com exceção das microempresas e das empresas de pequeno porte, por meio eletrônico, o mesmo dispondo os artigos 270, 1051, entre outros, quanto à comunicação oficial de atos processuais. Na prática, as empresas deverão criar e manter cadastro atualizado nos sistemas eletrônicos, mediante a indicação de endereço eletrônico (e-mail) para o recebimento de citações e intimações nas ações em que figurarem como parte, nos diversos tribunais.

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) deverá publicar uma Resolução para regulamentar e estabelecer critérios a serem observados no que diz respeito ao domicílio eletrônico judicial, constando da referida minuta (pendente de aprovação) que ‘A comunicação processual enviada para o domicílio eletrônico substitui as demais formas de comunicação’, e que ‘O aperfeiçoamento da comunicação processual por meio eletrônico ocorrerá no momento em que o destinatário consultar o inteiro teor’.

“Conforme se observa, a empresa deverá atentar que o acesso ao inteiro teor da citação ou intimação, recebida por e-mail, implicará no início do prazo para manifestação, razão pela qual o acesso deve ser feito de maneira adequada a fim de evitar eventual revelia ou perda de prazo recursal”, afirma Lourdes Esteves Almeida, especialista em Direito Cível do NELM Advogados.

IMOBILIÁRIO II

Restituição de valores pagos na rescisão do compromisso de compra e venda

Qual a quantia exata que deve ser devolvida?

Em 2015, foi publicada Súmula 543 do STJ pacificando entendimento sobre a obrigatoriedade de restituição de valores pagos por adquirentes de imóveis na planta, diante de rescisão do Contrato de Venda e Compra.

A Súmula prevê que, no caso de rescisão por culpa do comprador, como por exemplo dificuldades no pagamento, será restituído parte do valor. Já nos casos de culpa exclusiva do vendedor, devolve-se integralmente a quantia, sendo silente a orientação quanto à indenização dos danos.

Esta disposição apenas ratifica o entendimento do órgão, no sentido que há enriquecimento ilícito da incorporadora ao obrigar o comprador a esperar o término das obras para devolver o dinheiro.

O primeiro questionamento é que a súmula não indica o valor aceitável a ser retido. Neste tema, a jurisprudência entende que a retenção pode ser de 10 a 20% do valor pago, pois seria razoável para cobrir despesas administrativas.

A Seção de Direito Privado do TJ de São Paulo

editou em 2010 a Súmula nº 1, que assegura ao comprador de imóvel, reaver o valor pago, mesmo inadimplente, admitida a compensação com gastos de administração e propaganda do vendedor. Ademais a quantia deverá ser devolvida imediatamente e uma única vez, não podendo ser parcelada.

O segundo ponto é dar ao adquirente a opção de denúncia do contrato, gerando insegurança jurídica, pois os incorporadores não poderão garantir o sucesso do empreendimento até que estes se tornem definitivos.

“Existe uma afronta à cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, afinal o adquirente passa a ter direito potestativo na rescisão do contrato, o que conflita com o prazo de carência previsto no art. 34 da Lei 4.591/64”, destaca Daniela Quadros, advogada da área imobiliária do NELM.

Porém, a proibição da rescisão não é adequada, já que o consumidor encontrará respaldo na lei em caso de fato superveniente que altere o equilíbrio econômico do contrato. Nossa crítica é a adoção pura da regra para qualquer caso, fomentando a especulação e sobrecarregando incorporadores e construtores.

GIRO TRIBUTÁRIO

Austrália – O Fisco local anunciou a intenção de criar uma força-tarefa para acompanhar mais de perto as multinacionais que operam no país, com o objeto de coibir planejamentos tributários considerados abusivos.

Bélgica – A Comissão Europeia concluiu o julgamento em relação ao Excess Profit Ruling System adotado pelo país. No entender da Comissão, tal previsão contida no sistema legal belga caracteriza-se como um State Aid irregular, na medida em que resulta em não tributação de parte expressiva do lucro das empresas. O governo belga já confirmou que irá recorrer da decisão.

Hong Kong – Foi apresentado Projeto de Lei para regular a apresentação e mecânica da troca automática de informações com outras jurisdições. A ideia do Fisco local é que todas as medidas estejam efetivamente implementadas até o final de 2018.

Luxemburgo – O governo anunciou a intenção de reduzir a alíquota do Imposto de Renda Corporativo de 21% para 18%, em duas fases, a partir de 2017. Em contrapartida, foi também anunciado a majoração do Imposto de Renda da Pessoa Física para contribuintes com renda superior a EUR 150 mil cuja alíquota será de 41%. Para rendas superiores a EUR 200 mil, a alíquota passaria a ser de 42%. Aguarda-se a formalização da iniciativa por meio de um Projeto de Lei a ser encaminhado ao Parlamento.

Reino Unido – Foram editadas as regras locais sobre o chamado Country-by-Country Report em decorrência da Ação #13 do BEPS. Empresas cujas receitas anuais do seu grupo sejam superiores a £ 750 milhões estarão obrigadas a apresentar o relatório para fins de cumprimento das regras de Transfer Pricing.

Rússia – Em recente decisão, a Suprema Corte entendeu que cabe ao importador comprovar, por meio da apresentação de documentação idônea, o valor aduaneiro de mercadorias supostamente inferior ao preço usual de mercado (subfaturamento), invertendo assim a prática adotada até então.

Luís Guilherme B. Gonçalves
Especialista em Tributação Internacional



NELM SUSTENTÁVEL

NELM incentiva ações sociais e de combate à mudança do clima

Por meio do boletim NELM Sustentável, o escritório convida colaboradores e parceiros a participarem de iniciativas solidárias. Confira as últimas ações:

Campanha Sorriso Mais Forte

Inspirado pelo espírito da Páscoa e consciente da importância dos cuidados com os dentes, o NELM realizou a doação de pastas de dentes para a Associação Saúde Criança, instituição que promove o bem-estar de crianças e suas

famílias que vivem abaixo da linha da pobreza, compreendendo saúde de forma integrada e como instrumento de inclusão social.

Campanha Doação de Sangue

No dia 4 de março, foi realizada mais uma campanha de doação de sangue, que contou com a presença de muitos advogados e parceiros do NELM. O Banco de Sangue de São Paulo foi quem recebeu a ação. A próxima edição deste projeto será no dia 8 de julho.

Energia e Clima

O NELM passou a integrar o Grupo Temático de Energia e Clima do Pacto Global da ONU, ao lado de empresas como a CPFL, Braskem e Grupo Libra, que discute temas como redução de emissões, precificação de carbono e eficiência energética. No dia 20 de abril, o sócio Eduardo Felipe Matias apresentou uma palestra para toda a rede do Pacto Global no Webinar Clima: Caminhos para uma Economia de Baixo Carbono, sobre “Os resultados da COP 21 e as expectativas do Acordo de Paris”.

NELM INFORMA



Lei garante aumento da licença paternidade

No último dia 8 de abril, foi sancionada a Lei nº 13.257/16 (Marco Legal da Primeira Infância), que determina um conjunto de ações para o início da vida, entre zero e seis anos de idade. Uma das novidades é o aumento da licença paternidade de cinco para vinte dias para os empregados das empresas que aderirem ao

Programa Empresa-Cidadã.

Para a sócia do NELM Advogados e especialista em Direito Trabalhista, Fabiana Basso, a nova Lei permite que os pais participem mais ativamente dos primeiros dias de vida do filho. “Esta medida também é válida para pais adotivos e garante o acompanhamento à consultas médicas da gestante”, completa.

NA MÍDIA



O sócio do NELM Advogados, Rubens Carmo Elias Filho, teve um artigo publicado, juntamente com o especialista Kleber Zanchim, no jornal **Valor Econômico** do dia 8 de março. O texto abordou o contrato de ‘built to suit’ na administração pública. O especialista em Direito Imobiliário também deu entrevista para o jornal **Agora São Paulo** sobre as mudanças que o Novo Código de Processo Civil trouxe para a cobrança de condomínios.



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:** Predicado Comunicação **Jornalista Responsável:** Carolina Fagnani **Projeto Gráfico e Editoração:** Luciana Toledo **Redação:** Carol Gibin e Flávia Costa **Endereço:** Rua Tabapuã, 81, 7º e 8º andares, CEP 04533-010, São Paulo, SP, Brasil. **Tel.:** 55 (11) 3528 0707 **Site:** www.nelmadvogados.com