

IMOBILIÁRIO

Comissão de corretagem do imóvel se torna responsabilidade do comprador

Decisão do STJ foi favorável para incorporadoras e consumidores

O Superior Tribunal de Justiça – STJ julgou os recursos repetitivos que tratam da validade da cobrança da comissão de corretagem na aquisição de unidades em estandes de vendas. A audiência aconteceu no dia 24 de agosto.

A matéria foi delimitada em quatro pontos, foram eles: a) ilegitimidade da incorporadora para responder pela devolução da comissão; b) possibilidade de atribuir ao adquirente o ônus do pagamento da comissão de corretagem; c) validade da cobrança da chamada taxa SATI e; d) o prazo prescricional para reclamar a devolução dos valores pagos perante o Poder Judiciário.

Como resultado, a taxa SATI foi considerada abusiva, entendendo ainda os julgadores que a incorporadora é parte legítima para responder pela devolução dos valores cobrados indevidamente, ainda que pagos diretamente para imobiliária ou corretores autônomos.

Em relação à comissão de corretagem, o STJ considerou que a terceirização do trabalho do corretor de imóveis é prática usual em nosso País e não causa prejuízo aos consumidores, não havendo se falar em venda casada. Além disso, a cláusula que atribui ao comprador a responsabilidade pelo pagamento da comissão foi reputada válida por unanimidade, desde

que tenha redação clara e seja respeitado o dever de informação e transparência. “Não haverá abusividade se o comprador for previamente informado do preço total da aquisição da unidade autônoma, destacado o valor da comissão de corretagem”, explica Telmo Arbex Linhares, especialista em Direito Imobiliário e Processo Civil.

Para o especialista, a decisão foi assertiva e positiva para as incorporadoras e consumidores. “A decisão, consagrou o princípio da autonomia da vontade das partes, uma vez que o valor pago a título de corretagem seria transferido ao adquirente do imóvel seja por meio direto, seja por meio indireto, uma vez que o custo seria embutido no preço da unidade”, afirma Telmo Arbex.

O prazo, estabelecido pelo STJ, para reclamar a devolução dos valores indevidamente pagos é de três anos. Portanto, na audiência foram estabelecidos dois pontos: a) é válida a cláusula contratual que estipule a responsabilidade do adquirente em arcar com o pagamento da comissão, se devidamente informado; b) a incorporadora responde solidariamente pela devolução da taxa SATI ou se a cláusula que trata do pagamento da comissão pelo adquirente for obscura, desde que seja pleiteada a restituição em juízo no prazo de três anos contados do pagamento.



TRIBUTÁRIO

STJ define base de cálculo para IPI

Valor do imposto para vendas financiadas não considera os juros



Para as empresas, as vendas a prazo sempre foram questionadas quanto ao cálculo do IPI (Imposto sobre Produtos Industrializados). Havia uma controvérsia entre os contribuintes e o fisco federal que estabelecia que para fins de determinação de base de cálculo do imposto para vendas financiadas, seria considerado o valor global da operação, incluindo-se juros e demais encargos.

Entretanto, por meio do Recurso Especial nº 1.586.158/SP, o Supremo Tribunal de Justiça (STJ) definiu que para as vendas financiadas – aquelas que são intermediadas por instituição financeira – a base de cálculo do tributo será apenas o valor pago ao vendedor, ou seja, sem considerar os juros. Desta forma, a instituição financeira arcará com a tributação dos juros por meio do IOF (Imposto sobre Operações Financeiras). “Esta

decisão melhora o poder de negociação industrial, uma vez que a base de cálculo do IPI será o valor negociado entre as partes, que é independente da forma de pagamento”, explica o especialista em Direito Tributário, Andrew Laface Labatut.

Já para as operações de venda a prazo, realizada diretamente com o fabricante, o valor acrescido às parcelas, o que, em tese, corresponderia aos juros, deve ser incluído na base de cálculo para apuração do IPI. De acordo com o STJ, esta operação deve ser tributada pelo valor global.

Esta decisão do STJ deverá ser aplicada em qualquer negociação entre industriais e seus revendedores ou comerciantes. Os preços finais dos produtos, financiados ou vendidos a prazo, serão superiores aos que seriam pagos em vendas à vista.

O ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e prestação de Serviços) também segue a mesma linha do IPI em relação à base de cálculo. “Seguindo esta decisão, os valores, tanto de IPI quanto de ICMS, erroneamente recolhidos nas operações de venda financiada dos últimos cinco anos podem ser reavidos, via restituição ou compensação, por meio de medida judicial”, afirma Andrew Labatut.

TRIBUTÁRIO

TJ muda base do ITCMD em São Paulo

Decisão afasta Decreto polêmico

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) afastou a regra imposta pelo Estado de São Paulo e definiu que a base de cálculo do ITCMD (Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos) sobre os imóveis urbanos é o valor venal utilizado para o IPTU e não para fins de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), tampouco o valor de mercado.

O valor do ITCMD era considerado o valor venal de referência do ITBI divulgado ou utilizado pelo município, desde a expedição do Decreto Paulista 55.002/2009, que revisou o parágrafo único do artigo 16 do Decreto Estadual 46.655/2002. Para o especialista em Direito Tributário, Andrew Laface Labatut, o Tribunal de Justiça houve por bem afastar a aplicação do decreto. “Esta decisão do TJ desconsiderou o decreto de 2009, eis que ele não teria competência para alterar base de cálculo do tributo e que permanece sendo o valor venal

do bem ou direito transmitido”, explica.

Por se tratar de uma decisão isolada, a legislação paulista continua em vigor onerando os contribuintes de modo indevido. Para evitar tal imposição, os contribuintes podem optar em resguardar seu direito por meio da via judicial, havendo a possibilidade, inclusive, de requerer a restituição da diferença do ITCMD pago dos últimos cinco anos. “É possível pleitear a restituição dos valores indevidamente pagos desde que seja assegurado o direito por ação”, finaliza o especialista.

**EMPRESARIAL**

Recuperação extrajudicial pode ser alternativa para as empresas em crise

Modalidade facilita diálogo entre credores e devedores



Com a atual crise econômica, a recuperação extrajudicial, que hoje representa menos de 1% do total das recuperações, começa a ganhar um pouco mais de força. Este procedimento, no entanto, não abrange todos os tipos de crédito, como aqueles de natureza tributária, derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho. Por outro lado, alcança os créditos quirografários, que fazem parte da maioria do passivo das empresas.

Para a especialista em Direito Empresarial, Maria Sílvia Ayrosa Antunes, a grande vantagem

para o devedor é que a recuperação extrajudicial pode ser feita para apenas uma classe de créditos, ao contrário da judicial que, por natureza, envolve um pacote completo, com vários grupos. “Além disso, a empresa devedora pode convocar seus credores sem a necessidade de ação judicial, e aprovar um plano de pagamento das suas dívidas, prevendo deságios e formas de pagamento dentro de suas reais possibilidades”, explica.

Outra vantagem da recuperação extrajudicial está no fato de que não há necessidade de convocação de Assembleia Geral de Credores,

e nem mesmo a nomeação de um administrador judicial para fiscalização da empresa, reduzindo os custos e dando mais agilidade ao procedimento.

Apesar das inúmeras vantagens, a modalidade ainda é pouco utilizada porque as empresas temem a ausência de previsão legal suspendendo ações e/ou execuções, barrando, portanto, os pedidos de falência formulados por credores sujeitos ao plano. “Contudo, o Judiciário vem aplicando a suspensão desses processos até a decisão final sobre a concessão ou não do pedido de recuperação extrajudicial, assim como ocorre nas judiciais”, explica a advogada.

Para a especialista, o instituto da recuperação extrajudicial, criado pela Lei de Falências e Recuperações Judiciais de 2005, terá eficiência quando houver mudança de postura das empresas. “Para alcançar o sucesso na recuperação extrajudicial, as empresas devedoras terão que abandonar a relutância em aceitar a sua crise financeira, e buscar a recuperação antes que a empresa esteja em um estado muito grave”, conclui Maria Sílvia Antunes.

EMPRESARIAL

CVM pretende regulamentar Equity Crowdfunding

Nova modalidade de captação de investimento se aplica a startups

O crescente interesse no investimento em startups tem levado ao surgimento de diferentes formas de financiamento, entre elas o chamado “crowdfunding”, modalidade por meio da qual um proponente – normalmente utilizando uma plataforma virtual – expõe uma ideia ou projeto e solicita a colaboração coletiva via internet de um número indeterminado de indivíduos. Esta estrutura passou a ser utilizada também como modalidade de captação de investimentos, sob o nome de equity crowdfunding.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) lançou, no último dia 8 de agosto, edital de audiência pública com proposta de instrução normativa para regulamentar essa atividade. O regulador receberá contribuições para a versão definitiva da nova norma até o próximo dia 6 de novembro. “O objetivo da CVM é prover segurança jurídica para as plataformas de equity crowdfunding, para empreendedores de pequeno porte interessados em captações de investimentos pela internet e investidores em geral, estimulando a modalidade”, explica Gustavo Leal Gondo, especialista em direito empresarial.

Segundo o texto da instrução normativa proposta, empresas com receita bruta anual de até R\$ 10 milhões poderão, através de plataformas registradas na CVM, captar até R\$ 5 milhões

de investidores privados, individualmente ou em consórcio.

A CVM optou também por limitar o valor total de investimento ao ano em captações desse tipo em R\$10 mil por investidor no varejo, como forma de diminuir a exposição ao risco. Investidores qualificados, porém, devem ter tratamento diferenciado na nova normativa.

Para Gustavo Leal Gondo, a padronização dos procedimentos de captação via equity crowdfunding é essencial para garantir a segurança jurídica dos investidores. “Todos os prospectos dessas captações terão que ser adaptados à realidade mais simples das startups. Entretanto, a CVM deve buscar, a exemplo de outros países, que a regulação não engesse o setor”, conclui.



GIRO TRIBUTÁRIO

Argentina – O Congresso Nacional aprovou a lei que institui um regime de anistia fiscal que permitirá a “repatriação de ativos” não declarados, uma vez preenchidos certos requisitos. O contribuinte terá que efetuar o pagamento do imposto de renda sobre tais valores, sendo que o imposto terá a alíquota máxima de 15% a ser aplicada levando-se em conta a natureza e valor do ativo, assim como a data de ingresso no regime. Segundo a lei, o contribuinte poderá ainda evitar a necessidade de recolher o imposto caso venha a adquirir títulos do governo argentino, ou títulos emitidos por fundos de investimento voltados às áreas de energia renovável e infraestrutura. O prazo para adesão ao regime expira em março de 2017.

Bélgica – O Parlamento aprovou novas as diretrizes relacionadas à elaboração de documentos e relatórios para atendimento das regras de Transfer Pricing, as quais seguem os parâmetros traçados pela Ação #13 da iniciativa BEPS. Assim, uma vez preenchidos certos requisitos, as empresas locais terão que

prestar as informações na nova forma e prazo estabelecidos.

Chipre – Foram introduzidas as regras para que as empresas passem a se valer da dedução de juros pagos aos seus sócios com base no seu capital social (a chamada ‘Notional Interest Deduction’ – espécie de Juros sobre o Capital Próprio). Tais regras fixam anualmente os juros máximos a serem praticados, sendo que há permissão para utilização de taxas superiores caso a captação de recursos pela empresa seja feita no exterior.

Holanda – O governo manifestou interesse em alterar algumas regras tributárias para manter a competitividade do país na atração de investimentos estrangeiros diante do novo cenário pós-BEPS. Entre as iniciativas está a redução da alíquota do Imposto de Renda (atualmente a alíquota é de 25% sobre a parcela dos lucros que excedem EURO 200 mil). Segundo o governo, com a redução da alíquota, o país teria melhores condições de competir com o Reino Unido, a Irlanda, a Suíça, e outros países europeus.

Estados Unidos – O Departamento do Tesouro e o IRS propuseram alterações nas regras relativas às Disregarded Entities. Caso tais medidas venham a ser efetivadas, as Disregarded Entities serão tratadas como Corporations para fins de report de algumas informações fiscais, devendo prestá-las em relação às operações praticadas com os seus sócios, assim como com partes relacionadas. A multa para o descumprimento da obrigação seria de USD 10 mil para cada declaração que deixar de ser entregue.

Nova Zelândia – O governo debate alterações nas regras de divulgação de informações parte de Trusts constituídos no país. A ideia é obter mais informações sobre as partes envolvidas na constituição e manutenção dos Trusts, assim como em relação às transações por eles realizadas, visando coibir a sua utilização para atividades ilícitas.

Luis Guilherme B. Gonçalves
Especialista em Tributação Internacional

NA MÍDIA



O especialista em Direito Imobiliário e sócio do NELM Advogados, Rubens Carmo Elias Filho, teve um artigo publicado no jornal **O Estado de S. Paulo**, no dia 3 de julho, no qual abordou a locação diária de imóveis.



Em agosto, o advogado concedeu entrevista para o jornal **O Estado de S. Paulo** sobre gestão condominial transparente, no dia 7 e também conversou com o jornal **Agora São Paulo** sobre a Lei de individualização da água em condomínios, no dia 8.



Na revista **Direcional Condomínios**, edição de agosto, o especialista comentou sobre as mudanças que a Lei de Zoneamento pode trazer sobre as garagens de condomínios residenciais.

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:** Felipe Rizo **Redação:** 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