

APRESENTAÇÃO

Na presente edição, destacamos que o STJ decidirá, no dia 24.8.2016, o recurso repetitivo em que se discute a prescrição da pretensão de restituição das parcelas pagas a título de comissão de corretagem em compras realizadas em *stands* de vendas e da taxa SATI.

Outro destaque, diz respeito à recente decisão da Justiça Paulista que cravou ser vedado aos bancos repassarem qualquer tipo de ônus ao consumidor em transferência de contrato de financiamento imobiliário de uma instituição para outra.

Ótima leitura!

BOLETIM JURÍDICO

DIREITO IMOBILIÁRIO

Ações imobiliárias que discutem comissão de corretagem e taxa SATI terão prosseguimento em breve.

O STJ definirá, no dia 24.8.2016, a tese em recurso repetitivo (REsp n.º 1551956 /SP) sobre a prescrição da pretensão de restituição das parcelas pagas a título de comissão de corretagem e de assessoria imobiliária (SATI) e, também, sobre a validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e taxa de assessoria técnico-imobiliária.

Condomínios ganham rapidez para cobrar inadimplentes.

De acordo com o Novo Código de Processo Civil (NCPC), no seu artigo 784, inciso X, as taxas condominiais (ordinárias e extraordinárias) agora são título executivo extrajudicial, o que permite maior celeridade na cobrança do condômino inadimplente, não mais precisando o condomínio ingressar com o moroso processo de conhecimento. Agora, o devedor já é citado para pagar o débito ou indicar bens para leilão ou hasta pública, no prazo de 3 (três) dias úteis. A outra novidade trazida pelo NCPC é que a citação poderá ser feita pela via postal (bem mais célere que a feita por oficial de justiça, já que a realizada pela via postal pode ser concretizada na pessoa do porteiro do condomínio, o que impede de o devedor se furtar da citação).

DIREITO DO CONSUMIDOR

Bancos não podem cobrar custas em transferência de contrato de financiamento imobiliário.

Qualquer cobrança de ônus/custas para realizar portabilidade de contrato de financiamento imobiliário, principalmente taxa avaliação de imóvel - mesmo com o consentimento do consumidor -, é abusiva e pode ser questionada nos Órgãos de Defesa do Consumidor e no Judiciário, pois tal cobrança ofende não só a Lei Federal n.º. 9514/97 e a Resolução BACEN n.º. 4.292/2013, como também vários dispositivos do CDC.

DIREITO EMPRESARIAL

A apresentação antecipada de cheque “pré-datado” caracteriza dano moral.

A Súmula 370 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) dispõe que a apresentação antecipada de cheque “pré-datado” caracteriza dano moral, e a caracterização do dano independe de qualquer tipo de prova da restrição ao crédito.

DIREITO TRIBUTÁRIO

A imunidade do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) somente tem incidência em imóveis de pessoas jurídicas que usam o imóvel para gerar renda.

A imunidade tributária do ITBI sobre imóvel empresarial, nos termos do artigo 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal, visa a estimular a capitalização e o crescimento das empresas e a evitar que o ITBI se transforme num estímulo contrário à formalização dos respectivos negócios. A ideia do legislador foi de beneficiar as empresas e não os sócios. Portanto, a imunidade somente é aplicável aos imóveis em que comprovadamente são exercidos fatos econômicos, não onde os sócios exerçam residência etc. Evite um planejamento tributário abusivo que beneficie a pessoa física, pois a norma constitucional não é adequada para beneficiar os sócios e pode configurar crime de sonegação fiscal ou a evasão fiscal.

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL

É impenhorável o imóvel que não é o único de propriedade da família, mas serve de efetiva residência do núcleo familiar.

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirmou ser impenhorável o imóvel que serve de efetiva residência do núcleo familiar, mesmo tendo a família outras propriedades.

Com base na jurisprudência do STJ e no artigo 1º da Lei n.º. 8.009/90, que rege a impenhorabilidade, a Turma afastou a penhora do imóvel utilizado como residência pela autora do recurso e seus filhos, por ser considerado bem de família, pois, de acordo com o relator do caso, “a instância ordinária levou em conta apenas o valor dos bens para decidir sobre a penhora, sem observar se efetivamente todos eram utilizados

como residência”. Julg. 9.8.2016 (REsp nº 1608415/SP)

DIREITO DE FAMÍLIA

Imposto de renda nas obrigações familiares.

O Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFAM) ajuizou Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI 5422) no Supremo Tribunal Federal (STF) para questionar dispositivos da Lei 7.713/1988 que preveem a incidência de imposto de renda nas obrigações alimentares. O relator da ação é o ministro Dias Toffoli.

Para a entidade, a incidência do IR sobre pensão alimentícia é incompatível com a Ordem Constitucional. O legislador, segundo o instituto, tem limitações estabelecidas pela Constituição Federal para definir o conteúdo de "renda e proventos de qualquer natureza", sobre os quais deve incidir o imposto. "Não é qualquer fato, a critério do legislador, que atribui a competência à União para instituir e cobrar o imposto.

A norma questionada, ao facultar ao pagador a dedução integral no Imposto de Renda dos valores pagos como pensão alimentícia, privilegiando o mais forte e cobrando o imposto de renda do alimentando, subtrai dessa parcela destinada a atender suas necessidades vitais o que não pode ser visto como renda ou proventos de qualquer natureza.

Conforme a Constituição, o imposto de renda deve incidir sobre alterações positivas no patrimônio. A entidade defende, contudo, que não se pode atribuir caráter patrimonial ao direito alimentar. O imposto de renda, a rigor, deve ser cobrado somente de quem ganha mais que o suficiente para as despesas, seus gastos e de seus dependentes. Na definição do artigo 43 do Código Tributário Nacional, renda é o ganho que permite, ao menos em tese, algum acréscimo patrimonial, diz a ADI.

A desoneração tributária da pensão alimentícia é medida que se impõe, pois a natureza jurídica e os fins a que se destinam os alimentos desautorizam seu enquadramento como se fosse renda, proventos de qualquer natureza ou rendimentos. "Assim sendo, descabida a incidência do IR de pessoa física sobre alimentos", concluiu a entidade ao pedir a suspensão da eficácia do artigo 3º (parágrafo 1º) da Lei 7.713/1988, combinado com os artigos 5º e 54 do Decreto 3000/1999. No mérito, requer a declaração de inconstitucionalidade dos dispositivos questionados. (Fonte: STF).

DIREITO CONSTITUCIONAL

Cabe ao Estado custear tratamento de alto custo.

De acordo com o artigo 196 da Constituição Federal de 1988, "a saúde é direito de todos e dever do Estado". Este tem o dever de assegurar efetivamente o direito à saúde a todos os cidadãos, como corolário da própria garantia do direito à vida.

O preceito constitucional é complementado pela Lei 8.080/90, no seu artigo 2º, ao dispor que "a saúde é um direito fundamental do ser humano, devendo o Estado prover as condições indispensáveis ao seu pleno exercício".

Dessa forma, acaso o cidadão não tenha condições financeiras de arcar com o alto custo de um medicamento ou tratamento, cabe ao Estado ampará-lo na sua integralidade, cabendo ressaltar que o simples fato de um medicamento e/ou tratamento ser caro ou não estar incluído no protocolo do Sistema Único de Saúde (SUS) não é justificativa para a sua não concessão.

ARTIGOS E DECISÕES JUDICIAIS

Neste mês, o artigo "Bancos não podem cobrar taxas em portabilidade de contrato de financiamento", escrito pelo sócio fundador Dr. Ezequiel Frandoloso, foi publicado no Jornal Estado de S. Paulo da edição de 21.8.2016. O texto pode ser lido no site www.frandolosoadvocacia.com.br.

VOCÊ SABIA?

(i) Negativa de cobertura de custeio para tratamento solicitado por médico ao argumento de o procedimento ser experimental ou não estar no rol de procedimentos da Agência Nacional de Saúde Suplementar (ANS) é abusiva e pode ser questionada no Judiciário.

(ii) Ligações telefônicas e mensagens de texto realizando cobrança de dívida de terceiro ensejam o dever de indenizar. Então, acaso receba ligações/mensagens direcionadas a outra pessoa, poderá ajuizar uma medida judicial para fazer cessar tal prática.

(iii) Em loteamento fechado o morador não paga "taxa condominial", o que é pago para custear as despesas com limpeza das áreas comuns, segurança etc. é denominado de "contribuição associativa", e esta não é obrigação *propter rem* (obrigações que acompanham o bem), ao passo que taxa condominial de condomínio edilício o é. A orientação é que, ao adquirir um imóvel (em hasta pública ou não), fique atento quanto aos débitos condominiais que incidam sobre o condomínio edilício, pois o condomínio poderá exigir-los do adquirente em razão de que tais despesas perseguem a coisa onde quer que ela esteja.

CONSELHO EDITORIAL coordenado pelo sócio fundador Dr. Ezequiel Frandoloso. Graduado em Direito pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas (2009). É advogado inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, na Seção de São Paulo, desde 2009, sob nº. 295.385. Especialista em Direito do Consumidor, Direito Imobiliário, Direito Empresarial e Direito de Família. Membro colaborador do Boletim de Direito Imobiliário (BDI). Membro associado do IBDFAM - Instituto Brasileiro de Direito de Família. Membro da Comissão Nacional do Idoso do IBDFAM. Membro da Comissão Nacional de Advogados de Família do IBDFAM. Membro da Associação dos Advogados de São Paulo (AASP). Membro associado do IBDCIVIL - Instituto Brasileiro de Direito Civil. Pós-Graduado Lato Sensu (360 horas) em Direito Civil pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas (FMU). Pós-Graduado Lato Sensu (360 horas) em Direito Imobiliário pela Escola Paulista de Direito (EPD). Extensão Universitária em Direito Constitucional (96 horas): Organização do Estado e dos Poderes na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Extensão Universitária em Direito Constitucional (96 horas): Introdução ao Pensamento Constitucional e Justiça Constitucional na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Autor de diversos artigos/textos jurídicos publicados em obras especializadas.