



Notícias



STJ – INCORPORADORA DO DF CONSEGUE AFASTAR O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E APLICAR A LEI DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Um devedor ingressou contra empresa incorporadora do DF para afastar a Lei de Alienação Fiduciária e aplicar, apenas, o Código de Defesa do Consumidor em relação à contratação de aquisição de imóvel.

O Tribunal de Justiça do DF, neste julgamento, entendeu que “(...), este egrégio Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que quando, em contrato de financiamento de imóvel com garantia de alienação fiduciária se verificar a possibilidade de perda total dos valores pagos pelo devedor fiduciante, é possível a aplicação do Código de Defesa do Consumidor para evitar o enriquecimento ilícito do credor fiduciário. (...)”.

A incorporadora, através da advogada Andréia Mourão, do Escritório Mourão e Moraes Advogados Associados, apresentou Recurso Especial de nº 1742902-DF que contou com a relatoria do Min. Luiz Felipe Salomão e julgamento no seguinte sentido:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR DESINTERESSE EXCLUSIVO DO ADQUIRENTE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 26 E 27 DA LEI Nº 9.514/97. NORMA ESPECIAL QUE PREVALECE SOBRE O CDC. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO.

1. “A Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, é norma especial e também posterior ao Código de Defesa do Consumidor - CDC. Em tais circunstâncias, o inadimplimento do devedor fiduciante enseja a aplicação da regra prevista nos arts. 26 e 27 da

lei especial". (AgInt no REsp 1.822.750/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 18/11/2019, DJe 20/11/2019).

2. Recurso especial provido.

Com este julgamento, publicado em 18/08/2020 (DJe/STJ nº 2973), se alcança mais um fortalecimento jurisprudencial importante quanto à adequada aplicação da lei às contratações de compra e venda de imóveis com garantia de alienação fiduciária. Ainda segundo referido julgado, este afirma que "(...), a lei em comento, por ser especial, sobrepõe-se à regra constante no artigo 53 do CDC inclusive nos casos em que descaracterizada a mora em decorrência do ajuizamento de ação de rescisão do contrato".

O STJ reformou o acórdão do TJDF em razão da sua desconformidade com o entendimento acima destacado. Trata-se de importantíssimo julgado ao setor de incorporação imobiliária e a todos aqueles adquirentes que pagam e cumprem com suas obrigações nas contratações de aquisição de imóveis.



PARCELAMENTO DE DÍVIDAS DE PEQUENO VALOR COM A FAZENDA NACIONAL

A Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, através da publicação do **Edital nº 16/2020**, abre a possibilidade de parcelamento de dívidas de pequeno valor (ou seja, dívidas de até 60 salários mínimos) discutidas judicialmente por micro e pequenas empresas e pessoas físicas inscritas há mais de um ano em dívida ativa. Débitos de FGTS e de multas criminais estão fora deste parcelamento.

Tal modalidade de parcelamento está disponível para adesão – no portal REGULARIZE – até 29/12/2020.

É o primeiro edital neste sentido lançado pela PGFN, envolvendo contencioso e débitos não classificados como irre recuperáveis. É aguardado um edital similar para grandes devedores, mas sem previsão de publicação.

No entanto, já se verificam outras possibilidades de acordos e negociação de dívida direta entre a Fazenda Nacional e os contribuintes, como, por exemplo, a Medida Provisória 899/2019 e a Medida Provisória do Contribuinte Legal, convertida na Lei nº 13.988. A Portaria nº 9.924, de 2020, estabelece condições de transação extraordinária em razão da pandemia.

O referido edital agora lançado autoriza o parcelamento em até 60 (sessenta) vezes, com descontos de até 50% em juros e multas. A concessão de descontos é proporcionalmente inversa ao prazo concedido.

Desta forma, a entrada, referente a 5% do valor total das inscrições indicadas, sem descontos, poderá ser parcelada em até cinco meses e, o saldo restante, em:

- > Até 07 (sete) meses, com descontos de 50% sobre o valor total.
- > Até 36 (trinta e seis) meses, com descontos de 40% sobre o valor total.
- > Até 55 (cinquenta e cinco) meses, com descontos de 30% sobre o valor total

[Clique aqui e confira a íntegra do Edital.](#)

RELEMBRANDO A LEI Nº 14.010/2020

A Lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020, dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado no período da pandemia do coronavírus.

Assim, é de lembrar três disposições importantes trazidas pela referida Lei, quais sejam:

- Os prazos prescricionais e decadenciais consideram-se impedidos ou suspensos, conforme o caso, a partir da entrada em vigor desta Lei até 30 de outubro de 2020.
- A assembleia geral, inclusive para os fins do art. 59 do Código Civil, até 30 de outubro de 2020, poderá ser realizada por meios eletrônicos, independentemente de previsão nos atos constitutivos da pessoa jurídica, sendo que a manifestação dos participantes poderá ocorrer por qualquer meio eletrônico indicado pelo administrador, que assegure a identificação do participante e a segurança do voto, e produzirá todos os efeitos legais de uma assinatura presencial.
- A assembleia condominial, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do Código Civil, e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial, até 30 de outubro de 2020, por meios virtuais, caso em que a manifestação de vontade de cada condômino será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial. Não sendo possível a realização de assembleia condominial na forma prevista no caput, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de 2020. É obrigatória, sob pena de destituição do síndico, a prestação de contas regular de seus atos de administração.

EXPEDIENTE

Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)

Eduardo Aroeira Almeida

Presidente

Mourão e Moraes Advogados

Andréia Mourão

Assessora Jurídica da ADEMI DF