



## Notícias



### **CONTRATO DE EMPREITADA – PREVISÃO DE RETENÇÃO DE 5% PARA SUPORTAR EVENTUAIS OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS – LEGALIDADE DA AVENÇA**

O caso em destaque refere-se a Contrato de Empreitada, onde o empreiteiro/contratado por empresa de construção civil (tomadora dos serviços) se comprometeu à prestação de serviços de montagem de forma, desforma e escoramento realizados na construção, enquanto a tomadora dos serviços, na qualidade de contratante, comprometeu-se a realizar os pagamentos de acordo com as medições mensais realizadas.

Com a entrega da obra, as partes celebraram Termo de Encerramento de Contrato, restando prontamente resolvido o referido Contrato de Empreitada, inclusive com a declaração de quitação das obrigações contratadas.

Ocorre que, não obstante a declaração de quitação, o empreiteiro/contratado ingressou com ação de cobrança requerendo o pagamento da quantia objeto de retenção mensal, relativa à reserva técnica a eventuais obrigações trabalhistas.

Na contestação, a contratante admite a retenção, conforme relatório de medição, realizada em virtude de não apresentação da documentação exigida para o pagamento e na existência de reclamação trabalhista proposta por ex-funcionário. Discorrendo, ainda, acerca da necessidade de manutenção da retenção para resguardo de eventual condenação.

Ultrapassada a fase instrutória, sobreveio a sentença julgando improcedentes os pedidos formulados pelo contratado, nos seguintes termos:

***“(...)Contudo, no que concerne à documentação, conforme a prova documental acostada aos autos, a parte autora apresentou a documentação pertinente ao contrato apenas de forma parcial. No mês de março de 2019 (...), não foi apresentada folha de ponto dos funcionários, nem a certidão de regularidade do FGTS. As irregularidades se repetem nos meses de (...), nos termos em que foi exemplificado na contestação.***

*Assim, tenho como legítima a retenção do montante, eis que efetuada com lastro na disposição contratual a respeito.*

*Ademais, como é cediço, eventual inadimplemento do autor perante os seus funcionários podem ocasionar prejuízo financeiro à parte ré.*

*Segundo entendimento da Súmula 331, IV, do TST:*

*‘o inadimplemento das obrigações trabalhistas, por parte do empregador, implica a responsabilidade subsidiária do tomador dos serviços quanto àquelas obrigações, desde que haja participado da relação processual e conste também do título executivo judicial’.*

*Diante disso, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO IMPROCEDENTES os pedidos contidos na petição inicial.(...)**” (g.n.)*

O empreiteiro/contratado, discordando da sentença, apresentou Apelação, cujo resultado confirma a decisão de primeiro grau a ele desfavorável, nos seguintes termos:

*APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. PRELIMINAR REJEITADA. CONTRATO DE EMPREITADA. RETENÇÃO DE VALORES. POSSIBILIDADE. PRAZO PRESCRICIONAL DE AÇÃO TRABALHISTA NÃO TRANSCORRIDO. RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO TOMADOR DE SERVIÇO. SÚMULA 331, IV, TST. SENTENÇA MANTIDA.*

*1. “Se a parte recorrente expõe as razões, de fato e de direito, pelas quais entende que deve ser reformada a decisão recorrida, havendo clara fundamentação da insurgência recursal e pedido de reforma, não há ofensa ao princípio da dialeticidade. [ ]” (TJDFT. Acórdão 1236955, 07058001520188070018, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 11/3/2020, publicado no PJe: 25/3/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.).*

*2. Conforme a Súmula 331, IV do TST, “o inadimplemento das obrigações trabalhistas, por parte do empregador, implica a responsabilidade subsidiária do tomador dos serviços quanto àquelas obrigações, desde que haja participado da relação processual e conste também do título executivo judicial”.*

*2.1. **Prevista no contrato a retenção de 5% (cinco por cento) do valor a ser pago em caso de pendência de obrigações trabalhistas, retenção que pode ultrapassar 90 (noventa dias) dias. Hipótese em que, conquanto o autor tenha demonstrado resolução de pendências quanto a ações trabalhistas interpostas, remanesceram óbices quanto à documentação trabalhista exigida no contrato.***

*2.2. **Em relação à documentação, o contrato prevê que o pagamento dos serviços condiciona-se à apresentação das cópias dos documentos ali elencados, dentre os quais não entregues folha de ponto e certidão de regularidade do FGTS em relação aos meses de outubro de 2018, março, maio e agosto de 2019.***

*2.3. **O prazo prescricional para propor ações na Justiça do Trabalho, conforme art.11 da CLT, é de 5 (cinco) anos até o limite de 2 (dois) anos após a extinção do contrato. Não escoados tais prazos, demandas trabalhistas ainda podem ser propostas contra a ré com base na documentação faltante que deveria ter sido providenciada pelo autor. Assim, a retenção prevista em contrato é direito que não pode ser afastado nesta sede.***

*3. **Recurso conhecido, e, na extensão, não provido.***

*(Acórdão [1380465](#), 07348324820208070001, Relator: MARIA IVATÔNIA, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 20/10/2021, publicado no DJE: 5/11/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.) – g.n.*

Em suma, o TJDFT entendeu por legítima a retenção do montante por parte da empresa de cons-

trução cível, tomadora dos serviços, eis que efetuada com lastro na disposição contratual celebrada pelas partes.

No julgamento, o voto do Desembargador Relator ressaltou que eventual inadimplemento do empreiteiro perante os seus funcionários pode ocasionar prejuízo financeiro ao tomador do serviço, segundo entendimento da Súmula 331, IV, do TST: *“O inadimplemento das obrigações trabalhistas, por parte do empregador, implica a responsabilidade subsidiária do tomador dos serviços quanto àquelas obrigações, desde que haja participado da relação processual e conste também do título executivo judicial”*. Além disso, destacou que o prazo prescricional para propor ações na Justiça do Trabalho, conforme art. 11, da CLT, é de 5 (cinco) anos, até o limite de 2 (dois) anos após a extinção do contrato, portanto, não escoados tais prazos, demandas trabalhistas ainda podem ser propostas contra a tomadora dos serviços com base na documentação faltante que deveria ter sido providenciada pelo empreiteiro.

- Fonte TJDF: Proc. nº 0734832-48.2020.8.07.0001 /5ª Turma Cível (publicado no DJe em 05/11/21)



**TAXA CONDOMINIAL. COMPROVAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO POR TERCEIRO ADQUIRENTE COM CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA TAXA CONDOMINIAL DO ADQUIRENTE E OCUPANTE DO IMÓVEL**

Trata-se de Ação de Cobrança proposta por condomínio, cujo pedido consiste na condenação de empresa incorporadora ao pagamento do débito das taxas ordinárias, fundo de reserva e gás vencidas, bem como acordo vencido.

O condomínio alegou, em suma, que a empresa incorporadora é a proprietária do imóvel registrado no Cartório de Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal e, que deixou de pagar despesas e taxas condominiais referentes à unidade em questão, requerendo, ao final, a condenação ao pagamento da importância vencida, bem como das despesas condominiais que vencerem no curso do processo.

Entretanto, em contestação, a empresa incorporadora demonstrou que o imóvel foi objeto de vistoria por parte da adquirente, na qual recebeu as chaves da unidade, momento em que foi imitada na posse do imóvel e passou a ser responsável por todos os encargos incidentes sobre o imóvel. Além disso, comprovou que o próprio condomínio teria ciência de que a adquirente da unidade foi imitada na posse e é responsável pelo imóvel, notadamente pela planilha de débito colacionado pelo próprio condomínio, onde consta expressamente o nome da adquirente da unidade.

O MM. Juiz da 2ª Vara Cível de Águas Claras, na sentença prolatada, consignou pela improcedência do pedido de condenação da empresa incorporadora ao pagamento de taxas condominiais, ante à comprovação de uso e ocupação do imóvel pelo terceiro adquirente e do conhecimento inequívoco de tal fato pelo condomínio.

Quanto ao tema, é válido ressaltar o que dispõe o art. 1.345 do Código Civil: *“O adquirente de*

*unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.”*

Ademais, as obrigações condominiais ostentam natureza *propter rem* (obrigação própria da coisa), e, em assim sendo, acompanham o bem e pertencem à unidade imobiliária.

Nesse sentido, a jurisprudência dos Tribunais, em similitude ao entendimento histórico do STJ, sempre deixou claro que o proprietário do imóvel é parte legítima para compor o polo passivo de demanda de cobrança de taxas inadimplidas, e por elas ser responsabilizado.

Todavia, no caso concreto, o importante desse caso concreto é que **o Juízo da 2ª Vara Cível de Águas Claras flexibilizou a aplicação da natureza *propter rem* da obrigação condominial no caso concreto. Isso porque, como demonstrado no processo pela incorporadora, o que define a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais é a imissão na posse pelo adquirente (recebimento das chaves) e a ciência inequívoca do condomínio acerca de tal fato, sendo irrelevante quem figura como proprietário perante o cartório de registro de imóveis.**

- Fonte TJDF: Proc. nº 0711670-64.2020.8.07.0020/2ª Vara Cível de Águas Claras (publicado no DJe em 10/11/21)



#### **ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO DO IMÓVEL ANTERIOR À EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO. INDEVIDA A EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DO COMPROVANTE DE PAGAMENTO DA ONALT PELO LOCATÁRIO.**

O presente caso refere-se a mandado de segurança, com pedido liminar, impetrado por empresa locadora do imóvel, em face de ato praticado pelo ADMINISTRADOR REGIONAL DE ÁGUAS CLARAS.

A impetrante locadora aponta que, na condição de locatário, celebrou contrato de locação de imóvel localizado em Águas Claras, mas que a Consulta de Viabilidade para obtenção de Alvará de Funcionamento teria sido indeferida, sob o argumento de que deveria apresentar comprovante de pagamento da Outorga Onerosa de Viabilidade de Uso (ONALT).

Dessa forma, alega que o momento da cobrança da ONALT seria quando da análise do projeto arquitetônico do empreendimento e da expedição do respectivo alvará de construção e que deveria ser observado o prazo quinquenal de prescrição, previsto no art. 1º, do Decreto 20.910/32, para cobrança do respectivo valor.

Ao final, pede a concessão da liminar, e, no mérito, pela concessão da segurança para afastar a exigência do pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT) para fins de deferimento da Consulta de Viabilidade para Alvará de Funcionamento.

Em sentença, o Juiz julgou o feito pela concessão da segurança para afastar a exigência do pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT) para fins de deferimento da Consulta de Viabilidade para Alvará de Funcionamento.

Não se conformando com a sentença, o Distrito Federal interpôs Apelação, cujo julgamento na 6ª TC do TJDF, negou provimento a Apelação do Distrito Federal, nos termos da ementa abaixo:

*APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. IMÓVEL. ONALT. ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO. I - Diante da alteração de destinação do imóvel anteriormente à expedição do alvará de construção, é indevida a exigência de apresentação do comprovante de pagamento da ONALT pelo locatário, para fins de obtenção do alvará de funcionamento. II - Apelação desprovida.*

*(Acórdão 1379904, 07083772920198070018, Relator: VERA ANDRIGHI, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 13/10/2021, publicado no PJe: 5/11/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)*

No caso concreto, foi analisada a norma original NGB 158/93 do imóvel localizado em Águas Claras, onde se verificou que a destinação originária do terreno é uso institucional - educação (ensino seriado, pré-escolar, 1º grau e 2º grau), social (assistência social, creche com internato e externato) e lazer (campo de esporte, pista de esporte, quadra de esporte, parque infantil, piscina e jardim), e também que a atividade requerida pelo, então, impetrante é de prestação de serviços, diferindo, segundo o entendimento da autorizada coatora, da atividade original constante na NGB 158/93 e tendo uma valorização do terreno.

Entretanto, a alteração de uso da área ocorreu por meio da edição da Lei Complementar Distrital 90/98 (Plano Diretor Local da Região Administrativa de Taguatinga/DF), conforme reconhecido pela própria Administração. Além disso, observa-se que nos **Alvarás de Construção já constava a finalidade da edificação “Comercial/ Residence Service”, e não institucional, o que demonstra o surgimento da pretensão de exigência da ONALT quando da construção do empreendimento.**

Quanto ao tema, o e. TJDF já decidiu que **“uma vez expedido o alvará de construção, sem o pagamento da ONALT, surgiu para o Distrito Federal a pretensão de cobrar a tarifa referida, segundo a teoria da actio nata.”** (Acórdão 1259201, 07075407120198070018, Relator: JOSAPHA FRANCISCO DOS SANTOS, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 24/6/2020, publicado no DJE: 7/7/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.).

Nesse contexto, o entendimento adotado pelo Juízo *a quo* não contraria os arts. 6º da Lei Complementar Distrital 294/00; 2º, 26, 29 e 31, da Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade); 884 do CC; e 489, § 1º, incs. V e VI, do CPC, **pois não exclui a possibilidade de cobrança do preço público, apenas evita que a Administração utilize o alvará de funcionamento como meio de cobrança da ONALT devida desde a expedição do alvará de construção do empreendimento imobiliário.**

Em conclusão, considerando que a alteração da destinação do imóvel ocorreu previamente à expedição do alvará de construção, **é indevida a exigência do pagamento da ONALT**, com fundamento no art. 6º, § 3º, da Lei Complementar Distrital 294/00, para a concessão do alvará de funcionamento ao locatário, o que não impede a eventual cobrança do preço público por parte da Administração contra o proprietário, oportunidade em que poderá ser analisada a questão da prescrição, nos termos do IRDR nº 10/TJDF.

- Fonte TJDF: Proc. nº 07083772920198070018 /6ªTurma Cível (publicado no DJe em 08/11/21)



## PRIMEIRO CICLO DE FISCALIZAÇÃO DA LGPD COMEÇA EM 2022

A Autoridade Nacional de Proteção de Dados (**ANPD**) deu mais um passo para começar a aplicar as **penalidades** previstas na Lei Geral de Proteção de Dados (**LGPD**). Foi publicado no Diário Oficial da União (DOU), o regulamento do **processo de fiscalização da norma** (<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/resolucao-cd/anpd-n-1-de-28-de-outubro-de-2021-355817513>).

O primeiro ciclo de monitoramento terá início a partir de janeiro do ano que vem, segundo a Resolução CD/ANPD nº 01, de 2021.

O texto estabelece os procedimentos e regras que a ANPD tem que observar nos processos administrativos e, neste primeiro momento, a fiscalização fará apenas o monitoramento, a orientação e atuação preventiva.

- Fonte Diário Oficial da União - Publicado em: 29/10/2021 / Edição: 205 / Seção: 1 / Página: 6



## JUSTIÇA DO TRABALHO DE SÃO PAULO MANTÉM JUSTA CAUSA POR USO INDEVIDO DE DADOS

O Tribunal Regional do Trabalho (TRT) de São Paulo manteve a demissão por justa causa de um funcionário que encaminhou dados sigilosos da empresa para o seu e-mail pessoal. Os desembargadores da 1ª Turma entenderam que, apesar de ele não ter repassado as informações a terceiros, deveria ser validada a penalidade, por descumprimento das regras da empresa.

No caso concreto, os Desembargadores do TRT/SP levaram em consideração que o trabalhador assinou um termo de confidencialidade e adesão à política de segurança da informação, além de constar cláusula de confidencialidade no contrato de trabalho, e que seria irrelevante o fato de não ter repassado os dados a terceiros.

Portanto, constatou-se que o empregado, conscientemente, contrariou norma interna da empresa ao enviar os dados sigilosos ao seu e-mail pessoal, não se sustentando a genérica alegação de desconhecimento quanto ao Código de Ética da empresa. Ademais, o ato gravoso cometido pelo empregado, revestiu-se de gravidade suficiente para a rescisão imediata do contrato por justa causa.

É cediço que não se pode deixar de lado o fato de que a transferência de dados para uma conta de e-mail particular do empregado afasta o controle do empregador. Com isso, o empregador perde o controle sobre a proteção dos dados dos usuários, o que caracteriza uma falta grave do empregado e autoriza a demissão por justa causa.

Em resumo, podemos dizer que a confidencialidade de documentos sempre existiu na relação do trabalho e ganhou ainda mais importância com a nova norma (LGPD), permitindo que o empregador possa demitir por justa causa, aquele empregado que descumpra as regras da empresa.

- Fonte TRT/SP: Proc. nº 1000612-09.2020.5.02.0043 / 43ªVT-SP

## 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*