



Notícias



SIMPLIFICAÇÃO DO PROCESSO DE PUBLICAÇÃO OBRIGATÓRIA DE ATOS SOCIETÁRIOS DE SOCIEDADES ANÔNIMAS DE CAPITAL FECHADO

De acordo com o artigo 1º da Lei nº 13.818/2019 (que entrou em vigor em 1º/01/2022) verifica-se a alteração das regras para publicação estabelecida na *Lei das S/A* (Lei nº 6.404/76), especialmente o artigo 289 desta última com o objetivo de simplificação do processo de publicação obrigatória de atos societários de sociedades anônimas de capital fechado, permitindo uma menor onerosidade às empresas.

Assim, com a alteração do artigo 289 da *Lei das S/A*, as sociedades anônimas de capital fechado com receita bruta anual superior a R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) poderão realizar suas publicações **de forma resumida** e com a **dispensa de utilização do Diário Oficial**, observando o seguinte:

- ✓ as publicações poderão ser efetuadas em jornal de grande circulação editado na localidade em que esteja situada a sede da companhia, de forma resumida e com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do mesmo jornal na *internet*, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil); e,
- ✓ quanto a demonstrações financeiras, a publicação de forma resumida deverá conter, no mínimo, em comparação com os dados do exercício social anterior, informações ou valores globais relativos a cada grupo e a respectiva classificação de contas ou registros, assim como extratos das informações relevantes contempladas nas notas explicativas e nos pareceres dos auditores independentes e do conselho fiscal, se houver.

É de se destacar que continua vigente para todas as companhias, a possibilidade de dispensa das publicações de editais de convocação e de anúncios de disponibilidade de documentos para assembleias que contenham a presença da totalidade dos acionistas, permanecendo obrigatória, no entanto, a publicação prévia de demonstrações financeiras, relatório da administração e parecer dos auditores independentes (se houver) para ocorrência da Assembleia Geral Ordinária.

De forma bem resumida, seguem os principais pontos alterados na *Lei das S/A* e algumas orientações promovidas pelo Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração (DREI). Vejamos:

- ✓ Anúncios e documentos que, conforme a legislação, necessitem de 03 (três) publicações, como editais de convocação e anúncios de disponibilidade de documentos, deverão ser divulgados em 03 (três) publicações resumidas em jornal impresso de grande circulação e localizado na sede da companhia; e, 01 (uma) única publicação digital com a íntegra dos documentos na página da internet do mesmo jornal, de forma simultânea à primeira publicação impressa, devendo permanecer disponível de forma *online* até a data da realização da assembleia geral. São 04 (quatro) publicações ao todo.
- ✓ As publicações impressas já deverão informar link do site do jornal ou QR Code que direcionem para a publicação digital.
- ✓ No caso de as publicações digitais serem realizadas através de jornais com portal eletrônico periódico, não ficando as publicações disponíveis de forma constante no site até a realização da assembleia, será necessário realizar 03 (três) publicações digitais, coincidindo com as datas das divulgações impressas, totalizando 06 (seis) publicações.
- ✓ Os documentos que precisem ser publicados uma única vez, como as demonstrações financeiras, relatório da administração e parecer dos auditores independentes (se houver), também deverão ser divulgados de forma resumida em jornal impresso de grande circulação e, simultaneamente, será necessário publicar a íntegra dos documentos de forma digital na página do mesmo jornal na internet, sendo obrigatória a indicação, na versão impressa, do link do site do jornal ou o QR Code que direcionem para a publicação digital.
- ✓ A versão resumida das demonstrações financeiras conterá, no mínimo, em comparação com os dados do exercício social anterior, informações ou valores globais relativos a cada grupo e a respectiva classificação de contas ou registros, assim como extratos das informações relevantes contempladas nas notas explicativas e nos pareceres dos auditores independentes e do conselho fiscal, se houver.
- ✓ Para todas as publicações, os jornais precisarão utilizar certificação digital para autenticar os documentos mantidos na página própria, devidamente emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

São as principais alterações que entendemos de maior importância operacional.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SERGIPE ADMITE A RETENÇÃO DO PERCENTUAL DE 50% NO DESFAZAMENTO DO NEGÓCIO DE COMPRA E VENDA

Para os contratos assinados a partir da Lei nº 13.786/2018 (a denominada Leis do Distrato), a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Sergipe, ao julgar a Apelação Cível 202100836015, entendeu que “*Atentos ao contrato, realmente o empreendimento se trata de **imóvel de afetação**, e diante da vigência da Lei 13.786/2018, todos os contratos posteriores a ela devem observar seus dispositivos (...)*”.

Entenderam que deve prevalecer as regras contratadas pelas partes, autorizando-se a retenção de 50%, tendo em vista que incide à hipótese o disposto no art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964, incluído pela Lei nº 13.786/2018, por se tratar de incorporação submetida ao patrimônio de afetação.

Trata-se de precedente importante, uma vez que não se tem muitas decisões quanto à incidência da *Leis do Distrato*.



STJ AFASTA DEVOLUÇÃO EM DOBRO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM RETIDA INDEVIDAMENTE APÓS RESCISÃO DO CONTRATO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) afastou a devolução em dobro do valor retido pelo vendedor a título de comissão de corretagem, após a rescisão de contrato de compra de imóvel por iniciativa do consumidor.

O julgado entendeu que a falta de informação clara no contrato – reconhecida pelo TJMS (tribunal de origem do processo) – quanto à obrigação do comprador de arcar com o custo da corretagem impõe a devolução da verba retida, porém de forma simples, pois a restituição em dobro, prevista no parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), só seria cabível na hipótese de má-fé.

Para o relator, além de a corte local haver considerado que o contrato foi mal redigido nessa parte, deixando de estabelecer claramente a obrigação do comprador, a retenção foi justificável diante da Lei 13.786/2018 (a chamada *Lei do Distrato*), que admite que a comissão de corretagem seja deduzida integralmente da verba a ser restituída em caso de desfazimento do negócio.

A controvérsia julgada pelo colegiado teve origem em ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público de Mato Grosso do Sul contra duas empresas, para apurar eventuais irregularidades nos contratos para a compra de imóveis.

Confirmando a sentença, o TJMS declarou a nulidade de cláusulas contratuais que impunham ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e taxas de análise de crédito e envio de correspondência; a restituição parcelada do valor pago e a retenção de 10% do valor do contrato, em caso de resolução contratual; a cobrança onerosa em caso de cessão de direitos; e a necessidade de anuência da vendedora para a cessão de direitos, mesmo após a quitação do contrato.

Uma das empresas recorreu ao STJ, alegando que a corte, em recurso repetitivo, considerou válida a transferência ao consumidor da obrigação de arcar com a comissão de corretagem, dentre outras questões que restaram lá tratadas.

É de se alertar, no entanto, que o nosso Tribunal de Justiça possui inúmeros julgados no sentido de que, se não estiver claro e expresso no contrato a responsabilidade pelo pagamento, a comissão de corretagem não poderá ser exigida do adquirente e, em alguns casos, admite a devolução em dobro do valor incidente a esse título.

Tal questão ainda é muito conflituosa, devendo as associadas, por segurança operacional e jurídica, observarem fielmente a Recomendação de Diretoria ADEMI-DF que estabelece sugestão de procedimentos em relação à comissão de corretagem não destacada do preço e à comissão de corretagem destacada do preço de aquisição da unidade imobiliária.



1ª INSTÂNCIA DO TJDF RECONHECE PRESCRIÇÃO EM PEDIDO DE ADQUIRENTE À SUBSTITUIÇÃO DE VIDROS DAS JANELAS DE SEU APARTAMENTO

Em Sentença proferida pelo Juizado Especial Cível de Brasília, a juíza titular entendeu por, assim, decidir:

S E N T E N Ç A

(...) (...)

Pretende a autora que a Empresa ré seja compelida a substituir quatro vidros das janelas que apresentaram enrugamento da película interna dos vidros.

Consta nos autos que o imóvel foi adquirido pela autora junto à Empresa ré em 2014, época em que a autora já teria constatado defeito nos vidros do imóvel, situação registrada no termo de recebimento do imóvel.

A presente ação, no entanto, foi ajuizada tão somente em junho de 2021.

O art. 206, §3º, inciso V, do Código Civil estabelece o prazo prescricional de três anos para a pretensão de reparação civil.

No entanto, como já passados seis anos desde a constatação do problema, tenho que a pretensão autora fulminou-se pela prescrição. Ainda se considerássemos o prazo de cinco anos previstos no CDC bem como o aplicado para garantia das construções civis, também, não haveria como ignorar o fenômeno prescricional.

Forte em tais fundamentos, declaro a prescrição da pretensão autoral e JULGO EXTINTO O PROCESSO, com resolução de mérito, com base no art. 487, inciso II, do CPC.

*Sem custas. Sem honorários.
Sentença registrada no PJe.*

Trata-se de precedente tecnicamente acertado e muito importante à incorporação imobiliária, uma vez que a questão prescricional em empreendimentos já entregues ainda é muito conflituosa no TJDF. O processo é administrado pela Advogada Andréia Mourão.

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