

AÇÃO MOVIDA PELO SINDUSCON-DF DÁ DIREITO ÀS SUAS ASSOCIADAS A POSSIBILIDADE DE REVISAREM DÉBITOS

O Supremo Tribunal Federal (STF) reconheceu a inconstitucionalidade dos artigos 45 e 46, da Lei 8.212/91, que haviam fixado em dez anos o prazo prescricional das contribuições à seguridade social, e, também, a incompatibilidade constitucional do parágrafo único do artigo 5º do Decreto-Lei 1.569/77, que determinava que o arquivamento das execuções fiscais de créditos tributários de pequeno valor seria causa de suspensão do curso do prazo prescricional.

Neste particular, é de se destacar que o STF também entendeu, conforme matéria veiculada em seu site (www.stf.gov.br), no dia 12 de junho, que a “Modulação dos efeitos da decisão” dar-se-á no seguinte sentido: “A modulação dos efeitos da decisão faz uma ressalva, no entanto, quanto aos recolhimentos já realizados pelos contribuintes, que não terão direito a restituição, a menos que já tenham ajuizado as respectivas ações judiciais

ou solicitações administrativas até a data do julgamento (11 de junho)”.

Tal matéria informa, ainda, que o presidente do STF, ministro Gilmar Mendes, explicou que “são legítimos os recolhimentos efetuados nos prazos previstos nos artigos 45 e 46 e não impugnados antes da conclusão deste julgamento”.

No entanto, para as empresas associadas ao Sinduscon-DF o direito regressivo de poderem discutir quanto aos recolhimentos já realizados resta protegido e assegurado.

Tal conclusão resta forçosa devido ao fato de que, todo o lançamento ou parcelamento apurado pelo órgão arrecadador, em período superior a cinco anos, pode ser objeto de pedido de revisão por parte das empresas associadas ao Sinduscon-DF – isto em decorrência da ação declaratória de

inconstitucionalidade movida pelo nosso sindicato, desde o ano de 2002, onde se vinha discutindo essa inconstitucionalidade de ter a Lei do Custeio (Lei nº 8.212/91) fixado o prazo de dez anos para a apuração e constituição dos seus créditos tributários, tendo obtido, em setembro de 2004, sentença favorável às suas empresas associadas.

Ainda por força da mencionada ação movida pelo Sinduscon-DF, os lançamentos efetivados pelo órgão arrecadador, além dos parcelamentos de dívida da Seguridade Social, já realizados pelos contribuintes, podem ser objetos de discussão administrativa ou judicial pelas empresas associadas.

A associada que possuir débito apurado pelo INSS em período superior a cinco anos deve procurar a Assessoria Jurídica do Sinduscon-DF para mais informações (advogada Andréia Moraes Mourão: 3224-4338).

COMPRADOR NÃO PODE DESISTIR DA COMPRA DE IMÓVEL APÓS RECEBER A UNIDADE

Segundo o entendimento da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), a operação de compra e venda de um imóvel em construção torna-se irreversível após o recebimento e ocupação pelo comprador. Ou seja, após a entrega do imóvel, não é mais possível desistir do negócio. O colegiado acolheu, por unanimidade, o recurso interposto pela Construtora ELO Engenharia e Empreendimentos contra a desistência de um comprador que já ocupava o imóvel há quase dois anos. O processo foi relatado pelo ministro Aldir Passarinho Junior.

Para o ministro, deve haver “um limite fático/temporal” para o exercício do direito de desistência de uma compra e venda de imóvel. Ainda segundo o relator, ao receber a posse do imóvel e ocupar o local ou alugar a unidade a terceiros, o proprietário transforma “o apartamento, que era novo, em usa-

do, iniciando o desgaste que naturalmente ocorre com a ocupação, alterando o valor comercial do bem, que naturalmente, quando vendido na denominada 1ª locação, tem maior valia”.

O ministro destacou que há entendimento firmado no STJ no sentido de ser possível ao adquirente desistir da compra por impossibilidade de pagar as prestações. O posicionamento do Tribunal, segundo o relator, indica, inclusive, que a Construtora deve devolver as parcelas pagas, descontando apenas 25% do valor pago, a título de compensação por seus serviços de administração, corretagem, propaganda, entre outros.

No entanto, enfatizou o ministro, o recurso em análise apresenta uma particularidade – o proprietário já recebeu o imóvel.

Em continuidade, o ministro acolheu os argumentos da construtora e modificou as decisões anteriores. “A alienação, com a posterior ocupação do imóvel pelo comprador, torna-se, penso, irreversível, não mais possibilitando a desistência unilateral nessas circunstâncias, dada a desconfiguração da própria essência do negócio, que objetivava a venda de imóvel novo, que representa, inclusive, o objeto social das empresas construtoras.” (Fonte: Notícias do STJ, em 31/07/08, REsp nº 476780)

A Assessoria Jurídica acredita que esta decisão seja um precedente único junto ao STJ, onde, conforme o caso, será de grande valia para as construtoras.

