

IMOBILIÁRIO

Primeira decisão em IRDR sobre rescisão em loteamento após lei 13786/18

Em março deste ano, foi publicado no estado do Tocantins, o primeiro acórdão em Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) sobre rescisão em loteamento.

Não obstante o incidente tenha sido instaurado antes da vigência da Lei 13.786/19, que, de maneira sucinta, altera as Leis 4.591/64, e 6.766/79, “para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano.”, dada a superveniência da nova lei, o Tribunal entendeu pela imediata aplicação da legislação, firmando as seguintes teses: Tese 1: Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes urbanos configuram-se como contratos de adesão. Tese 2: As teses firmadas estão direcionadas aos casos em que o comprador deu causa ao desfazimento do negócio. Tese 3: Tratando-se de relação de consumo, devem ser aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor. Tese 4: Os valores a serem retidos pela empresa administradora devem respeitar o disposto no Artigo 32-A, incisos I a V, da Lei 6.766/79, com redação dada pela Lei 13.786/2018. Tese 5: Incidirá correção monetária desde a data do desembolso de cada parcela pelo comprador, aplicando-se o índice INPC. Os juros de mora incidirão desde o trânsito em julgado da ação. Tese 6: É devido o desconto do valor referente ao IPTU incidente sobre o imó-

vel, nos termos do Artigo 32-A, inciso IV, da Lei 6.766/79, redação dada pela Lei 13.786/18. Tese 7: A restituição dos valores pagos ao comprador deverá ocorrer nos moldes no §1º e seguintes do Artigo 32-A, da Lei 6.766/18 (redação dada pela Lei 13.786/18) no prazo de até 12 meses, respeitadas as carências legais.

Tese 8: A indenização por fruição deverá obedecer a regra estabelecida junto ao inciso I, do Artigo 32-A, da Lei 6.766/18 (redação dada pela Lei nº 13.786/18).

Para o especialista em direito imobiliário do NELM, Danilo de Barros Camargo, é importante destacar que o acórdão mencionado está circunscrito ao estado do Tocantins, mas certamente terá repercussão nos Tribunais do Brasil. “Este é o primeiro IRDR a tratar da rescisão em loteamento, e, ao levar em consideração a nova Lei 13.786/18, contribuirá para a uniformidade das decisões judiciais e precedentes, atendendo os princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança e da isonomia no mercado imobiliário”, destaca.

O NELM participou do IRDR, representando a Associação de Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano de Tocantins (AELO/TO), admitida como *amicus curiae* no incidente. 🗣️

Confira a íntegra do acórdão, [clique aqui](#).

ARTIGO

Tributação dos planos de stock options instituídos pelas empresas

Permanece controversa a questão acerca da incidência de contribuição previdenciária sobre as *stock options*, que se definem como outorgas, a prestadores de serviços com ou sem vínculo de emprego, do direito de adquirir ações da companhia, após um prazo de carência e por preço pré-estabelecido. Entretanto, decisões dos Tribunais administrativos e judiciais vêm ratificando a pretensão dos contribuintes quando à inexistência do recolhimento dos tributos em questão.

A discussão em torno do tema corresponde à natureza jurídica do referido instrumento, instituído como forma de possibilitar um maior alinhamento dos interesses dos colaboradores com os da companhia.

Nesse sentido, observam-se pronunciamentos jurisprudenciais asseverando que as *stock options* ostentam caráter remuneratório, posto que as opções de compra de ações, além de condicionarem a permanência dos beneficiários nas empresas, seriam pessoais e intransferíveis, diferentemente das alternativas disponibilizadas a todo o mercado.

Por outro lado, há entendimentos corroborando a natureza mercantil das *stock options*, tendo em vista a voluntariedade na adesão dos beneficiários, bem ainda a existência de risco inerente à variação de preço das ações (durante períodos de carência ou de indisponibilidade). Sem embargo, embora a opção de compra derive do contrato de

trabalho, tal corrente defende que o instituto não possuiria como finalidade a contraprestação pelos serviços prestados, o que asseguraria às empresas a possibilidade de não recolher as contribuições previdenciárias.

Na Justiça do Trabalho, prevalece o entendimento quanto à natureza mercantil das outorgas em debate, sobretudo em razão do risco suportado pelos colaboradores após a aquisição das ações.

Já no âmbito das Cortes Federais de segunda instância, a matéria é pouco explorada. Contudo, predomina o posicionamento em favor dos contribuintes, o que se afere em trecho de voto proferido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região¹: “O *stock option* possui natureza de contrato mercantil, vez que presentes as características inerentes ao mencionado instituto, quais sejam, onerosidade, voluntariedade e risco, que são suficientes à descaracterização do resultado auferido pelo trabalhador como remuneração.”

Por fim, na seara do Conselho Administrativo de Recurso Fiscais (CARF), a jurisprudência se divide em relação ao tema. Recentemente, a 3ª Câmara da 1ª Turma Ordinária² definiu que as *stock options* apenas podem ser qualificadas como remuneração se estiverem sujeitas à cláusula *lock up*, que limita a compra e venda de ações por determinado período.

Portanto, é fundamental avaliar as características dos planos de outorga de opções de compras

de ações instituídos pelas companhias para fins de verificação dos possíveis reflexos de natureza previdenciária, os quais se mostram como excelente mecanismo para estimular a atração e a retenção de novos talentos pelas corporações. ●

Guilherme Teixeira Henriques

integra a equipe de Direito Tributário do escritório Nogueira, Elias Laskowski e Matias Advogados (NELM), com larga experiência profissional na prestação de serviços jurídicos, em ramos de Direito Público e Privado, a empresas de diversos setores da economia. É membro do Instituto Brasileiro de Direito Tributário (IBDT). Graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, possui Especialização em Direito Processual Civil pela mesma instituição, bem ainda em Direito Tributário pela Fundação Getúlio Vargas (FGV/LAW)

Bruno Zampieri F. Ottoni

integra a equipe de Direito Empresarial do escritório NELM, com ampla experiência profissional na prestação de serviços jurídicos em ramos de Direito Societário e Contratos, atendendo demandas consultivas empresariais em geral. É graduado em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie

¹TRF-2 – Apelação nº 0140420-90.2017.4.02.5101 – Rel. Des. Marcus Abraham.

²CARF – Acórdão nº 2301-005.772 – Rel. Juliana Marteli Fais Feriato.

TRIBUTÁRIO

Ilegalidade na cobrança do ITCMD é reconhecida pelo Judiciário

A ilegalidade cometida por alguns estados em relação à base de cálculo do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doações (ITCMD) não só onera o contribuinte, como afronta a Constituição Federal. Desta forma, diversos contribuintes estão movendo ações objetivando o recolhimento do tributo em questão nos moldes efetivamente devidos. Dado que a instituição do ITCMD é de competência estadual e sua incidência se dá na transmissão gratuita de bens e direitos, não se pode esquecer que suas regras seguem os ditames legais.

No estado de São Paulo, o imposto é calculado pela alíquota de 4% incidente sobre o valor do bem herdado ou doado. Contudo, a base de cálculo aplicada na apuração do tributo, alterada

por meio do Decreto nº 55.002/2009 (norma meramente regulamentar), mostra-se irregular.

Prova disso, é que o disposto no artigo 97, incisos II e IV, e parágrafo 1º, do Código Tributário Nacional, preceitua que eventual majoração do referido tributo somente seria possível se houvesse uma lei estadual que versasse a respeito da matéria. Entretanto, verifica-se que o citado decreto não apenas contraria a disposição da Lei Estadual SP nº 10.705/2000, que trata do ITCMD, como inova o direito.

O especialista em Direito Tributário, Daniel Gouveia, explica que um dos exemplos práticos dessa ilegalidade se observa na cobrança do ITCMD quando ocorre a doação de imóvel urbano, localizado na cidade de São Paulo. “Ao

invés da Fazenda Estadual aplicar 4% sobre o valor venal do imóvel (aquele que corresponde à apuração do IPTU), passou a utilizar essa alíquota sobre o valor venal de referência (importância consideravelmente maior)”, diz.

Além disso, frente à ilegalidade aplicada pela fiscalização, os contribuintes que se socorrem do Judiciário têm obtido êxito. A jurisprudência pacificada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo repele a cobrança nos moldes que vêm sendo exigidos pela autoridade fiscal, assegurando aos contribuintes, por consequência, a obtenção de tutela judicial para o recolhimento do ITCMD sem riscos de autuações. ●

DIREITO PÚBLICO

Consumidores possuem o direito de recuperar valores cobrados indevidamente pela SABESP

O Poder Judiciário vem conferindo, em favor dos consumidores, prerrogativa que consiste no reembolso de importâncias exigidas indevidamente pela SABESP.

Entre os meses de março de 2015 e abril de 2016, foi verificada a cobrança dos serviços de água e esgoto com o acréscimo da denominada "tarifa de contingência", implantada a partir da Deliberação ARSESP nº 545, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 08/01/2015. Na ocasião, a iniciativa foi autorizada em virtude da crise de abastecimento hídrico enfrentada pela região metropolitana de São Paulo.

Para fins de quantificação da multa sobre o excesso de água consumida, o artigo 2º da citada norma determinou os percentuais de contingência aplicáveis em duas situações específicas, bem ainda regulamentou as respectivas bases de cálculo: "Artigo 2º - O usuário cujo consumo mensal ultrapasse a média de consumo mensal apurada, no período de fevereiro de 2013 a janeiro de 2014, fica sujeito à tarifa de contingência, correspondente a: I - 40% (quarenta

por cento) de acréscimo sobre o valor da tarifa, aplicável à parte do consumo de água encanada que exceder até 20% (vinte por cento) da média; ou II - 100% (cem por cento) de acréscimo sobre o valor da tarifa, aplicável à parte do consumo de água encanada que exceder a mais de 20% (vinte por cento) da média."

A partir da análise do teor dos incisos I e II, do artigo 2º, da Deliberação em questão, foi observado que a mencionada "tarifa de contingência" possui como base de cálculo apenas o excedente do consumo de água em determinado mês, em comparação com a média histórica de referência do consumidor.

Contudo, a SABESP utilizou, como parâmetro, todo o consumo de água de determinado mês no qual o consumidor teria excedido a média apurada entre fevereiro de 2013 e janeiro de 2014, o que contraria a referida Deliberação ARSESP nº 545/2015, bem ainda configura prática abusiva à luz da legislação consumerista.

Dentre as inúmeras decisões proferidas pelo Poder Judiciário com relação ao tema, o especia-

lista em Direito Tributário do NELM, Guilherme Teixeira Henriques, destaca o recente pronunciamento do Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, em favor de um condomínio local composto por diversas torres. "Na oportunidade, o magistrado proferiu sentença reconhecendo o excesso da cobrança, assegurando, por consequência, a repetição do indébito", ressalta.

O advogado garante que ainda cabe recurso em face da decisão favorável em questão, porém a deliberação judicial integra importante rol de precedentes.

Os consumidores atingidos pela prática abusiva adotada pela SABESP possuem grande possibilidade de terem asseguradas suas pretensões consistentes na restituição, nos moldes do Código de Defesa do Consumidor, do montante recolhido indevidamente entre os meses de março de 2015 e abril de 2016. ,

TRABALHISTA

Contribuição sindical deverá ser cobrada apenas por boleto bancário

Desde 2017, com a implantação da Reforma Trabalhista as contribuições sindicais deixaram de ser obrigatórias, havendo grande discussão quanto ao desconto na folha de pagamento dos empregados, bem como a autorização para tanto. Em recente decisão, o presidente Jair Bolsonaro editou a Medida Provisória 873 e extinguiu a possibilidade de desconto, determinando que o pagamento das contribuições seja feito apenas por boleto, enviado àqueles que tenham previamente autorizado a cobrança.

Para a especialista em Direito Trabalhista e sócio do NELM Advogados, Fabiana Basso, a MP tem um caráter positivo, evitando que as empresas tenham que adotar providências para se resguardar do não desconto. "Esta decisão reforça o caráter facultativo da contribuição sindical. Antes da medida, para deixar de contribuir cada trabalhador deveria apresentar uma carta formalizando o desejo e, muitas vezes, por falta de tempo, eles não o faziam", afirma.

Para a cobrança, o boleto bancário deverá ser solicitado pelo empregado e enviado à sua residência ou sede da empresa. Os sindicatos que descumprirem a ordem serão julgados sobre penalidade de multa.

AMP também reforça em seu texto que, apesar da negociação coletiva e assembleias terem adquirido força sobre a legislação com a Reforma Trabalhista, elas não têm poder de fazer com o imposto sindical se torne novamente obrigatório. ,



INSTITUCIONAL

SEW 2019 aborda Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)

A Startup Europe Week (SEW) é um movimento que começou na Europa e está se expandindo para diversas partes do mundo, atingindo mais de 50 países e 300 cidades.

Pela segunda vez consecutiva, a SEW teve uma edição no Brasil realizada em São Paulo, novamente organizada pelo NELM em par-

ceria com o CO.W Coworking Space (CO.W). Esta edição tratou principalmente da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Um sucesso em 2019, a SEW em São Paulo foi realizada com a intenção e resultado de fomentar o empreendedorismo e a ação das startups no País. 📌

Para saber como foi o evento, [clique aqui](#)



IMOBILIÁRIO

NELM participa de seminário sobre a Lei do distrato

No dia 13 de março, o sócio do NELM e especialista em Direito Imobiliário, Rubens Carmo Elias Filho, participou do seminário "A Lei do distrato dos contratos de compra e venda: questões controvertidas da Lei nº 13.786/2018", ao lado do desembargador Carlos Alberto Garbi.

Na ocasião, o advogado apresentou os principais pontos da nova lei que regulamenta as responsabilidades das incorporadoras e

compradores diante dos distratos como, por exemplo, quando a desistência de um empreendimento no qual não haja patrimônio de afetação que prevê a restituição será de 75% dos valores pagos.

O evento foi realizado pela Escola Paulista e Magistratura e coordenado pelo desembargador Enio Santarelli Zuliani e pelo juiz Hamid Charaf Bdine Júnior. 📌



SUSTENTABILIDADE

Doação de sangue

Por meio do NELM Sustentável, o NELM Advogados organizou mais uma ação de doação de sangue no dia 26/2, por conta do baixo estoque nos hemocentros

neste período. Cerca de 20% dos colaboradores do escritório conseguiram participar da ação que aconteceu no Fundação Pró-Sangue (Hemocentro de São Paulo). 📌



PRÊMIO ODS BRASIL

NELM concorre ao Prêmio ODS Brasil 2019

Os 17 objetivos de desenvolvimento sustentável, fazem parte do plano de ação da agenda 2030, que visa adotar medidas para acabar com a pobreza extrema, desigualdade, injustiça e proteger o planeta.

O NELM é signatário do Pacto Global da ONU e implementa diversas iniciativas sustentáveis no cotidiano dos seus colaboradores e clientes, por

meio de seu projeto NELM Sustentável.

Este ano, o escritório está concorrendo ao Prêmio ODS, promovido pela **Rede Brasileira do Pacto Global**, que reconhece práticas empresariais de impacto que contribuem para o alcance dos ODS no Brasil.

O escritório concorre por meio de seu projeto Educar Direito na categoria "Pessoas – Objetivo

4 – Assegurar a educação inclusiva, equitativa e de qualidade, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos".

No mês de março, foi lançado um novo vídeo do projeto. O episódio esclarece as funções do Poder Executivo. 📌

Para conhecer o projeto Educar Direito, [clique aqui](#).

EXPEDIENTE

ARGUMENTO é uma publicação mensal do escritório Nogueira, Elias, Laskowski e Matias Advogados, que trata de questões jurídicas de caráter geral, podendo ser aprofundadas em caso de interesse. Solicitamos que as sugestões ou críticas sejam enviadas para contato@nelmadvogados.com.

Permitida a reprodução desde que citada a fonte. **Conselho Editorial:** Carla Maluf Elias, Eduardo Felipe Matias, Fabiana Machado Gomes Basso, José Reinaldo Nogueira de Oliveira Junior, Rubens Carmo Elias Filho, Tadeu Luiz Laskowski **Produção Editorial:** Predicado Comunicação **Jornalista Responsável:** Carolina Fagnani **Projeto Gráfico:** Luciana Toledo **Editoração:** Danilo Fajani **Redação:** Flávia Costa **Endereço:** Rua Tabapuã, 81, 7º e 8º andares, CEP 04533-010, São Paulo, SP, Brasil. **Tel.:** 55 (11) 3528 0707 **Site:** www.nelmadvogados.com