

INFORMATIVO



Edição nº 1 - Agosto 2016



PASCOAL LOPES
ADVOGADOS

SUSEP 2016 MUDANÇAS DE IMPACTO PARA O MERCADO

Além dos habituais e necessários ajustes regulatórios comumente implementados, o ano de 2016 vem sendo marcado por mudanças extremamente impactantes na SUSEP que, por consequência, afetam todo o mercado segurador.

Após uma longa espera e um árduo trabalho desenvolvido pela Autarquia, o início do ano ficou marcado pela revogação de toda a normatização societária aplicável ao mercado, que teve que se adaptar rapidamente à nova sistemática, já para a obrigatória instrução dos processos relativos às suas AGOs.

Positivamente, cabe ressaltar o empenho de representantes da Diretoria da SUSEP responsável pela análise de tais processos, para esclarecer as dúvidas surgidas da nova regra societária, em evento realizado na sede da Autarquia, aberto a todo o mercado.

Seguindo a política de modernização da sua atuação, pouco tempo depois a Autarquia institucionalizou uma ampla reformulação da sua estrutura interna, envolvendo inclusive a extinção e a criação de Diretorias, visando o aprimoramento dos seus processos, com o objetivo de torná-los mais amplos e ao mesmo tempo ágeis.

E mais recentemente, o mercado novamente se depara com outra notícia de relevante impacto, esta sobre a saída do Superintendente Sr. Roberto Westenberger, que ocupou o cargo por pouco mais de 02 (dois) anos.

A direção da SUSEP de agora em diante, cabe ao Sr. Joaquim Medanha de Ataídes, corretor de seguros por formação e atuante no mercado há quase 30 (trinta) anos.

Muito embora já tenhamos visto mudanças demais para este ano, em um período tão conturbado quanto o que estamos vivendo em nosso país, não seria exagerado continuar esperando ainda mais novidades, principalmente por se tratar de um setor da economia que anda na contramão da atual recessão nacional.

Colaborou com a matéria o sócio Vinicius Pascoal





PASCOAL LOPES
ADVOGADOS

ARQUIVAMENTO E PUBLICIDADE DE ATOS SOCIETÁRIOS

Com o objetivo de dirimir dúvidas comuns sobre o tema, vale repassar as regras relacionadas à necessidade de se arquivar os atos societários perante o Registro de Comércio competente e de publicação das atas, aplicáveis às sociedades por ações e às sociedades de grande porte, conforme definido em lei.

Com relação às atas das Assembleias Gerais Ordinárias, aquelas que aprovam as contas sociais, há a obrigatoriedade expressa em lei, no tocante ao seu arquivamento e publicação, de acordo com o disposto no art. 134, § 5º da Lei nº 6.404/76 (LSA), abaixo transcrito:

“Art. 134. Instalada a assembléia-geral, proceder-se-á, se requerida por qualquer acionista, à leitura dos documentos referidos no artigo 133 e do parecer do conselho fiscal, se houver, os quais serão submetidos pela mesa à discussão e votação.

(...)

§ 5º. A ata da assembleia geral ordinária será arquivada no registro do comércio e publicada.”

Muito embora não haja a mesma regra absoluta quanto às Assembleias Gerais Extraordinárias, sempre que nestes atos forem tomadas deliberações que envolvam reformas estatutárias ou que se pretenda surtir efeito perante terceiros, a LSA é clara ao também exigir o arquivamento e a publicação das atas, segundo o texto do art. 135, § 1º da citada lei, in verbis:

“Art. 135. A assembléia-geral extraordinária que tiver por objeto a reforma do estatuto somente se instalará em primeira convocação com a presença de acionistas que representem 2/3 (dois terços), no mínimo, do capital com direito a voto, mas poderá instalar-se em segunda com qualquer número.

§ 1º. Os atos relativos a reformas do estatuto, para valerem contra terceiros, ficam sujeitos às formalidades de arquivamento e publicação, não podendo, todavia, a falta de cumprimento dessas formalidades ser oposta, pela companhia ou por seus acionistas, a terceiros de boa-fé.”

Em continuidade à análise deste último dispositivo legal transcrito, se observa a preocupação do legislador em não propiciar a alegação de ineficácia das deliberações tomadas, pela não adoção das providências relacionadas ao cumprimento das formalidades de arquivamento e publicação – condições imprescindíveis para a sua validade perante terceiros – uma vez que tais matérias são indeclináveis perante a Companhia e entre os seus acionistas, desde que corretamente observados os quóruns de instalação e deliberação.





PASCOAL LOPES

ADVOGADOS



Passando à administração social, encontramos a mesma sistemática para as atas das Reuniões do Conselho de Administração, em alusão direta aos ditames do art. 142, § 1º da LSA, a seguir:

"Art. 142. Compete ao conselho de administração:

(...)

§ 1º. Serão arquivadas no registro do comércio e publicadas as atas das reuniões do conselho de administração que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros."

Outro ponto em comum encontrado no tratamento que deve ser dado às atas das Assembleias Gerais e das Reuniões do Conselho de Administração refere-se aos conchaves que versem sobre a eleição de administradores da Companhia. Observemos, para tanto, a regra do § 1º do art. 146 da LSA, reproduzida abaixo:

"Art. 146. Poderão ser eleitas para membros dos órgãos de administração pessoas naturais, devendo os diretores ser residentes no País.

§ 1º. A ata da assembléia-geral ou da reunião do conselho de administração que eleger administradores deverá conter a qualificação e o prazo de gestão de cada um dos eleitos, devendo ser arquivada no registro do comércio e publicada."

Relativamente às atas das Reuniões de Diretoria, como não há qualquer previsão que obrigue ao seu arquivamento e tampouco publicação, recomenda-se que seja seguido o critério geral observado nos demais casos, qual seja, de somente arquivar no Registro do Comércio e publicar as atas que contenham deliberação destinada a surtir efeitos perante terceiros.

E como e onde publicar as atas sociais? A regra geral sobre o tema, contida no art. 289 da LSA, define – de forma exaustiva – tanto os jornais que devem servir de veículo de publicidade quanto os locais onde estes devem ser divulgados, merecendo destaque a obrigação de se manter as publicações sempre nos mesmos jornais, devendo qualquer alteração ser precedida de aviso aos acionistas.

Por fim, ressalta-se que não há sanção expressa em lei para a Companhia que deixar de cumprir com os procedimentos de registro e publicação de seus atos societários, quando necessário, mas negligenciar tal exigência legal pode desencadear situações indesejáveis às sociedades como, por exemplo, a de se colocar em situação irregular frente ao Registro do Comércio, obstaculizando o arquivamento de atos subsequentes e dificultando a vida social da empresa.

Colaborou com a matéria o sócio Vinicius Pascoal





PASCOAL LOPES
ADVOGADOS



05 DICAS NA HORA DE COMPRAR UM IMÓVEL

A emoção de adquirir a casa própria e o entusiasmo gerado pelo mercado imobiliário, apesar de significar a realização de um sonho, pode reservar algumas armadilhas.

A seguir seguem 05 dicas direcionadas compradores/consumidores do mercado imobiliário de como se precaverem de algumas destas armadilhas:

1. CHECAR O HISTÓRICO DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA

Caso o comprador opte por comprar um imóvel na planta, é importante analisar o histórico de conclusão e entrega das obras pela construtora. Dentre os critérios de pesquisa vale verificar se pairam muitas reclamações em sites especializados, PROCON, ou mesmo os Tribunais de Justiça Estaduais.

2. VERIFICAÇÃO DE DOCUMENTOS REGISTRADOS E CERTIDÕES DE "NADA CONSTA"

Caso o imóvel dos sonhos seja um imóvel usado, pertencente a uma pessoa particular, vale dedicar algum tempo à retirada de certidões de ônus reais e Certidões de Negativas de Débito de IPTU do imóvel, uma vez que a obrigação do pagamento do IPTU é exigível de quem for o proprietário, inclusive quanto a débitos anteriores.

Ainda quanto a imóveis usados, é de suma importância que sejam retiradas certidões de distribuidores judiciais em nome do proprietário vendedor, já que sobre ele podem pairar dívidas ou discussões judiciais que comprometam a venda de patrimônio.

3. CUIDADO COM A FAMOSA "MAQUIAGEM" ANTES DO ANÚNCIO DE VENDA;

Quanto aos imóveis usados, é importante estar atento a aspectos de conservação do bem tais como: a) estruturas comprometidas; b) histórico de infiltrações; c) estrutura da rede elétrica; e d) histórico de vazamentos de água em tubulações internas. O direito protege o comprador contra esses vícios ocultos.

Para uma melhor aferição das condições do imóvel no momento da compra, o comprador pode firmar um contrato de compra e venda, no qual ficam registradas as condições aparentes do imóvel, podendo ser atestado por relatório fotográfico e/ou laudo de um avaliador.



PASCOAL LOPES ADVOGADOS

4. VENDA CASADA, TAXA DE CORRETAGEM, SERVIÇO DE ACESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA ("SATI");

Estas são algumas das ilegalidades mais comuns dentre as práticas de construtoras e incorporadoras, justamente porque uma parcela muito pequena da população tem ciência ou procura estar atenta aos seus direitos. Veja-se alguns deles:

a) Venda casada: Acontece a venda casada sempre que um fornecedor de bens/produtos ou serviços condiciona a venda desses bens de consumo ou serviços à aquisição de outro produto ou serviço ou impõe a aquisição de limites mínimos quantitativos sem uma justa causa. Ex: ocorre venda casada quando uma determinada construtora condiciona a venda do imóvel à assinatura de uma apólice de seguro residencial, ou que o financiamento seja feito com uma instituição bancária específica.

b) Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária ("SATI"): De uma forma geral, a imposição do pagamento da "SATI" é uma venda casada, já que a justificativa de seu pagamento consiste na contratação de uma "assessoria jurídica" em caráter stand by, para eventuais desavenças contratuais, o que também não procede haja vista que o consumidor deve ter liberdade total de escolha para contratar qualquer assessoria neste sentido, que estará voltada à defesa de seus interesses, já que a assessoria recomendada pelas construtoras – "SATI" – acaba por posicionar-se de acordo com os interesses daquelas. Em outras palavras, o consumidor pagará para que assessores defendam os interesses da construtora, o que não é razoável, além de constituir uma prática abusiva vedada pelo Código de Defesa do Consumidor. Neste caso, os consumidores dispõem de um prazo de 03 (três) anos para recorrerem ao judiciário.

c) Taxa de corretagem (também conhecida como Comissão de Corretagem): é uma cobrança feita pelas incorporadoras cujo objetivo, na realidade, é remunerar os vendedores disponibilizados em estandes de venda de lançamentos imobiliários. Trata-se de uma prática bastante comum e que era, porém, considerada ilegal. Entretanto, em recentíssimo julgamento, o Superior Tribunal de Justiça – STJ, através de sua 2ª Seção, consolidou o entendimento no sentido de reconhecer a validade da cláusula que transfere ao consumidor o pagamento da dita comissão, por entender que as incorporadoras nada mais fazem do que disponibilizar os profissionais capacitados com o propósito exclusivo de atender os consumidores. Entretanto, ponderou-se no referido julgado que a cláusula que repassa a cobrança aos pretensos compradores somente é válida desde que tenha transparência e clareza quanto à sua natureza, valor e momento de pagamento (Processos relacionados: REsp 1.551.951/REsp 1.599.511/REsp 1.551.956/REsp 1.551.968).

A contrário senso, o posicionamento acima comporta ressalvas, uma vez que a contratação de um corretor deve ser livre e espontânea por parte do consumidor e não imposta como serviço agregado quando, na verdade, o profissional em questão nada mais é do que um vendedor a serviço da própria incorporadora e não de um corretor voltado para atuar de acordo com os interesses do comprador.

5. ATRASO DA OBRA

A maioria dos contratos permite que as construtoras atrasem até 180 (cento e oitenta) dias a entrega da obra. Porém a demora deve ser justificada. Se for superior a esse prazo, o consumidor pode pedir na Justiça indenização por danos materiais e morais. A indenização costuma ser de 0,8% (zero virgula oito por cento) do valor atualizado do imóvel por mês de atraso (danos morais), bem como eventuais despesas oriundas de locações por conta da não entrega do imóvel (danos materiais).

Em todo o caso, a contratação de um advogado para auxílio quanto à operação é muito recomendável, pois o profissional poderá fornecer um diagnóstico preciso acerca do negócio, evitando-se, desta forma, futuros transtornos.

Colaborou com a matéria o sócio Leando Lopes





CONDOMÍNIO - OBRAS EM ÁREAS COMUNS DE USO COMUM E DE USO EXCLUSIVO E IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO.

A realização de obras em áreas comuns é um dos temas mais controversos e que causam muitas desavenças no âmbito das relações condominiais. Isso ocorre porque as pessoas não conhecem o limite de exercício do direito de construir ou alterar determinada parte do prédio, e, isso abre as portas para algumas ilegalidades.

As áreas comuns dos condomínios podem ser subdivididas em 1) Uso comum; e 2) Uso exclusivo. Nestas áreas não se pode construir sem consulta prévia à Assembleia e fiscalização da Administração. Aliás, a expressão “uso exclusivo” não deve jamais significar que o detentor da área é seu dono, portanto, não dispõe dela para dar a destinação que bem entender.

As áreas de uso comum são, comumente especificadas pela Convenção do Condomínio, mas, não obstante, algumas já são clarificadas pelo Código Civil. Trata-se do Artigo 1.331, §§ 2º e 5º, do Código Civil, abaixo transcritos:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são de propriedade comum dos condôminos.

(...)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

(...)

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.
(grifo nosso)



PASCOAL LOPES ADVOGADOS

O problema surge quando algum condômino se sente à vontade para fazer obras de acréscimo naquelas áreas comuns visando facilitar ou aumentar a utilização da área. Nestes casos, tais alterações dependem, no mínimo, de aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, conforme prevê o Art. 1.342 do Código Civil, podendo a convenção dispor quórum maior, como a unanimidade dos condôminos, por exemplo.

Outra questão muito importante é a possibilidade de usucapião de áreas comuns.

Usucapião é uma forma de aquisição originária da propriedade de um determinado bem pelo exercício de sua posse, por determinados espaços de tempo, a depender das circunstâncias de cada bem. Trata-se de um instituto jurídico de suma importância que necessita de diversos requisitos de validação, além do transcurso do tempo.

Ocorre que diversos proprietários, por vezes, realizam obras clandestinas em áreas comuns sem consultar à Assembleia ou comunicar à Administração com vistas a, posteriormente, ajuizarem processo de Usucapião para adquirir a propriedade de determinada área comum... um exemplo clássico desta situação é o daquele morador do último andar de um prédio, que, interessado em expandir seu apartamento para o terraço do prédio, faz uma cobertura com sua área de lazer privativa e deixa de comunicar ao condomínio.

Tal conduta jamais ensejará usucapião, pelo seu caráter clandestino, que jamais terá havido a posse legítima da área, conforme a regra estatuída pelo art. 1.208, do Código Civil, bem como a Lei 4.591/1964, que, através de seus Arts. 3º e 10º, incisos III, IV e § 1º, vedam tal pretensão.

Inclusive, o Superior Tribunal de Justiça – STJ, já firmou seu entendimento contrário à ocorrência de usucapião nestas hipóteses, conforme podemos verificar na Jurisprudência, abaixo ementada.

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE DA INSURGENTE NA ANÁLISE DO RECLAMO. PRAZO NÃO PEREMPTÓRIO. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO (ART. 557, § 1º, DO CPC). DIREITOS REAIS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. OCUPAÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM. ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO. IMPOSSIBILIDADE. INALIENABILIDADE. ART. 3º DA LEI N. 4.591/64. PRECARIEDADE QUE AFASTA A ALEGAÇÃO DE POSSE, PRESSUPOSTO ESSENCIAL À PRETENSÃO DO CONDÔMINO. ART. 1.208 DO CÓDIGO CIVIL. DESVIRTUAMENTO DO INSTITUTO COMO INSTRUMENTO DE PACIFICAÇÃO SOCIAL.

(AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 984.949 - RJ (2007/0211571-1) RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO – Julgamento em 10/12/2012)

Desta forma, quanto a estes importantes temas conflituosos em ambitos condominiais, concluímos que todas e quaisquer obras em áreas comuns, sendo elas de uso comum ou exclusivo, dependem de aprovação do quorum legal, estabelecido pelo Art. 1342, do Código Civil, ou pela Convenção Condominial, assim como quanto à possibilidade de usucapião de áreas comuns, os critérios autorizadores desta pretensão devem estar presentes e em conformidade com o Art. 1208, do Código Civil, pois, caso contrário, não se opera a posse, de modo a permitir o Usucapião.

Colaborou com a matéria o sócio Leandro Lopes





PASCOAL LOPES
ADVOGADOS



Jurisprudência:

DIREITO ADMINISTRATIVO. ATRIBUIÇÃO PARA CLASSIFICAR COMO MEDICAMENTO PRODUTO IMPORTADO

Se a ANVISA classificou determinado produto importado como "cosmético", a autoridade aduaneira não poderá alterar essa classificação para defini-lo como "medicamento". Nos termos do art. 8º da Lei n. 9.782/1999, incumbe à ANVISA regulamentar, controlar e fiscalizar os produtos e serviços que envolvam a saúde pública. Logo, é da ANVISA a atribuição de definir o que é medicamento e o que é cosmético. Convém recordar que, quando se confere a certo e determinado órgão administrativo alguma atribuição operacional, está-se, ipso facto, excluindo os demais órgãos administrativos do desempenho legítimo dessa mesma atribuição. Essa é uma das pilas do sistema organizativo e funcional estatal e abalá-la seria o mesmo que abrir a porta da Administração para a confusão, a celeuma e mesmo o caos. Assim, a distribuição de competências ou atribuições entre diferentes órgãos ou agentes da Administração atende uma recomendação garantista aos administrados, porquanto, na hipótese de cumulação de funções no mesmo agente, atribuir-se-ia a esse uma possível potestade incontrolável, a qual poderia determinar situações arbitrárias e desrespeitosas a direitos subjetivos. Nesse sentido, se a autoridade aduaneira pudesse classificar livremente os produtos importados, é evidente que as alíquotas aplicadas seriam sempre as mais elevadas. Ressalta-se, por fim, que a autoridade aduaneira não é instância revisora da ANVISA. REsp 1.555.004-SC, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, julgado em 16/2/2016, DJe 25/2/2016.

Participação em Evento:

O Escritório Pascoal Lopes Advogados Participou da palestra "O contrato de seguro garantia - performance bond - e o combate à corrupção".

Com o Dr. Modesto Carvalhosa.

Nas brilhantes explicações do ilustre professor, se pode conferir diversas técnicas de como garantir o preço, os critérios de qualidade e os prazos de um contrato de construção. Foi comentado sobre como é possível melhorar a qualidade de anteprojetos, projetos básicos e executivo. A amortização do investimento público e o atendimento das expectativas dos administrados também foi um dos assuntos vertentes na referida palestra, que dedicaram grande enfoque à garantia Performance Bond, nos contratos de Construção Civil

FGV DIREITO RIO

Palestra: O contrato de seguro garantia - performance bond - e o combate à corrupção

20 de julho, às 19h

FGV Centro – Rua da Candelária, 06.
Centro – Rio de Janeiro, RJ



Palestrante: Modesto Carvalhosa

Doutor e Livre Docente em Direito pela USP. Foi Professor de Direito Comercial da USP; Consultor Jurídico da Bolsa de Valores de SP; Presidente do Tribunal de Ética da OAB/SP; Membro da International Faculty for Corporate and Capital Market Law and Securities Regulation, da Universidade da Filadélfia. Sócio de Carvalhosa e Eizirik Advogados.

Debatedor: Carlos Frederico Leite Ferreira

MBA Seguros – IAG Master da PUC-Rio. MBA Executivo no Coppead/UFRJ e graduado em Engenharia Química pela UFRJ. Professor da Funenseg. CEO da Austral Seguradora.

Organização:
FGV Law Program - FGV DIREITO RIO
Curso "Direito, Seguro, Resseguro e Regulação"

Inscrições: direitopec@fgv.br

Informações: 21.3799-5350



PASCOAL LOPES | ADVOGADOS

Av. Rio Branco, nº 99, 7º andar

Centro – Rio de Janeiro

CEP: 20.040-004

(21) 3129-8676 / 8677

contato@pascoalopes.com.br