

## "O homem é livre; mas ele encontra a lei na sua própria liberdade."

Simone de Beauvoir

EDITORIAL / RENATO DARCY DE ALMEIDA

### LETRA A

Com grande entusiasmo apresentamos nosso novo boletim informativo, LETRA A. Além de embandeirar as iniciais de nossa empresa, assim como no alfabeto, o nome afirma começo, para nós, de fases iluminadas - cujo panorama esperamos expor através deste instrumento - o que se harmoniza fielmente com o sentimento que por aqui cultivamos, de que cada dia de trabalho é sempre um recomeço.

LETRA A é também princípio, virtude, item que é pedra de toda nossa postura, condutor de nossas habilidades e norteador de nossos objetivos. Fiéis a nossa trajetória, estamos certos de que os operadores desta casa saberão retirar momentos do seu agitado labor diário para uma contribuição ao LETRA A, compromisso por eles assumimos face aos nossos clientes, razão maior da trajetória que percorremos, sob os mesmos esforços e ideais dos primeiros dias.

Ainda, justo por nossa atividade se materializar propriamente através da letra, escrita ou em discurso, inclusive assim também se compõe esta publicação em suas mãos, nos sentimos bem representados pelo nome LETRA A, que mereceu simpática acolhida dos de casa e, esperamos, agradecerá a todos para quem é feito.

Estaremos atentos a todos os gêneros de comentários enviados por nossos leitores e carinhosamente recolhidos no e-mail: [letraa@almeidaassociados.com.br](mailto:letraa@almeidaassociados.com.br), sendo tal retorno já uma vitória ao propósito do LETRA A e um prêmio a todos da Almeida e Associados.



MAURÍCIO PAVÃO

### PIS COFINS LEI 9.718/98 - AUMENTO DA BASE DE CÁLCULO

O Supremo Tribunal Federal STF julgou inconstitucional o aumento da base de cálculo da contribuição ao PIS e da COFINS promovido pela Lei nº 9.718/98. Antes dessa Lei, a base de cálculo dessas contribuições era o faturamento, assim entendido como as receitas obtidas da venda de mercadorias e serviços. Após a Lei 9.718, a base de cálculo passou a ser a totalidade das receitas auferidas pelas empresas.

Com isso, as empresas passaram a recolher PIS e COFINS sobre receitas financeiras e outras que não diretamente relacionadas à venda de mercadorias e serviços.

A decisão do STF é válida somente para os contribuintes que tiveram seu recurso julgado por aquele tribunal. Entretanto, é importante precedente para novas ações sobre o mesmo tema. Assim, os contribuintes que pagaram essas

contribuições sobre a totalidade das receitas têm direito de pleitear a restituição da diferença havida entre o valor pago e o valor que seria devido calculado sobre o faturamento (receitas de vendas de mercadorias e serviços). O valor a ser restituído deverá ser acrescido de juros calculados pela taxa SELIC. Em vez da restituição poderá ser pedida a compensação com outros tributos federais.

EDITORIAL / RENATO DARCY DE ALMEIDA

### A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM LOTEAMENTOS

A alienação fiduciária em garantia da propriedade imóvel nos contra-tos de promessa de venda de lotes, conquanto autorizada a partir da Lei 9.514/97, apenas tem sido adotada pelos loteadores como cláusula opcional, visando a negociação dos recebíveis das promessas.

Em exposição a seus pares do Conselho Jurídico do SINDUSCON, Dr. Renato analisa os fundamentos do instituto e focaliza os óbices encontrados na sua adoção plena pelos agentes do mercado imobiliário.

Todo o teor dessa compilação está à disposição no nosso site: [www.almeidaassociados.com.br](http://www.almeidaassociados.com.br)

EDITORIAL / RENATO DARCY DE ALMEIDA

### RESPONSABILIDADE MÉDICA

ALMEIDA E ASSOCIADOS, desde início deste ano, aparelhou-se para atender questões relacionadas com responsabilidade médica, em nível judicial e extrajudicial, o que inclui serviços de consultoria, auditoria e pleitos judiciais propriamente ditos, além das questões de seguro pertinentes.

Para tanto, juntou-se ao quadro de nossos profissionais, o Dr. Sérgio Domingos Pittelli, especialista em Direito Médico e legislação sanitária, que atua nas áreas de consultoria e contencioso, como médico e advogado especialista em responsabilidade civil, doutor em Medicina Forense, assistente comissionado do Departamento de Medicina Legal da FMUSP e Doutor em ciências pela Faculdade de Medicina da USP.

# SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

No meio empresarial e profissional brasileiro, o seguro de responsabilidade civil por danos causados a terceiros ainda é um tema desconhecido, em total descompasso com a revolução percebida na explosão da atividade econômica ocorrida no país, em que vivemos a facilitação do acesso da sociedade ao Poder Judiciário, a incorporação das normas do Código de Defesa do Consumidor à rotina das empresas, a criação dos Juizados Especiais para causas de pequeno valor, a ampliação e melhor distribuição da renda, a inovação tecnológica causada pela internet, a globalização, entre tantos outros aspectos que hoje fazem parte de qualquer atividade econômica.

Diversos fatores permitem essa conclusão.

Primeiro por uma questão de falta de cultura na contratação de seguros pela sociedade em geral. Não é difundida a idéia de transferência de risco ao segurador, talvez pela imagem de que essas instituições somente aparecem para a sociedade como uma empresa ávida por lucros astronômicos. Não tiro a parcela de razão dos apoiadores dessa idéia. Mas essa não é (ou não deveria ser) o fundamento do instituto do seguro, que constitui um mecanismo de estabilidade social e geração de poupança interna.

O que se verifica é que os profissionais e empresas somente repassam o risco ao segurador depois de árduas experiências

(aquele velha estória do "leite derramado"...).

De outro lado contribuem as próprias seguradoras, sempre reticentes em assumir riscos ou, quando os assumem, ficam avessas à idéia de promover a venda massificada desse tipo de apólices.

Vocês já viram, por exemplo, uma seguradora investir em propaganda de seguro de responsabilidade civil por erros

médicos ou por erros de engenharia?

O círculo vicioso se fecha. Na há demanda e com isso não há incentivo para aumentar a oferta que, assim, diminui a demanda.

O único ramo que realmente se desenvolveu e foi difundido na sociedade foi aquele voltado ao seguro de automóvel, no qual são atreladas as coberturas de danos materiais e pessoais causados a terceiros.

Mesmo nessa carteira é perceptível as deficiências de contratação, sendo comum apólices contratadas com garantias de R\$ 20.000 ou R\$ 30.000, quando deveriam constar no mínimo R\$ 200.000 ou R\$ 300.000 para casos de danos pessoais, que é onde exatamente encontra-se o potencial de prejuízos mais elevados (em decorrência de morte por atropelamento, por exemplo).

Freqüentemente recebo consultas de clientes espantados com a proposta de seguro conter

sugestão de verbas mais elevadas para esses riscos, sem atentarem ao fato de que, na conta final do prêmio a ser pago, isso pouco onera, muito menos que o custo de outras coberturas.

Torna-se, assim, perceptível a falta de orientação e divulgação do custo-benefício do produto, cujo ônus deve ser debitado a corretores e seguradoras.

As seguradoras, por sua vez, também restringem a assunção dos riscos, dificultando o repasse do risco de danos morais causados a terceiros. Mesmo decorridos quase 20 anos da vigência da Constituição Federal, que tornou expresso o dever de ressarcir esse tipo de dano.

Há falta de opções. Quando há opções, há cláusulas abusivas. Quando há coberturas mais justas, há prêmios injustos, e por aí vai.

No ramo empresarial, apenas as grandes redes de varejo, concessionárias de serviços públicos e grandes em-

presas se organizaram para contratar de forma sistemática o seguro de responsabilidade civil. No mais, o que se vê é a adesão a pacotes em que o empresário adquire a cobertura de responsabilidade civil sem ter ciência da abrangência das coberturas, das exclusões e, inúmeras vezes, com garantias insuficientes ao efetivo risco a que está exposto.

sem ter ciência da abrangência das coberturas, das exclusões e, inúmeras vezes, com garantias insuficientes ao efetivo risco a que está exposto.

No entanto, o que mais assusta é verificar que classes profissionais como médicos ou advogados ainda desconheçam a contratação do seguro de responsabilidade civil. Ou, quando conhecem, hesitem em fazê-lo.

Assusta porque são formadas por membros de elevada instrução e formação acadêmica e profissional, em que já deveria estar dissimulada a cultura do seguro.

Assusta porque estão freqüentemente expostos a ações indenizatórias, normalmente com pedidos de reparação de danos de grande monta.

É preciso que sobrevenha também nesse mercado uma revolução cultural e econômica, para que o hábito de se contratar o seguro de responsabilidade civil se incorpore na atividade empresarial e, por isso,

seja agregado o seu custo na cadeia econômica. Isso faria com que as apólices ficassem então mais baratas e, por conseguinte,

mais acessíveis. Sendo mais acessíveis, certamente mais pessoas iriam contratar o risco, ampliando a base de segurados.

Ingressaríamos em um círculo virtuoso.

Para isso, precisamos todos dar o primeiro passo. Você já conferiu sua apólice hoje?

**É preciso que sobrevenha também uma revolução cultural e econômica, para que o hábito de se contratar o seguro de responsabilidade civil se incorpore na atividade empresarial.**

## NOTA FISCAL ELETRÔNICA EM SÃO PAULO

O município de São Paulo lançou a Nota Fiscal Eletrônica NF-e, independentemente do projeto semelhante que vem sendo conduzido pela Receita Federal e Secretarias de Fazenda Estaduais, ainda em fase de testes em algumas empresas.

Inicialmente a NF-e será de uso facultativo. No entanto, estão obrigados a adotar a NF-e, a partir de 1º de agosto de 2006, os prestadores de serviços listados na Portaria SF nº 072/2006 e que tiveram faturamento anual igual ou superior a R\$ 240mil em 2005. Na lista, os prestadores de serviços de ensino, higienização, organização de festas deverão iniciar a emissão de NF-e a partir de 1º de agosto. Os prestadores de serviços de construção civil e os de assessoria econômico-financeira somente a partir de 1º de novembro de 2006, enquanto que os prestadores de serviços de pesquisa e desenvolvimento a partir de 1º de setembro. Assim, é necessário consultar a lista para verificar a partir de quando se inicia a obrigação da emissão de NF-e em razão da atividade desenvolvida. A empresa que se enquadrar em mais de um código de prestação de serviços, deverá iniciar a emissão de NF-e para todos os códigos de seus serviços considerando a data mais próxima de 1º de agosto.

Em breve síntese demonstraremos a nova sistemática de emissão de Notas Fiscais e algumas vantagens de sua utilização. A NF-e foi criada para substituir o

formulário convencional de Nota Fiscal. Com acesso ao sistema de emissão de NF-e, no site da Prefeitura na Internet, franqueado por meio de senha, o contribuinte poderá emitir a Nota Fiscal e imprimi-la ou encaminhá-la diretamente ao tomador dos serviços por e-mail. Além de se liberar dos impressos gráficos, o contribuinte ficará dispensado de

### **Além de se liberar dos impressos gráficos, o contribuinte ficará dispensado de informar na Declaração Eletrônica de Serviços DES o documento fiscal gerado pelo sistema.**

informar na Declaração Eletrônica de Serviços DES o documento fiscal gerado pelo sistema. Além disso, a guia para pagamento do ISS Imposto Sobre Serviços será gerada pelo próprio sistema.

Os tomadores de serviços, para incentivar a solicitação de NF-e, receberão crédito para abatimento de até 50% do valor de IPTU de imóveis localizados no município. As pessoas jurídicas receberão crédito de 10% do valor do ISS indicado na NF-e. As pessoas físicas receberão crédito de 30%. Os tomadores de serviços que forem responsáveis pelo pagamento do ISS do

prestador

receberão crédito de 5%.

Os créditos serão totalizados em 31 de outubro de cada ano, para abatimento no IPTU do exercício seguinte. O tomador deverá indicar, no sistema, os imóveis que aproveitarão os créditos gerados, sendo vedada a indicação de imóvel que conste no CADIN municipal. Não será exigido nenhum vínculo legal do tomador do serviço com os imóveis. Assim, será possível abater o IPTU de imóvel de terceiros.

A utilização do sistema da NF-e dispensará o contribuinte e o tomador de serviços de informar na DES as NF-e emitidas ou recebidas. Essa medida incentivará ainda mais o uso da NF-e, pois se o contribuinte e o tomador não tiverem nenhuma Nota Fiscal convencional a informar, então ficarão dispensados de apresentar a DES.

Ena impossibilidade de emissão da NF-e pelo sistema, o contribuinte poderá emitir Recibo Provisório de Serviços RPS, que também poderá ser utilizado como alternativa para emissão em lote da NF-e. O RPS deverá ser substituído por NF-e no prazo de 10 dias de sua emissão, não podendo ultrapassar o dia 5 do mês seguinte ao da emissão.

A Nota Fiscal Eletrônica poderá representar grande avanço no relacionamento Fisco-contribuinte. Mas essa avaliação somente poderá ser feita após grande parte dos contribuintes adotarem a NF-e.

## CÓDIGO DE TRÂNSITO ALTERADO

Desde 26/07/2006 entrou em vigor a Lei Federal nº 11.334 que alterou o artigo 218, incisos I, II e III, do Código de Trânsito Brasileiro, que trata das infrações por transitar em velocidade superior à máxima permitida.

Pela nova redação do artigo, foram criados três níveis de infração:

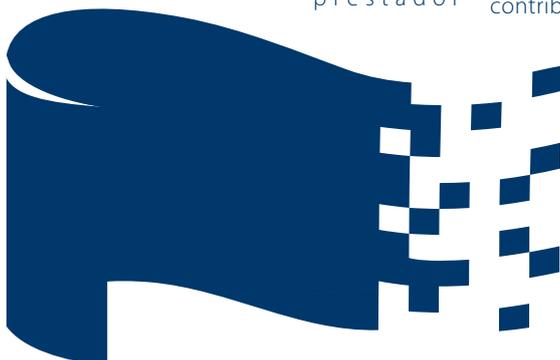
- média: quando a velocidade for superior à máxima em até 20% (vinte por cento) penalidade multa de 80 Ufirs.

- grave: quando a velocidade for superior à máxima em mais de 20% (vinte por cento) até 50%

(cinquenta por cento) penalidade multa de 120 Ufirs.

- gravíssima: quando a velocidade for superior à máxima em mais de 50% (cinquenta por cento) penalidade multa de 540 Ufirs, suspensão do direito de dirigir e apreensão do documento de habilitação.

Com a alteração, os motoristas que ultrapassarem em até 20% a velocidade máxima deixarão de cometer infração grave, sujeita a multa de 120 Ufirs. Essa infração será considerada média e punida com multa de 80 ufirs.



## AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA. COMPRA E VENDA “AD CORPUS” OU “AD MENSURAM” ?

É corrente nas operações de compra e venda de imóveis silenciarem as partes acerca das cláusulas ora em comento, prevalecendo então e a princípio, de forma tácita, a modalidade “ad corpus”, podendo assim acarretar futuros litígios entre as partes, evitáveis se vendedor e comprador houvessem avaliado possíveis ocorrências e estipulado a cláusula que melhor viesse a atender os interesses recíprocos.

Embora os princípios e a legislação que regem o Direito Imobiliário Registral determinem a especialização do imóvel, ou seja, com sua descrição detalhada, medidas, área e confrontações, constantes da respectiva Matrícula no Registro de Imóveis competente, diferenças poderão ser verificadas, prevalecendo a apuração real e atual sobre a registrária ou contratual, sujeitando as partes às soluções estabelecidas na legislação e no contrato, apurando-se em caso de dúvida, pelos meios adequados, a real intenção das partes ao contratarem.

Segundo a cláusula “ad corpus”, o imóvel é vendido como corpo certo e determinado, considerando-se suas medidas meramente enunciativas. Esta modalidade é mais freqüente nos negócios imobiliários rurais, embora sua

aplicação seja plenamente cabível aos imóveis urbanos. É a venda identificada por designações atribuídas aos imóveis, tais como Fazenda São Paulo, Solar das Andorinhas, Teatro Real, ou, também, quando as medidas apresentadas são complementadas por expressões “aproximadamente”, “mais ou menos”.

De forma diversa, a cláusula “ad mensuram” caracteriza a venda por medida certa. O perímetro descrito e conseqüente área do imóvel devem corresponder à medidas exaradas do instrumento de compra e venda.

Pelo Código Civil de 1916 (art. 1.136 e Parágrafo Único), a venda “ad corpus”, ainda que não expressa essa cláusula, desde que o imóvel tivesse sido vendido como coisa certa e determinada, era vedado às partes, vendedor ou comprador, pleitearem qualquer complemento ou devolução de área ou ainda pagamento suplementar ou abatimento proporcional do preço.

Com o advento do novo Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o regramento do contrato de compra e venda imobiliária sob as cláusulas “ad corpus” e “ad mensuram” sofreu relevantes alterações, notadamente a possibilidade deferida ao vendedor

de reaver o excesso de área transmitida ou receber o complemento do preço.

Quando à cláusula “ad corpus” o novo Código Civil (art. 500, § 3º) repetiu a disciplina da legislação de 1916.

Para a venda “ad mensuram” a atual codificação civil (art. 500, §§ 1º e 2º CC) manteve, para a hipótese de apuração para menor das medidas do imóvel constantes do instrumento de compra e venda, o direito do comprador de, primeiramente, exigir do vendedor o complemento da área, e, não sendo assim possível, a resolução do contrato ou abatimento proporcional do preço. Inovou, entretanto, a nova legislação, não mais presumindo que o vendedor deveria conhecer as dimensões do imóvel que estava vendendo, sendo, portanto, carecedor de qualquer ressarcimento pelo excesso de área eventualmente vendida. Hoje, comprovando o vendedor que tinha motivos para ignorar as exatas medidas do bem vendido, abre-se-lhe o direito de ressarcimento face ao comprador, a quem a lei atribui, com exclusividade, a faculdade de escolha entre a complementação do preço ou devolução do excesso de área.

Outra inovação, aplicável à venda “ad mensuram”, diz respeito à

tolerância legal estabelecida para a medição dos imóveis, considerando meramente enunciativas, elidindo quaisquer pretensões de complementações, abatimentos ou ressarcimentos, as diferenças não excedentes a 1/20 da área total enunciada, ressalvando, entretanto “ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.” (CC, art. 500, § 1º, in fine). Essa tolerância pode ser dispensada por ajuste entre os contratantes.

As cláusulas “ad corpus” e “ad mensuram” são acessórias ao contrato de compra e venda e aos demais contratos subordinados aos princípios e à disciplina legal da compra e venda, equilibrando, por certo prisma, a comutatividade inerente a esses contratos, tanto pela relação preço X medida como pela relação preço X coisa certa e determinada.

Nas relações de consumo, embasadas no Código de Defesa do Consumidor, a compra e venda imobiliária, segundo a doutrina preponderante, é considerada sempre como celebrada sob o pacto “ad mensuram”, resguardando o comprador face a eventuais vícios redibitórios (defeitos ocultos), sem exclusão da matéria disciplinada pelo art. 500 do Código Civil.

## TRIBUTOS FEDERAIS - PARCELAMENTO

A Medida Provisória nº 303 tratou de novo programa de parcelamento de dívidas com a União. Os débitos que venceram até fevereiro de 2003 poderão ser parcelados em até 130 meses, com a multa reduzida em

50% e o valor corrigido pela Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP). Para os débitos existentes entre março de 2003 e dezembro de 2005, o contribuinte poderá optar por parcelamento em até 120 meses,

sem redução de multa e valores corrigidos pela taxa SELIC.

O parcelamento convencional de dívidas tributárias com a União é de até 60 meses com correção pela taxa

Selic, sem redução de multa.

Os contribuintes excluídos do Refis e do Paes por falta de pagamento poderão aderir ao novo programa.