

Contratos com cláusula de reserva de domínio devem ser adequados ao Novo Código de Processo Civil

Entrou em vigor no dia 18.03.2016 o Novo Código de Processo Civil - NCPC - trazendo enormes alterações nas regras processuais do direito brasileiro.

Um dos procedimentos especiais revogados pelo NCPC foi aquele que disciplinava a execução da busca e apreensão de bens móveis nas vendas a crédito, com cláusula de reserva de domínio. No procedimento especial previsto no antigo código, o vendedor de um bem com cláusula de reserva de domínio, poderia solicitar a busca e apreensão do bem, sem a necessidade de oitiva da parte contrária.

Esse procedimento era bastante importante nas vendas de bens de capital, pois mantinha o vendedor com poderes que lhe permitiam resgatar o bem vendido em caso de inadimplência e facilitava a negociação para o comprador na medida em que lhe era possível ofertar uma garantia que consistia no próprio bem adquirido.

No entanto, com a exclusão do procedimento especial em questão no Novo Código de Processo Civil, os contratantes que realizam compras e vendas com cláusula de reserva de domínio, devem adequar os seus contratos para abarcar

a nova regulamentação legal de forma a manter plena viabilidade da garantia.

A exclusão do procedimento específico não retirou a possibilidade de utilização da cláusula, mas tão somente alterou a sua execução por meio do procedimento geral previsto no código, que, com algumas alterações contratuais, poderá ser amoldado ao caso e atender aos interesses das partes.

.....
A ALTERAÇÃO TRAZIDA PELO NOVO CÓDIGO TROUXE MAIOR LIBERDADE ÀS PARTES, POSSIBILITANDO NÃO APENAS A MANUTENÇÃO DA BUSCA E APREENSÃO DE BENS, MAS TAMBÉM DIMINUINDO SIGNIFICATIVAMENTE OS ENTRAVES PROCESSUAIS ADVINDOS DESSE TIPO DE DEMANDA.
.....

Para tanto, os contratantes devem prever em seus contratos, com fulcro no artigo 190 do NCPC, que regula a negociação processual entre as partes, a possibilidade de busca e apreensão do bem vendido de forma imediata, mediante a comprovação de notificação extrajudicial do vendedor ou protesto do título.

Além disso, é importante que as partes já prevejam nos contratos de compra e venda com cláusula de reserva de domínio a disciplina para os eventuais problemas processuais que criam empecilhos no andamento dos processos envolvendo a matéria, tais como: definição sobre a melhor forma de avaliação do bem; previsão de quem será responsável por arcar com o custo de avaliação do bem; possibilidade de venda ou cessão do bem para terceiros com o objetivo de evitar perecimento ou depreciação; entre outros.

Desta forma, apesar da supressão do procedimento, a alteração trazida pelo Novo Código trouxe maior liberdade às partes, possibilitando não apenas a manutenção da busca e apreensão de bens, mas também diminuindo significativamente os entraves processuais advindos desse tipo de demanda. Para tanto, é imprescindível o acompanhamento por assessoria jurídica capacitada na elaboração e gestão de contratos comerciais de longa duração, de modo a realizar a alteração dos contratos vigentes garantindo a efetiva intenção das partes.

escrito por
FERNANDO DE CASTRO BAGNO

NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Dr. Danilo Augusto Leite da Silva - Advogado do Corrêa Ferreira - comenta as principais novidades do Novo Código de Processo Civil.

PROJETO DE LEI Nº 56/2012 - A RESPONSABILIDADE CIVIL DO RESPONSÁVEL TÉCNICO (RT) EM OBRAS PÚBLICAS

Projeto de Lei (PL) nº 56/2012, visa modificar as regras de responsabilidade civil em obras públicas.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Novo Código de Processo Civil permite que pedido de usucapião seja processado diretamente perante os cartórios de registro de imóveis.



COM A PALAVRA

Danilo Augusto Leite da Silva, Advogado e Coordenador do setor cível do escritório Corrêa Ferreira Advogados

• QUAIS FORAM AS PRINCIPAIS MUDANÇAS TRAZIDAS PELO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL?

O Código de Processo Civil é a norma que regulamenta os procedimentos aplicáveis aos processos judiciais de natureza cível. Entretanto, por se tratar da principal norma regulamentada do direito brasileiro ela também é aplicada subsidiariamente nos processos em matéria Tributária, Trabalhista, Penal ou Eleitoral, sendo, portanto, de suma importância para todos.

Dentre as principais novidades podemos destacar: a obrigação de melhor fundamentação das decisões judiciais pelos juízes; a vinculação das decisões aos precedentes de Tribunais Superiores e o estímulo à uniformização da jurisprudência; a valorização da conciliação e da mediação; a possibilidade de dilação de prazos e de modificação de alguns procedimentos por vontade das partes;

o desestímulo à interposição de recursos protelatórios; e a própria extinção de uma modalidade recursal, de procedimentos especiais e de incidentes processuais.

• O NOVO CPC PODE COLABORAR COM A CELERIDADE E A EFETIVIDADE DOS PROCESSOS?

Apesar de alguns pontos questionáveis, não há dúvidas que o Novo Código trouxe instrumentos que visam à celeridade processual e à efetiva prestação jurisdicional, de modo que as partes tenham um resultado final mais rápido e com melhor qualidade.

A tendência em uniformizar a jurisprudência garantirá maior segurança às partes envolvidas, que atualmente são surpreendidas por posicionamentos divergentes dos magistrados e não podem prever qual será o desfecho da demanda.

Além disso, algumas medidas como o estímulo à conciliação, a extinção de uma modalidade recursal, e a aplicação de multa e pagamento de honorários aos advogados da parte adversa em caso de insucesso recursal, tendem a levar ao encerramento mais célere dos litígios.

Por outro lado, uma grande conquista do NCPC já se mostrou “natimorta”.

Prevista na redação aprovada pelo Congresso Nacional, a obrigatoriedade de julgamento dos processos por ordem de antiguidade, foi excluída da norma via Projeto de Lei aprovado pouco antes de sua entrada em vigor.

• O QUE AINDA PRECISA SER APERFEIÇOADO?

O histórico de alterações legislativas já demonstrou que a simples modificação da lei não é suficiente para resolver a crise enfrentada pelo Poder Judiciário Brasileiro.

O foco de mudança também deve estar direcionado à solução de entraves administrativos e burocráticos, com a contratação de pessoal, a qualificação dos servidores, e a estruturação dos Tribunais, principalmente das Comarcas de 1ª instância.

Tais mudanças são necessárias, inclusive, para que crie um contexto que permita a efetiva aplicação da nova Lei.

Cabe aos magistrados e aos advogados atuarem de modo a aplicar e a interpretar o Novo Código visando à simplificação e à efetiva resolução das controvérsias com a maior rapidez possível, sem comprometer, obviamente, os direitos das partes.

PROCESSO ELETRÔNICO: AUTOCADASTRAMENTO OBRIGATÓRIO DE PESSOAS JURÍDICAS

Entrou em vigor no dia 18.03.2016, o Novo Código de Processo Civil que alterou os procedimentos dos processos judiciais da esfera cível.

Dentre as principais mudanças, o novo código regulamentou diversos procedimentos para conceder maior celeridade aos processos judiciais, sendo um deles a forma de citação e intimação das pessoas jurídicas públicas e privadas, que passarão a ser por meio eletrônico.

Para tanto, todas as pessoas jurídicas, exceto às pequenas empresas e empresas de pequeno porte, deverão manter cadastros nos sistemas de processos em

autos eletrônicos, nos termos do art. 246 do Novo CPC.

Importante esclarecer que, o referido cadastramento não se encontra totalmente regulamentado, sendo que os tribunais devem preparar seus sistemas de processos eletrônicos para tal funcionalidade. Assim, em alguns estados ainda não é possível realizá-lo, como são os casos de RJ e SP.

Em outros estados, como em Minas Gerais, o cadastramento das pessoas jurídicas já é realidade, ao menos para aqueles que possuem processos em fase de recurso ou de competência originária do Tribunal de Justiça.



PROJETO DE LEI Nº 56/2012 - A RESPONSABILIDADE CIVIL DO RESPONSÁVEL TÉCNICO (RT) EM OBRAS PÚBLICAS

O Projeto de Lei (PL) nº 56/2012, em tramitação no Senado Federal, visa modificar as regras de responsabilização civil para penalizar solidariamente o responsável técnico pela execução da obra e o profissional responsável pelo projeto na hipótese de falha na elaboração do projeto executivo.

Dentre as modificações propostas, o Projeto de Lei nº 56/2012 exige que a empresa vencedora da licitação faça uma revisão técnica completa do projeto licitado, ficando responsável por eventuais equívocos cometidos na elaboração do projeto que não sejam corrigidos, sem prejuízo do direito de regresso da empresa em face do profissional responsável técnico pela execução da obra, em caso de erro na revisão.

Atualmente a responsabilidade civil de engenheiros ou arquitetos por problemas na obra é subjetiva, ou seja, depende da comprovação de culpa (negligência, imprudência ou imperícia) do profissional, assim como da ocorrência de dano decorrente do ato imputável ao responsável.

Portanto, havendo qualquer incidente decorrente de falha do profissional responsável durante a execução da obra ou no curso do seu prazo de garantia, que cause dano a terceiros ou ao proprietário da obra, o responsável técnico estará sujeito a indenizar tais danos, tanto materiais quanto morais. Mesmo se o responsável for funcionário ou consultor da empresa contratada para a execução da obra, vez que a responsabilidade técnica do engenheiro ou arquiteto é pessoal.

Assim, constatado que a falha técnica ocorreu na elaboração dos projetos, o responsável técnico pela elaboração dos cálculos e confecção do projeto será responsabilizado, ficando o responsável pela execução dos projetos, caso sejam profissionais distintos, isento de penalidades, desde que não se constate erro grosseiro nos projetos executados.

Da mesma forma, constatada a adequação do projeto, quaisquer falhas decorrentes de sua inadequada execução serão imputadas ao responsável pela execução da obra, ficando o projetista isento de penalidades, vez que executou seu trabalho adequadamente. Atualmente, estas mesmas regras também se aplicam às indenizações por falhas na construção de obras públicas.

Portanto, se o PL for aprovado da forma como atualmente redigido, o responsável pela execução da obra passará a ser responsável também pela revisão dos projetos que lhe forem apresentados, correndo o risco de ser solidariamente condenado em razão de erro cometido pelo projetista que não tenha sido corrigido antes ou durante a execução da obra.

Dessa forma, recomenda-se aos profissionais responsáveis pela execução de obras públicas que dediquem especial atenção à revisão dos projetos executivos que lhe são apresentados, formalizando tecnicamente e justificadamente quaisquer alterações necessárias.

escrito por

BRENO CARDOSO MILAGRES SILVA



1º LEILÃO DE ENERGIA DE RESERVA DE 2016 OCORRERÁ EM 29 DE JULHO

O Ministério de Minas e Energia - MME marcou para 29 de julho o primeiro Leilão de Energia de Reserva deste ano.

O objetivo do leilão é a venda de energia de reserva, destinada a aumentar a segurança no fornecimento de energia elétrica ao Sistema Interligado Nacional - SIN. A energia será proveniente de usinas

especialmente contratadas para este fim, seja de empreendimentos de geração existentes ou de empreendimentos futuros.

Serão negociados contratos de empreendimentos de energia solar fotovoltaica e hidrelétrica (Centrais de Geração Hidrelétrica e Pequenas Centrais Hidrelétricas). Para os projetos de energia solar, o prazo de suprimento será de 20

anos. Já os projetos hidrelétricos terão prazo de 30 anos.

Os contratos (suprimento de energia elétrica) terão início de em 1º de julho de 2018 no, caso da fonte solar fotovoltaica e em 1º de março de 2020, no caso da fonte hidrelétrica.

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: INOVAÇÃO DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL QUE PERMITIRÁ CELERIDADE NA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS JÁ ESTÁ REGULAMENTADA EM MG

Seguindo a tendência da resolução de questões fora do âmbito do Poder Judiciário, o Novo Código de Processo Civil, em vigor desde 18.03.16, permite que o pedido de usucapião seja processado diretamente perante os cartórios de registro de imóveis.

Os requisitos para o reconhecimento da usucapião extrajudicial são os mesmos do pedido judicial: posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel pelo período determinado em Lei. Tais condições precisam ser comprovadas por documentos específicos.

O tempo de posse deverá ser comprovado por meio de ata notarial lavrada por tabelião de cartório de notas, atestando a situação, conforme o caso e suas circunstâncias. O tabelião poderá ouvir testemunhas e até mesmo vistoriar o imóvel se entender necessário. Devem ser apresentados também outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como justo título, pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o bem.

Para a demonstração das características do imóvel e da inexistência de prejuízo a vizinhos, é necessária a elaboração de planta e memorial descritivo assinado por profissional habilitado e pelos titulares de direitos registrados ou averbados nas matrículas do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes.

Recebendo o requerimento de usucapião extrajudicial, o oficial do cartório de registro de imóveis verificará o cumprimento dos requisitos, a



regularidade da documentação, e cientificará pessoalmente as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, além de publicar edital em jornal de grande circulação.

Havendo dúvidas, ou visando sanar eventuais pendências, o oficial poderá solicitar ou realizar diligências complementares. Inexistindo manifestação em sentido contrário e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas. Caso contrário, o oficial poderá rejeitar o pedido ou remeter os autos ao juízo competente da comarca da situação do imóvel.

Os Estados e os próprios cartórios poderão estipular exigências complementares para a realização do procedimento, o que, entretanto, não afasta os benefícios inerentes à usucapião extrajudicial. No caso de Minas Gerais já houve a regulamentação

pelo TJMG. Foi publicado no dia 24.05.16 o provimento nº 325/2016 que alterou o provimento 260/CGJ autorizando a imediata utilização da usucapião extrajudicial.

A participação do advogado no procedimento, que é obrigatória, é de fundamental importância para o atendimento de todos os requisitos de forma eficaz, inclusive para a correta orientação do requerente na obtenção de todos os documentos e assinaturas necessárias.

Em resumo, pode-se dizer que a inovação é um grande avanço, que facilitará sobremaneira a regularização de imóveis, atendendo aos anseios tanto de empreendedores do setor imobiliário quanto de famílias que não possuem a sua propriedade formalizada, sendo certo que esta novidade já está devidamente regulamentada em MG.

escrito por

DANILO AUGUSTO LEITE DA SILVA

EXPEDIENTE

LEIS&NEGÓCIOS

Junho de 2016 - Nº 7

www.correaferreira.com.br

Coordenação-Geral

Marco Antônio Corrêa Ferreira

Coordenadores Editoriais

Perdígão Viana

Gabriela Ketren

Projeto Gráfico

2DA Branding & Design

Diagramação

Sigla Comunicação

CORRÊA FERREIRA ADVOGADOS

Sede

Belo Horizonte/MG

Rua Ascânio Burlamarque, 437

Mangabeiras - CEP 30315-030

+55 (31) 2533 1800