

** Este boletim é produzido mensalmente pela Felizardo e Ruzon Advogados Associados, com distribuição aos seus clientes e parceiros. Não deve ser considerado opinião legal para qualquer operação ou negócio específico. É autorizada a sua reprodução desde que identificada a autoria.*

**COMPRA DE LOTE E
INADIMPLEMENTO
ANTECIPADO**

Por Bruno Ponich Ruzon

Dentro da teoria contratual contemporânea um tema muito interessante é o inadimplemento antecipado. Embora não existam dispositivos legais específicos regramdo esta matéria, sua admissão em nosso sistema decorre do disposto nos artigos 475 e 477, do Código Civil. De fato tanto a doutrina (v.g. José Roberto de Castro Neves, Araken de Assis) quanto a jurisprudência reconhecem sua incidência em nosso sistema legal.

Inclusive há um importante precedente da Quarta Turma do Superior de Tribunal de Justiça, relatado pelo Ministro Ruy Rosado de Aguiar, reconhecendo o inadimplemento antecipado em caso de incorporação imobiliária com atraso na execução das obras (v.g. REsp 309626 / RJ). Nos termos do referido julgado “Evidenciado que a construtora não cumprirá o contrato, o promissário comprador pode pedir a extinção da avença e a devolução das importâncias que pagou”.

Enfim, como o inadimplemento antecipado integra a teoria geral dos contratos é possível aplicá-lo a todo e qualquer contrato, inclusive à compra e venda de lote, nos termos da Lei 6.766/79.

Como se sabe, a referida lei estabelece um prazo máximo de 4 anos para a execução das obras de infraestrutura pela loteadora (art. 9º, Lei 6.766/79).

Assim, naquelas situações em que seja possível desde logo verificar um futuro inadimplemento, no qual a loteadora tem um comportamento omissivo, nada fazendo sequer para iniciar as obras, o comprador não precisa esperar o vencimento do prazo para tomar as providências que entender necessárias, dentre elas, optar pelo desfazimento do negócio.

Enfim, o inadimplemento antecipado tem algumas peculiaridades técnicas, mas para os fins desta coluna, pretendeu-se apenas apresentar o instituto e demonstrar a sua total aplicabilidade nas operações de aquisição de lote regidas pela Lei 6.766/79.

**A RESPONSABILIDADE CIVIL
DOS BANCOS EM CASOS
ENVOLVENDO GOLPE DE
CARTÃO**

Por Christopher Romero Felizardo

Cada dia mais ouvimos falar de casos envolvendo pessoas, principalmente idosas, que caíram em golpes envolvendo cartão bancário.

Os fraudadores costumam ter informações privilegiadas do consumidor, munidos de seus dados pessoais e bancário, o que induz a vítima a acreditar que de fato está sendo tratada e atendida por um funcionário da instituição bancária, vindo assim atender todas as reivindicações solicitadas pelos golpistas, no caso, o fornecimento de senhas e até mesmo a entrega física do cartão.

Após conseguirem todas as informações necessárias, passam então a perpetrar o golpe com a realização de inúmeras e sucessivas transações em pouco intervalo de tempo, seja mediante a realização de compras físicas ou virtuais, transferências bancárias para inúmeras contas distintas, realizam resgates de aplicações e poupança, agendam pagamentos

futuros e até mesmo aumentam o limite da conta e celebram empréstimos.

Ocorre que as instituições bancárias deveriam ter **mecanismos de segurança** aptos a bloquear e evitar a realização de operações bancárias que fogem do **padrão do consumidor**, tanto de consumo quanto de transações e operações.

Logo, o sistema de segurança bancário deveria aferir que **o padrão de consumo realizado pelos golpistas é totalmente atípico ao costumeiramente realizado pelo consumidor**, fato esse que deveria imediatamente gerar um alerta e bloqueio do cartão e da conta bancária para conferência da ocorrência pela instituição financeira.

Contudo, não é isso que ocorre na prática, sendo que somente após o consumidor descobrir o golpe e comunicar sua instituição bancária é que então de fato é procedido o bloqueio da conta e cartão. Porém, até que isso ocorra o prejuízo acumulado pelo consumidor já é demasiadamente grande e irreversível.

Ao contestar administrativamente as operações realizadas em sua conta, normalmente as instituições bancárias negam ao consumidor qualquer tipo de ressarcimento ou indenização, sob o argumento de que houve culpa exclusiva da vítima, no caso, o próprio consumidor quem forneceu a senha e/ou cartão aos golpista, permitindo e contribuindo para que o golpe fosse aplicado, motivo pelo qual, devem assumir e arcar integralmente com o prejuízo sofrido, isentando a instituição bancária de qualquer responsabilidade pelo evento danoso ocorrido.

Todavia, essa não é a inteligência consagrada pelo Poder Judiciário, que reiteradamente tem aplicado o entendimento de que por se tratar de uma **relação de consumo**, atrai o regime da **responsabilidade objetiva** prevista no Código de Defesa do Consumidor, logo, independentemente de culpa, a instituição

bancária deve responder pelos danos causados no exercício da atividade.

Ainda, dão vazão e aplicação ao entendimento consagrado na **Súmula 479 do Superior Tribunal de Justiça**, que preconiza: “*As instituições financeiras respondem objetivamente pelos danos gerados por fortuito interno relativo a fraudes e delitos praticados por terceiros no âmbito de operações bancárias*”.

Portanto, ainda que os consumidores tenham sofrido um golpe e fornecido a senha e o cartão físico aos criminosos, a instituição bancária responde pelos danos causados e sofridos por aqueles, seja pelo fato de estarem de posse de informações sigilosas, ou então pela falha no mecanismo de segurança da instituição financeira.

Dessa feita, todos aqueles que sofreram esse tipo de golpe e prejuízo devem buscar a responsabilização civil da instituição bancária respectiva, a fim de que sejam devidamente ressarcidos pelos danos materiais suportados, quanto indenizados pelos danos morais sofridos.

**A POSSIBILIDADE DE ISENÇÃO
DO IMPOSTO CAUSA MORTIS
(ITCMD) EM ÚNICO BEM
IMÓVEL**

Por Matheus Capobianco Maciel

A morte trata-se de um assunto delicado, sendo que muitas vezes acabamos evitando falar sobre ela. Entretanto, no direito não podemos nos abster de falar sobre esse fato da vida que ao acontecer gera uma série de direitos e obrigações àqueles que permanecem.

Com o falecimento, os direitos da pessoa de caráter personalíssimo desaparecem, sendo os direitos de natureza patrimonial transmitidos a

seus sucessores e herdeiros. De maneira mais clara, trata-se da transmissão de propriedade dos bens móveis e imóveis deixados pelo falecido.

O procedimento de transmissão da propriedade dos bens do falecido aos seus herdeiros chama-se inventário. No inventário será realizado um levantamento do patrimônio deixado pelo falecido afim de que haja uma divisão dos bens entre seus herdeiros.

Com a divisão dos bens deixados pelo falecido é gerada uma obrigação aos herdeiros, que é o pagamento do imposto sobre os bens transmitidos o ITCMD. O valor da alíquota varia entre os estados sendo no Paraná de 4% (quatro por cento), regulado pela Lei do Estado do Paraná nº 18.573/15.

Entretanto, não é sempre que os herdeiros são obrigados a realizar o pagamento desse imposto. A Lei Estadual 18.573/15, em seu artigo 11, nos apresenta as hipóteses onde ocorre a isenção do pagamento do imposto.

Tratando-se de bem imóvel único, o artigo 11, I, a, da referida Lei, regula a isenção do tributo na hipótese de o falecido deixar único imóvel por beneficiário, destinado exclusivamente à moradia do cônjuge sobrevivente ou herdeiro, que outro não possua.

Nessa situação, deverá ser realizada a declaração do bem junto a receita estadual do Paraná e gerar a guia para pagamento do imposto. Após isso, é necessário realizar o pedido de isenção do ITCMD, também junto a receita estadual do Paraná pela plataforma e-protocolo, onde ocorrerá uma análise por meio dos documentos o cabimento ou não da isenção, nos termos da Lei Estadual 18.573/15.

Deste modo, podemos concluir ser imperiosa a assistência de um profissional do direito tratando-se de procedimentos relacionados a herança e sucessão.