

# Contrato de promessa e venda não pode ter cláusula de arrependimento

O vendedor passa a ser obrigado a entregar o imóvel, uma vez que o efeito deste contrato impede situações de compra e venda do imóvel para terceiros

Guilherme Cortez (\*)

A “Promessa de Compra e Venda” é um contrato, que pode ter natureza particular ou pública, cujo objetivo é formalizar o negócio, bem como o valor desta negociação, condições e formas de pagamento; e, formaliza a obrigação do vendedor em entregar o imóvel ao comprador, livre e desembaraçado. O documento é utilizado para promover maior segurança entre as partes e estabilidade no negócio da compra e venda.

O artigo 462 do Código Civil trata que o Contrato de Promessa de Compra e Venda, deve atender alguns requisitos e nele, serem observados os requisitos taxativos de validade dos negócios jurídicos, tendo em vista que são essenciais pois formam sua substância. Estes requisitos estão dispostos no artigo 104 do Código Civil, incisos I e II onde expressam que: as partes devem ser capazes e o objetivo lícito, possível, determinado ou determinável.

O inciso III do artigo 462 do Código Civil compreende que, tendo o contrato obedecido os requisitos ex-



O documento é utilizado para promover maior segurança entre as partes e estabilidade no negócio da compra e venda.

postos no parágrafo acima, é dispensável a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, registrada no Cartório de Notas, ou seja, não é obrigatório o registro público do mesmo no Cartório de Notas. Importante ter entendimento que neste tipo de contato não é possível haver cláusula de arrependimento, conforme o artigo 463 do Código Civil, artigo 5º do Decreto-Lei 58/1937, Decreto 3.079/38 e súmula 166 do STF.

Este documento passa a ter alguns efeitos no que tange ao seu registro ou não, na matrícula do imóvel. Se não houver averbação na

matrícula do imóvel, mantida no Cartório de Registro de Imóveis, existirá somente uma obrigação de caráter pessoal do vendedor em conferir a Escritura Pública de Compra e Venda, depois de quitados os valores da venda do imóvel. Se houver averbação na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis, existirá o direito real de compra do imóvel em favor do promissor comprador.

Isso significa que o vendedor passa a ser obrigado a entregar o imóvel, uma vez que o efeito deste contrato impede situações de compra e venda do imóvel

para terceiros. Na situação em que haja inadimplência no pagamento das parcelas acordadas, o vendedor poderá ingressar com ação judicial para rescisão do contrato, junto com pedido de reintegração de posse. O artigo 32 da Lei 6.766/79 prevê que, se vencida e não paga a prestação, o contrato é anulado depois de 30 dias após a notificação expressa ao devedor.

Essa contextualização abrange de modo geral, o conceito da promessa de compra e venda, antes de assinar este documento é importante entender a necessidade do seu registro e obrigação que os envolvidos passam a ter, uma vez que, caso o negócio não seja concluído, pode trazer grandes prejuízos para ambas as partes. O que se recomenda é assistência de um advogado especialista em direito imobiliário para análise das cláusulas do contrato, antes de receber as assinaturas.

(\*) - Graduando em Direito com certificação “Decipher” (Método Decipher – Investigações Corporativas), é coordenador de Investigações da Leme Forense e responsável pelo setor de Análise de Direitos Creditórios (www.centraldescertidoes.com.br).

Gestantes afastadas na pandemia: encargos são obrigação do INSS

Eduardo Moisés



Recentemente, em duas decisões distintas, juízes do Estado de São Paulo decidiram que o responsável pelo pagamento do salário de gestantes afastadas na pandemia devido a lei 14.151/21 é o INSS

Em 13 de maio, foi publicada a lei 14.141/21, que determina o afastamento da empregada gestante das atividades presenciais, devendo trabalhar a distância, sem prejuízo da remuneração, durante todo o período de emergência de saúde pública decorrente do Coronavírus.

Os magistrados defendem que não cabe à empregadora a obrigação de arcar com tais encargos, na impossibilidade do exercício da profissão ocasionada pela crise

A primeira ação judicial (Processo: 5006449-07.2021.4.03.6183) foi proposta por uma empresa que presta serviços de atendimento médico de urgência e emergência em prontos-socorros e unidades hospitalares de terceiros. A autora afirmou que conta com uma equipe de enfermagem contratada pelo regime celetista que teria aludida leisido omissa em relação ao afastamento das empregadas gestantes cujas atividades não podem ser realizadas a distância e quanto à responsabilidade pelo pagamento da remuneração das trabalhadoras afastadas.

Elucida ainda que ao ser obrigada a manter a remuneração das empregadas gestantes deveria contratar outros profissionais para substituírem as afastadas, gerando um enorme dispêndio na atual conjuntura econômica.

Ao deferir a liminar, a juíza Federal Noemi Martins de Oliveira, da 14ª

vara Cível Federal de SP, ponderou que, no caso em análise, em que se trata de trabalho de enfermagem, é impossível o exercício das atividades profissionais pelas empregadas gestantes a distância, em seus domicílios e que não caberia à empregadora o ônus de tais encargos, na impossibilidade do exercício da profissão ocasionada pela crise emergencial de saúde pública.

Discorre a magistrada em sua decisão: “Ao imputar-se aos empregadores o custeio de tais encargos, cria-se dificuldade de emprego, aumentam-se as dispensas e reduzem-se oportunidades empregatícias para mulheres, no mercado de trabalho já tão escasso”. Conclui a juíza que a pessoa jurídica autora deve pagar a remuneração prevista no contrato de trabalho em vigor, diretamente às suas empregadas gestantes, assumindo tais pagamentos, extraordinariamente, a natureza de salário-maternidade, cabendo ao INSS a responsabilidade final pelos pagamentos, por meio da compensação com as contribuições incidentes sobre a folha de salários e demais rendimentos.

O Valor Econômico relatou decisão similar em outra ação, cuja autora acionou a justiça para que o INSS fosse obrigado a pagar salário-maternidade à babá de sua filha. Ao analisar o caso, o juiz Federal José Tarcisio Januário, da 1ª vara Federal de Jundiaí/SP, afirmou que a situação é semelhante à prevista no parágrafo 3º do artigo 394-A da CLT e que a legislação prevê que esse ônus pode ser repassado ao INSS.



## Perdão tácito: o que ninguém te contou sobre a justa causa

Fernanda Medei (\*)

A demissão por justa causa é um dos procedimentos de RH mais conhecidos, porém, pouco compreendido, abrindo margem para muitas interpretações e gerando dúvidas que podem causar inúmeros problemas para a empresa e para o ex-funcionário. Ela é aplicada quando ocorre uma infração grave, o que gera, normalmente, um processo delicado de demissão.

Na justa causa, é importante que haja coleta de provas e instauração de processo administrativo interno para que, em caso de discussão judicial, a empresa tenha informações claras do motivo pelo qual tomou tal atitude. É sempre bom lembrar que deve-se tomar cuidados tanto ao informar ao ex-funcionário da decisão quanto na comunicação com a equipe.

Além disso, é essencial entender quando a justa causa é aplicada por perdão tácito, ou seja, quando o gestor vê a falta e não demite na hora.

A demora na aplicação de punição ao funcionário configura um aceite por parte do empregador de que a falta grave ou conduta irregular não é passível de penalidade.

Assim, o perdão tácito existe por causa do princípio de imediatidade: a correção só pode ser aplicada dentro de um tempo curto entre o ato e a repreensão. Esse período de tolerância para a ação disciplinar não está na lei, mas é entendido pelos tribunais que a justa causa deve ser aplicada em até 30 dias do ocorrido ou do conhecimento do funcionário.

A demora na ação da empresa pode ser mostrar injustificável para a Justiça do Trabalho, mas é preciso avaliar cada situação: um vendedor desviando clientes só pode ser demitido por justa causa após haver uma investigação e obtenção de provas, enquanto um funcionário que agride outro deve ser removido sumariamente.

Vale ressaltar que o perdão tácito pode ser aplicado em qualquer tipo

de punição, da simples advertência até a demissão imediata. Assim, o princípio de imediatidade tem uma característica de auxílio ao empregador em caso de justa causa. O trabalhador demitido pode não se conformar com a medida e recorrer à Justiça. Caso a justa causa seja revertida, a empresa deverá prover todos os direitos de uma demissão simples, correndo ainda o risco de ter de pagar uma indenização por danos morais por causa da aplicação indevida da punição.

Deste modo, a demissão por justa causa precisa ser o último recurso, sempre aplicada de forma cuidadosa, com farto conjunto de provas e não havendo dúvidas. Lembrando que ações preventivas, como apoio psicológico, cursos de conscientização e educação social, rodas de conversa, entre outras iniciativas, são bem-vindas e geram um ambiente seguro e acolhedor para os funcionários.

(\*) - Fernanda Medei, CEO e fundadora da Medei (www.medei.com.br).

PORTAL

Empresas  
& Negócios

Mais de 45 mil\* oportunidades de fazer negócios. Esta é a visibilidade que seu produto ou serviço têm em nosso portal.

Acesse:

<https://jornalempresasenegocios.com.br/contato/>

ou

Telefone

(11) 3106-4171 / 2369-7611

Edital de Citação Prazo de 20 dias. Processo Nº 1001050-97.2018.8.26.0233 O(A) MM. Juiz(a) de Direito da Vara Única, do Foro de Ibaté, Estado de SP, Dr(a). Leticia Lemos Rossi, na forma da Lei, etc. Faz Saber a(o) Jorge Luis Mendes Silva, Brasileiro, CPF 041.243.727-95, com endereço à Rua Coronel França Leite, 1628, Centro, CEP 26515-021, Nilópolis - RJ, que lhe foi proposta uma ação de Monitoria por parte de Centro de Gestão de Meios De Pagamento S.A., alegando em síntese: Débitos referentes a pedágios em rodovias com faturas sob números 221308810 22/02/2016-R\$ 2.977.30, 225048457 21/03/2016-R\$ 2.725.40, 228785559 20/04/2016-R\$ 159.80, 331324373, 20/06/2018-R\$ 108.62. Encontrando-se o réu em lugar incerto e não sabido, foi determinada a sua Citação e Intimação por Edital, para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, que fluirã após o decurso do prazo do presente edital, efetue o pagamento da quantia especificada na inicial no valor de R\$ 9.181,56 devidamente atualizada e efetue o pagamento de honorários advocatícios correspondentes à 5% do valor da causa, ou apresente embargos ao mandado monitorio, nos termos do artigo 701 do CPC e conforme r. decisão de seguinte teor: “Vistos. Restando-se infrutíferas as tentativas de citação nos endereços constantes nos autos, cite-se o requerido Jorge Luis Mendes Silva por Edital com prazo de 20 (vinte) dias, observando os termos dos artigos 257 a 258 do Código de Processo Civil, afixando cópia na sede deste Juízo no local de praxe, certificando a serventia. Tendo em vista que, pelo momento, não existem os sítios eletrônicos mencionados no artigo 257, II, do Código de Processo Civil, autorizo a publicação do edital de citação (que deverá conter todos os demais requisitos do artigo 257, do CPC, zelando a parte autora para que isso ocorra), em jornal local de ampla circulação, com fundamento no parágrafo único do mesmo dispositivo legal, sem prejuízo de sua publicação no DJE. O prazo para o pagamento espontâneo do débito reclamado, acrescido de honorários advocatícios correspondentes a 5% do valor da causa, ou para apresentar embargos monitorios, inicia-se do término do prazo estipulado nos termos do art. 231, IV, do CPC. Decorrido in albis o prazo, sem pagamento ou apresentação de resposta pelo requerido, oficie-se a OAB local solicitando nomeação de profissional para atuar como Curador Especial do réu (art. 72, II, CPC), e na sequência, dê-se-lhe vista dos autos para apresentação de defesa. Intime-se.”. Advertências: 1 - O réu será isento do pagamento de custas processuais se cumprir o mandado no prazo. 2- Caso não cumpra o mandado no prazo e os embargos não forem opostos, constituir-se-á de pleno direito o título executivo judicial, independentemente de qualquer formalidade. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Nada Mais.

Edital de Citação - Prazo de 20 dias. Processo Nº 1026100-55. 2018.8.26.0224 O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 6ªVC, do Foro de Guarulhos, Estado de SP, Dr(a). Jaime Henrique da Costa, na forma da Lei, etc. Faz Saber a(o) Wilson Oliveira de Moraes, Brasileiro, CPF 409.499.338-05, com endereço à Rua Sítia, 94, Jardim São Francisco, CEP 07195-040, Guarulhos - SP, que lhe foi proposta uma ação de Monitoria por parte de CGMP - Centro de Gestão de Meios de Pagamento S.A., alegando em síntese:Falta de pagamento do valor equivalente a R\$ 14.929,05, referente ao contrato CGMP - Centro de Gestão Administração de Meios de Pagamento Ltda, através do sistema conhecido como “Sem Parar/ Via Fácil”, referente às faturas 292965247, vencida em 11 de setembro de 2017, no valor de R\$ 8.609,70, e 297019323, vencida em 10 de outubro de 2017, no valor de R\$ 3.864,90. Encontrando-se o réu em lugar incerto e não sabido, foi determinada a sua Citação, por Edital, para os atos e termos da ação proposta e para que, no prazo de 15 dias, que fluirã após o decurso do prazo do presente edital, apresente resposta. Não sendo contestada a ação, o réu será considerado revel, caso em que será nomeado curador especial. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Nada Mais. 15/07/2021.

Empresas  
& Negócios

Para veiculação de seus Balanços, Atas, Editais e Leilões neste jornal, consulte sua agência de confiança, ou ligue para

TEL: 3106-4171