



Diretor de Redação:
Laurindo Ferreira laurindo@jc.com.br
Diretora-Adjunta de Redação:
Maria Luiza Borges marialuizaborges@jc.com.br

editorial

Sonho frustrado

Dados do setor imobiliário nacional dizem que, entre janeiro e setembro de 2015, de cada 100 imóveis comprados na planta, 41 foram devolvidos, trazendo para o uso comum o termo jurídico “distrato”, uma tábua de salvação para consumidores que não puderam pagar imóveis novos, mas tiveram o direito de receber de volta quase tudo que haviam pago. Na outra ponta do problema, os incorporadores e proprietários que tiveram de volta aos catálogos de venda algo em torno de R\$ 5 bilhões, segundo levantamento da agência de classificação de riscos Fitch.

Para se ter uma ideia mais aproximada do que representou o ano passado para o setor imobiliário, normalmente era aceitável nesse mercado 10% de distrato, tidos como inconvenientes mas toleráveis para a indústria. No momento em que o percentual quadruplicou, o sonho da classe média virou um pesadelo que assombra também as construtoras às voltas com a restrição ao crédito e desemprego. A combinação desses dois males é que fez de 2015 o ano da massificação do instituto jurídico que alimenta o embate legal entre vendedor e comprador.

O ano de 2016 promete a

popularização ainda maior desse recurso legal ainda não inteiramente absorvido pelas partes, especialmente pelas empresas. Elas pareciam protegidas pela Lei de Incorporação que transcreve literalmente a cláusula clássica *Pacta sunt Servanda* – os pactos devem ser cumpridos –, um princípio do Direito Civil considerado sagrado porque representa a segurança e certeza dos negócios jurídicos. Entretanto, o contrário dessa regra também existe, igualmente com a formação do direito romano: *rebus sic stantibus* estando assim as coisas –, a teoria da imprevisão justificando que se as condições do mo-

mento do contrato mudaram de tal forma que ele não tem mais como se sustentar, vale desfazê-lo. É o que aconteceu e acontece com quem tinha emprego, renda certa e crédito no momento de firmar o contrato de compra e venda e viu a renda cair ou, simplesmente, sumir.

Além da inserção do jargão jurídico no dia a dia da população que luta pelo direito de uma casa própria – o direito de moradia prescrito na Constituição, mas ainda inacessível para grande parte dos brasileiros – o mercado imobiliário convive com outro sinal de crise que se manifesta na retomada de imó-

veis por inadimplência, aumentando o mercado de leilões extrajudiciais e gerando uma tensão permanente entre o interesse do banco em recuperar a dívida total e a expectativa dos leiloeiros de levarem ao pregão residências com preços acessíveis para quem ainda tem alguma possibilidade de compra.

E se tudo isso ainda não basta para se ter ideia precisa das dificuldades ampliadas em 2015, sabe-se agora que também as famílias de mais baixa renda vão pagar o preço da crise em 2016, com o primeiro reajuste do programa Minha Casa, Minha Vida desde o lançamento, em 2009.

Desculpas para tudo

Christian Barbosa

Todos nós conhecemos pessoas que estão cheias de desculpas e com pouco resultado. Geralmente, indivíduos com esse hábito têm justificativas para tudo. Seja no trabalho, na família, na academia ou em qualquer situação da vida.

Sempre digo que todo mundo tem um lado claro e outro escuro. O claro é aquele que nos faz tomar decisões, é nele que as coisas acontecem. No entanto, no lado escuro, as coisas ficam nebulosas e existe muita insegurança, o que faz com que as pessoas criem desculpas para determinadas situações.

Aliás, acredito que todo mundo vai dar desculpas uma hora ou outra, afinal existem momentos em que, naturalmente, surge uma certa preguiça. O problema é quando isso se torna crônico. No ambiente de trabalho, por exemplo, onde as desculpas estão cada vez mais presentes, a questão fica evidente quando um profissional deixa de ter resultados e as justificativas passam a imperar.

Caso você trabalhe em uma empresa ou seja um gestor, uma forma simples de enxergar esse problema é pensar que todo mundo tem uma balança, por isso avalie a equipe da seguinte forma: quanto tem de desculpa no dia a

dia? É preciso ver se isso não está interferindo no resultado ou, até, superando os resultados obtidos. É como diz aquela famosa frase: somos contratados por nossas habilidades técnicas e demitidos por nossas atitudes comportamentais. Ou seja, certamente, o excesso de desculpas pode ser o responsável por uma demissão.

Vale destacar também que, em grande parte das vezes, a raiz de tudo está na expressão “eu não tive tempo”. Essa é a pior das desculpas! É preciso entender que o problema não é a falta de tempo e, sim, você, que não escolheu priorizar a tarefa que deveria ser feita. Será que você está dando desculpas demais ou está gerando resultados para a sua empresa, vida, equipe e assim por diante? Pessoas que não geram resultados são profissionais que ficam naquele time com quem ninguém quer trabalhar e que, simplesmente, patinam em vez de caminhar na direção daquilo que almejam. É preciso ser mais forte do que as desculpas. O mundo está cheio de desculpas. Não seja mais um a ficar inventando justificativas para tudo e todos. Em vez disso, crie questionamentos para vencê-las e tornar o seu dia mais produtivo.

Christian Barbosa é especialista em administração de tempo e produtividade e CEO da Triad PS

Charge miguel



Carnaval tributário

Thiago Castilho

Com a chegada do Carnaval, e diante da avalanche de aumentos da carga tributária de 2015/2016, é impossível não se lembrar da obra *Carnaval Tributário*, de Alfredo Augusto Becker, que permanece contemporânea à atual realidade brasileira. No capítulo “Naufrágio Tributário” Becker alertava para o indigente modelo tributário brasileiro: “a tributação irracional dos últimos anos conduziu os contribuintes (em especial os assalariados) a tal estado que, hoje, só lhes resta a tanga. (...) Porém, se a estes contribuintes tributarem até mesmo a tanga, então, perdas estarão a fé e a esperança. Infelizmente, existem fundadas razões para que tal aconteça”.

O alerta do passado igualmente se aplica às várias mudanças legislativas aprovadas nas três esferas de governo, com o intuito de aumentar a carga tributária, sob o mote do chamado “ajuste fiscal”; outras tantas ainda estão em gestação.

A mais nova e relevante mordida tributária foi enxertada pelo Senador Romero Jucá (PMDB-RR), na Medida Provisória (MP) nº 694/15, em apreciação pelo Congresso Nacional, estabelecendo nova e excepcional tributação sobre os dividendos distribuídos pelas pessoas jurídicas sujeitas ao Lucro Presumido (LP) e pelas optantes do Simples, em relação à parcela que exceder a base presumida de lucro.

Desde 1996, segundo o art. 10 da Lei nº 9.249/95, os lucros ou dividendos pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, não

estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda na fonte, nem integram a base de cálculo do IR do beneficiário, pessoa física ou jurídica, domiciliada no Brasil ou no exterior.

Segundo a proposta em tramitação no Congresso, cuja constitucionalidade e legalidade são duvidosas, os dividendos distribuídos pelas empresas do LP e do Simples, que excederem a base de cálculo do lucro presumido, acrescida de 20%, estarão sujeitos à tributação definitiva pelo imposto de renda, à alíquota de 15%.

Para exemplificar: se uma pessoa jurídica prestadora de serviços apurar seus tributos segundo as regras do LP ou do Simples e se a base de lucro presumida da atividade for 32%, a pessoa jurídica poderá distribuir dividendos até o limite de 38,4% (base de cálculo de 32% acrescida de 20%), de forma isenta. Se os dividendos forem distribuídos em montante superior à base de lucro presumida, a parcela que exceder tal percentual estará sujeita à tributação definitiva pelo IR à alíquota de 15%. E, por ser definitiva essa tributação, o contribuinte pessoa física sequer poderá deduzir o montante pago em sua Declaração de Ajuste Anual.

Aprovado mais esse aumento tributário exótico, o contribuinte poderá ser novamente forçado a contribuir, perdendo a fé, a esperança e a tanga, na próxima Quarta-Feira de Cinzas desse eterno carnaval tributário brasileiro.

Thiago Castilho é advogado e sócio do escritório Da Fonte, Advogados.

Congresso Regionalista (2)

Anco Márcio Tenório Vieira

É a partir dos conceitos de Tradição, Região, Modernidade e Ecologia que se assenta um outro conceito: o de Regionalismo. Gilberto Freyre denomina de Tradição as manifestações que dão ao Brasil a sua unidade (a exemplo da língua, das crenças religiosas, das raízes musicais, das bases alimentares etc.), mas também as constantes de caráter e de ação que urdem o presente com o passado e, por sua vez, definirão os caminhos do nosso futuro. Por Região, Freyre entende a diversidade dessas mesmas experiências sociais, estéticas e culturais no âmbito de cada região do País.

Assim foi na permanente dialética entre Tradição e Região que o Brasil foi se firmando não como uma Nação “uniforme”, “indistinta” e amorfa, mas como uma unidade (Tradição) que se compõe das suas diversidades (Região). Para Freyre, é a partir dessa interpenetração entre Tradição e Região que os brasileiros devem ler os signos da Modernidade. Que deve ser tomada não como um valor em si, mas antes como uma ferramenta crítica para se pensar e conciliar com discernimento “(...) o regional com o humano, a tradição com a experimentação, o gosto pela renovação do método literário, científico ou artístico com a simpatia humana pelo assunto regional e pelo público brasileiro”.

Em Freyre, Tradição, Região e Modernidade são conceitos que não convivem separadamente: interpenetram-se. Um precisa do outro para fazer do Brasil a primeira grande civilização

Freyre denomina de tradição manifestações que dão ao Brasil unidade, mas também as constantes de caráter e ação que urdem o presente com o passado e, por sua vez, definirão o futuro

tropical moderna no século que começava a nascer. Só assim, acreditava, se estabeleceria tanto os fundamentos para uma arte brasileira que aspirasse à universalidade quanto as bases para um modernismo e uma modernização que se inscrevessem nas reais necessidades do Brasil.

Mas se o projeto civilizatório de 1926 é a primeira grande tentativa interdisciplinar de pensar o Brasil e as suas regiões, também traz para a ordem do dia a questão ecológica (presente em quase todos os debates): tema que se revelava não apenas novo para o Brasil de 1926, mas também

ruidoso para quem ansiava – como era o caso do Brasil – se industrializar; ou, como dirá Freyre, para quem herdara dos mouros o “(...) horror à árvore”. Na contracorrente da modernização carbonífera, Freyre defende que modernização e preservação devem andar juntas; que contra os excessos de luz, de sol e de calor dos trópicos deveríamos perseguir uma moda mais ecológica, a preservação das velhas ruas estreitas, a defesa dos parques, quintais e ruas arborizadas.

O ecológico em Freyre é, talvez, o ponto mais original do movimento que foi por ele alimentado. Se ao defender a tríade Tradição, Região e Modernidade ele conseguiu se distinguir tanto dos grupos conservadores e reacionários (ambos desdenhosos do espírito da modernidade, como John Ruskin e Maurice Barrés) quanto dos entusiastas incontestes do modernismo e da modernização, como Marinetti, é com a defesa e a inclusão da Ecologia como um quarto tópico definidor do conceito de Regionalismo que Freyre não somente singulariza seu movimento, como também parece lhe dar um certificado de validade além do seu tempo presente, da sua contemporaneidade, calando os críticos que tantas vezes o acusaram de defender uma modernização conservadora. Palavra de ordem neste século XXI, a Ecologia parece calçar o Regionalismo de 1926 de uma perene atualidade no modo de pensar o presente e o futuro do Brasil.

Anco Márcio Tenório Vieira é professor do Programa de Pós-Graduação em Letras da UFPE