



Boletim Jurídico da CBIC

NOTÍCIAS STF

Ministro Marco Aurélio suspende decisão do TRF-4 sobre licença ambiental para construção em Balneário Camboriú (SC)



O ministro Marco Aurélio, do Supremo Tribunal Federal (STF), suspendeu, por meio de medida liminar, ato da Quarta Turma do Tribunal Regional Federal (TRF) da 4ª Região que trata da concessão de licenças para construção às margens do Canal do Marambaia, no município de Balneário Camboriú (SC). Na análise da Reclamação (Rcl) 34714, o relator entendeu que o acórdão do TRF violou a Súmula Vinculante 10 do STF, que dispõe sobre a cláusula de reserva de plenário.

Na reclamação, os procuradores do município sustentam que o TRF afastou implicitamente dispositivos de norma local e federal referente aos cursos d'água (artigo 97 da Lei municipal 2.794/2008 e artigo 4º, inciso III, da Lei federal 6.766/1979) sem observância da cláusula de reserva de plenário. Segundo esta cláusula, a inconstitucionalidade de lei ou de ato normativo

estatal só pode ser declarada pelo voto da maioria absoluta da totalidade dos membros do tribunal ou, onde houver, dos integrantes do seu órgão especial. No caso, segundo os procuradores, a decisão foi tomada por órgão fracionário, e não pela Corte especial daquele Tribunal.

A decisão da Quarta Turma do TRF-4 foi tomada em apelação cível originária em ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público Federal (MPF) na Subseção Judiciária da Justiça Federal em Itajaí (SC). O MPF pretendia o reconhecimento da ilegalidade de licenças para a construção de condomínios com recuo inferior ao que é exigido, apontando desrespeito aos recuos estabelecidos pelo Código Florestal (Leis 4.771/1965 e 12.651/2012).

Segundo o MPF, sua pretensão baseava-se exclusivamente nas disposições contidas no Código Florestal, afastando-se qualquer outra norma (federal, estadual ou municipal) que tratasse a questão de forma diferente, tendo em vista eventual discordância entre o Código Florestal e as demais normas sobre a matéria. O pedido foi julgado parcialmente procedente na sentença, com a declaração da inconstitucionalidade do inciso V do artigo 97 da Lei municipal 2.794/2008.

Ao deferir a liminar, o ministro Marco Aurélio ressaltou que a controvérsia foi decidida a partir da interpretação de todos os dispositivos sobre a matéria, especialmente do Código Florestal e que o TRF assentou de forma expressa a inconstitucionalidade do artigo 97 da lei municipal com fundamento na proteção insuficiente do meio ambiente, por ser a lei municipal menos restritiva que a legislação federal. “Ao fazê-lo por meio de órgão fracionário, desconsiderou a cláusula de reserva de plenário e o verbete vinculante nº 10”, explicou. A liminar suspende o acórdão

contestado até o julgamento de mérito da reclamação.

Informações do STF.

NOTÍCIAS STJ

SEGUNDA SEÇÃO DO STJ FIXA TESES SOBRE PENALIDADES POR ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL



A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) fixou em recurso repetitivo a tese de que a cláusula penal estipulada exclusivamente contra o comprador de imóvel deve servir de parâmetro para a indenização em caso de descumprimento das obrigações contratuais pela empresa vendedora (por exemplo, se houver atraso na entrega da obra).

No mesmo julgamento, também no rito dos repetitivos, o colegiado definiu que não é possível cumular a cláusula penal por atraso na entrega do imóvel com lucros cessantes.

As teses firmadas foram as seguintes:

Tema 970: “A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em

valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.”

Tema 971: “No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.”

Os quatro casos escolhidos como representativos das controvérsias tiveram origem em ações movidas por consumidores em razão do descumprimento de obrigação prevista em contrato de compra e venda de imóvel.

As teses estabelecidas servirão para solucionar quase 178 mil ações com as mesmas questões de direito que estavam sobrestadas nas instâncias ordinárias à espera da posição do STJ, segundo informações do Banco Nacional de Dados de Demandas Repetitivas e Precedentes Obrigatórios do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Tema 970

O relator dos recursos especiais repetitivos, ministro Luis Felipe Salomão, explicou que a cláusula penal moratória tem natureza eminentemente indenizatória, quando fixada de maneira adequada. Segundo ele, havendo cláusula penal para prefixar a indenização, não cabe a cumulação posterior com lucros cessantes.

“A cláusula penal constitui pacto secundário acessório – uma condição –, por meio do qual as partes determinam previamente uma multa (usualmente em pecúnia), consubstanciando indenização para o caso de inadimplemento absoluto ou de cláusula especial, hipótese em que se denomina cláusula penal compensatória. Ou ainda, como no presente caso, pode ser estabelecida para prefixação de indenização para

o inadimplemento relativo (quando ainda se mostrar útil o adimplemento, ainda que tardio, isto é, defeituoso), recebendo, nesse caso, a denominação de cláusula penal moratória”, afirmou.

Salomão citou precedente que considera a cláusula penal um pacto acessório pelo qual as partes determinam uma sanção de natureza civil para garantir o cumprimento da obrigação principal, além de estipular perdas e danos em caso de inadimplemento parcial ou total de um dever assumido (REsp 1.186.789).

De acordo com o relator, o mais usual é a previsão de incidência de multa por mês de atraso. Todavia, Salomão destacou que há casos em que a previsão contratual de multa limita-se a um único montante ou percentual para o período de mora, o que pode ser insuficiente para a reparação integral do dano (lucros cessantes) daquele que apenas aderiu ao contrato, conforme o princípio da reparação integral.

Ainda assim, frisou o ministro, “em nome da segurança jurídica”, e à luz do disposto no artigo 416 do Código Civil, as partes da relação contratual não podem ignorar a cláusula penal moratória convencionada, prefixando os danos regulares do cumprimento imperfeito da obrigação.

Por outro lado, segundo Salomão, mesmo em contrato de adesão, quando não demonstrado dano além dos regularmente esperados da inadimplência, não pode a vendedora/incorporadora “simplesmente requerer indenização suplementar àquela estabelecida no instrumento contratual que redigiu”.

Durante o julgamento, ao decidir questão de ordem, o colegiado aprovou, por unanimidade, que não seriam aplicados os dispositivos da Lei 13.786/2018 para a solução dos casos em julgamento.

Tema 971

Ao analisar a possibilidade de inversão da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente em desfavor da construtora, nos casos de atraso na entrega de imóvel, o ministro Salomão ressaltou que a tendência mundial é a de se exigir reciprocidade entre as penalidades impostas ao consumidor e ao fornecedor de determinado produto.

“Seja por princípios gerais do direito, ou pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual absoluto, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor em situações de análogo descumprimento da avença”, observou.

No entanto, para o relator, a simples inversão da penalidade contratual poderia dar origem a enriquecimento sem causa do adquirente do imóvel.

“A inversão, para determinar a incidência do mesmo percentual sobre o preço total do imóvel, incidindo a cada mês de atraso, parece não constituir – em verdade – simples ‘inversão da multa moratória’, podendo isso sim representar valor divorciado da realidade de mercado, a ensejar enriquecimento sem causa”, disse.

Para o ministro, só haverá adequada simetria para a inversão da cláusula penal contratual se houver observância de prefixação da indenização em dinheiro pelo período da mora.

“Nos casos de obrigações de natureza heterogênea (por exemplo, obrigação de fazer e obrigação de dar), impõe-se sua conversão em dinheiro, apurando-se valor adequado e razoável para arbitramento da indenização pelo período de mora, vedada sua cumulação com lucros

cessantes. Feita essa conversão, geralmente obtida por meio de arbitramento, é que, então, seria possível a aplicação/utilização como parâmetro objetivo – para manutenção do equilíbrio da avença”, explicou.

Salomão ressaltou ainda que a multa compensatória referente à obrigação de pagar (de dar) não poderá, por questão de simetria, incidir sobre todo o preço do imóvel que deveria ter sido entregue (obrigação de fazer). O ministro observou ainda que, como a cláusula penal compensatória visa indenizar, não é possível a cumulação com lucros cessantes.

Informações do STJ.

Terceira Turma decide reincluir dano moral coletivo em condenação por propaganda abusiva



A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reformou acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) que, tendo reconhecido abuso no conteúdo de propaganda, havia isentado a responsável da compensação de danos morais coletivos.

Para o colegiado, como o TJSC reconheceu que o conteúdo veiculado foi reprovável, dispensar a responsável do pagamento do dano moral coletivo tornaria inepta a proteção jurídica à lesão de

interesses transindividuais e permitiria a apropriação individual de vantagens decorrentes da lesão a interesses sociais.

Dano moral coletivo

A relatora, ministra Nancy Andrichi, destacou que os danos morais coletivos se configuram na própria prática ilícita, não exigem prova de efetivo dano ou sofrimento da sociedade e se baseiam na responsabilidade de natureza objetiva, a qual dispensa a comprovação de culpa ou de dolo do agente lesivo.

Os danos morais coletivos, acrescentou, têm como função a repressão e a prevenção à prática de condutas lesivas à sociedade, além de representarem uma forma de reverter o benefício econômico obtido individualmente pelo causador do dano em favor de toda a coletividade.

“As lesões envolvidas no dano moral coletivo relacionam-se, ademais, a uma espécie autônoma e específica de bem jurídico extrapatrimonial, referente aos valores essenciais da sociedade”, de modo que “o dano moral coletivo trata, pois, da reparação da ofensa ao ordenamento jurídico como um todo e aos valores juridicamente protegidos que garantem a própria coexistência entre os indivíduos”, sendo, ademais, necessário para sua configuração que o dano se apresente “como injusto e de real significância, usurpando a esfera jurídica de proteção à coletividade, em detrimento dos valores (interesses) fundamentais do seu acervo”, ponderou a ministra.

A relatora ressaltou que a jurisprudência do STJ entende que, para configurar dano moral coletivo, o ato praticado deve ultrapassar os limites do individualismo, afetando, “por sua gravidade e repercussão, o círculo primordial de valores sociais” (REsp 1.473.846).

Informações do STJ.

PRAZO PRESCRICIONAL PARA AÇÃO QUE BUSCA REPARAÇÃO CIVIL CONTRATUAL É DE DEZ ANOS



É de dez anos o prazo prescricional a ser considerado nos casos de reparação civil com base em inadimplemento contratual, aplicando-se o artigo 205 do Código Civil. O entendimento da Corte Especial consolidou a posição do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre o tema.

O colegiado deu provimento ao recurso de uma revendedora de veículos para afastar a incidência da prescrição trienal (artigo 206, parágrafo 3º, inciso V), que havia sido aplicada ao caso pela Terceira Turma.

Uniformização

Por maioria, a Corte Especial acompanhou o voto do ministro Felix Fischer, segundo o qual a expressão “reparação civil” mencionada no artigo 206 está relacionada aos danos decorrentes de ato ilícito não contratual, diferentemente da situação vivenciada pela revendedora de veículos.

Fischer destacou que o Código Civil detém unidade lógica e deve ser interpretado em sua totalidade. O ministro ressaltou que a expressão “reparação civil”, além do artigo 206, só se repete

em uma parte especial do código que versa sobre a responsabilidade civil extracontratual.

“E tal sistemática não advém do acaso, e sim da majoritária doutrina nacional que, inspirada nos ensinamentos internacionais provenientes desde o direito romano, há tempos reserva o termo ‘reparação civil’ para apontar a responsabilidade por ato ilícito stricto sensu”, explicou Felix Fischer.

O ministro concluiu que a sistemática utilizada divide a responsabilidade civil entre extracontratual e contratual (teoria dualista), “ante a distinção ontológica, estrutural e funcional entre ambas, o que vedaria inclusive seu tratamento isonômico”.

Incongruência

Fischer destacou que interpretação em sentido oposto acarretaria “manifesta incongruência”, já que, enquanto não estiver prescrita a pretensão central da obrigação contratual, “não pode estar fulminado pela prescrição o provimento acessório relativo a perdas e danos advindos do descumprimento de tal obrigação pactuada”.

Outra consequência, segundo o ministro, seria a possibilidade de se admitir que a prestação acessória prescreva em prazo próprio diverso da obrigação principal, sob pena de se permitir que a parte lesada pelo inadimplemento possa recorrer à Justiça visando garantir o cumprimento do contrato, mas não o ressarcimento dos danos decorrentes.

O ministro destacou que o entendimento pela aplicação do prazo prescricional decenal já havia sido firmado pela Segunda Seção, em 2018, ao julgar os Embargos de Divergência no Recurso Especial 1.280.825, relatado pela ministra Nancy Andrighi.

Informações do STJ.

STJ AFETA RECURSOS ESPECIAIS PARA DIRIMIR QUESTÃO AMBIENTAL EM ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS



Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), decidiu afetar os **Recursos Especiais nº 1.770.760/SC, 1.770.808/SC e 1.770.967/SC** da relatoria do ministro Benedito Gonçalves, com base no artigo 1.036 do NCPC a fim de uniformizar o entendimento da matéria pelo tribunal.

A tese afetada tem a seguinte redação: **“Extensão da faixa não edificável a partir das margens de cursos d’água naturais em trechos caracterizados como área urbana consolidada: se corresponde à área de preservação permanente prevista no art. 4º, I, da Lei 12.651/2012 (equivalente ao art. 2º, alínea ‘a’ da revogada Lei 4.771/1965), cuja largura varia de 30 (trinta) a 500 (quinhentos) metros, ou ao recuo de 15 (quinze) metros determinado no art. 4º, caput, III da Lei 6.766/1979.”**

Nos termos do Regimento Interno do STJ a referida questão foi afetada sob o tema nº 1010 na base de dados do tribunal superior, tendo a seção definido pela suspensão da tramitação de todos os

processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre a questão e tramitem no território nacional.

Informações do STJ.



Seminário

Judiciário e o mercado imobiliário:
um diálogo necessário
Região sudeste

Auditório do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais • Belo Horizonte-MG
Rua Goiás nº 229 anexo I

Programação

29 de maio de 2019

9h - Credenciamento

9h30 - Abertura

10h às 10h15 - Contextualização: o mercado e a regulação imobiliária
Palestrante: **José Carlos Braide Nogueira da Gama**, vice-presidente jurídico da CBIC

10h15 às 11h55 - Painel I: Lei nº 13.786/18 - Os Distratos: segurança jurídica e transparência nos contratos imobiliários
Palestrante: **Melhim Chalhub**, advogado especialista em direito
Desembargador convidado: **Werson Rêgo (TJRJ)**
Debatedores: **Desembargador Marcelo Rodrigues (TJMG)** e **Juliana Cordeiro**, advogada especialista em direito imobiliário

11h55 às 12h55 - Painel 2: Lei nº 13.777/18 - O Regime Jurídico da Multipropriedade: Importância para o mercado imobiliário
Palestrante: **Desembargador José Arthur de Carvalho Pereira Filho (TJMG)**
Debatedores: **Maya Garcia** e **Guilherme Terra**, especialistas em direito imobiliário

12h55 às 13h15 - Debates

13h15 às 13h30 - Encerramento

Apoio: Realização:

Seminário

Judiciário e o mercado imobiliário:
um diálogo necessário
Região centro-oeste

Auditório Desembargador José Lenar de Melo Bandeira, TJGO • Goiânia-GO
Av. Assis Chateaubriand, n. 195, setor oeste

Programação

31 de maio de 2019

13h30 - Credenciamento

14h - Abertura

14h30 - 16h - Painel I - Distratos: a Lei 13.786/2018 e a Segurança Jurídica
Palestrante: **Werson Rêgo - Desembargador (TJRJ)**

16h - 16h20 - Debates

16h20 - 18h - Painel II - Incorporação Imobiliária no Cenário Atual
Palestrantes: **Melhim Chalhub**, advogado especialista em direito imobiliário e **José Carlos Braide Nogueira da Gama**, vice-presidente jurídico da CBIC

18h - 18h20 - Debates

18h20 - Encerramento

Realização: