TORTORO MADUREIRA & RAGAZZI ADVOGADOS

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 39, de 26.06.2024.

www.tortoromr.com.br

Este informativo setorial é elaborado pelos colaboradores que integram a área de **Direito Imobiliário** em conjunto com a Biblioteca de Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados. Seu conteúdo tem caráter informativo, não constituindo opinião legal do escritório. Para mais informações, entre em contato com nossos advogados ou visite nossa página na internet.

Sócios responsáveis

Frederico Veiga
fveiga@tortoromr.com.br

Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br

Contato
www.tortoromr.com.br

1. Temas em Destaque

Especialistas apontam riscos da PEC da transferência de terrenos de marinha

■Em audiência pública promovida pela Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) em 27.05.2024, especialistas alertaram para riscos ambientais, sociais e patrimoniais da proposta de emenda à Constituição que transfere os terrenos de marinha — terras da União no litoral — para ocupantes particulares, estados e municípios (PEC 3/2022). O debate atendeu a um requerimento (REQ 24/2024) do senador Rogério Carvalho (PT-SE).

A coordenadora-geral do Departamento de Oceano e Gestão Costeira do Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima, Marinez Eymael Garcia Scherer, informou que a área de segurança nos terrenos de marinha em outros países costuma ser maior que a adotada no Brasil (33 metros).

Ela citou o exemplo de Portugal (50 metros), Suécia (100 a 300 metros), Uruguai (150 a 250 metros) e Argentina (150 metros). A PEC pode significar, na visão de Marinez, um risco de ônus para toda a sociedade e de perdas na qualidade de vida.

Marinez Scherer também alertou que o nível do mar vem subindo nos últimos anos. Esse aumento, ressaltou, avança exatamente sobre a área de segurança e dos terrenos de marinha. Ela disse que essas áreas, que normalmente têm manguezais, restingas e falésias, são consideradas áreas de preservação ambiental permanentes. Segundo Marinez, se houver perdas nessas estruturas naturais, haverá perdas de bem-estar humano e perdas econômicas. Ela citou o exemplo recente do Rio Grande do Sul e disse que as perdas econômicas atingem toda a população.

— Não é à toa que essas áreas são consideradas áreas de conservação permanente. São assim porque são importantes para a segurança humana e para o bem-estar humano — registrou.

A secretária-adjunta da Secretaria de Gestão do Patrimônio da União no Ministério da Gestão e da Inovação dos Serviços Públicos, Carolina Gabas Stuchi, afirmou que a PEC é de interesse de toda a população brasileira. Segundo Carolina Stuchi, o domínio da União sobre a faixa da costa marítima é essencial para a soberania nacional e para o equilíbrio do meio ambiente. Ela ainda disse que, se a PEC fosse aprovada hoje, haveria "um caos administrativo", porque a estimativa é que existam cerca de 3 milhões de imóveis não registrados ocupando essa faixa.

De acordo com Carolina, a proposta extingue a faixa de segurança e permite a transferência do domínio pleno, o que poderia agravar a questão fundiária relacionada a povos tradicionais. Ela acrescentou que outros países estão recomprando as áreas de praia que haviam sido privatizadas tempos atrás. Para a secretária, a PEC ainda pode ser aperfeiçoada. Ela ainda disse que leis mais simples já podem auxiliar a resolver os problemas relacionados aos terrenos de marinha.

— A PEC favorece a ocupação desordenada, ameaçando os ecossistemas, tornando esses terrenos mais vulneráveis a eventos climáticos extremos. A proposta ainda permite a privatização e cercamento das praias, trazendo impacto no turismo e na indústria de pesca — alertou Carolina.

Diretor do Departamento de Assuntos do Conselho de Defesa Nacional do Gabinete de Segurança Institucional da Presidência da República, Bruno de Oliveira, opinou de forma contrária à PEC. Ele disse que a mudança pode chocar com princípios de soberania nacional, justiça social e pontos importantes da preservação do meio ambiente. Para Oliveira, eventuais ajustes podem ser feitos por meio de projetos de lei.

Para o deputado Túlio Gadelha (Rede-PE), a PEC vem em um momento delicado, por conta da situação do povo gaúcho. Ele disse que terreno de marinha é terreno da União — o que significa que é terreno do povo.

Na opinião do deputado, só a União tem capacidade de gerir e fiscalizar os terrenos de marinha. Ele disse que nos municípios há mais barganhas políticas, o que poderia favorecer os problemas ambientais. O deputado reconheceu que o texto não fala em privatização de praias, mas apontou que essa será uma das possíveis consequências da transferência dos terrenos para estados, municípios e particulares.

— Flexibilizar a legislação ambiental é um risco para o país e um risco para quem mora no litoral. Estamos indo contra a tendência do mundo. Há muito interesse econômico atrás dessa PEC. Essa proposta é terrível para o meio ambiente e para as pessoas — protestou Gadelha.

Agência Senado em 27.05.2024.

Comissão aprova projeto que disciplina despejo extrajudicial por atraso de aluguel

■A Comissão de Defesa do Consumidor da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que disciplina o despejo extrajudicial de inquilino por atraso no pagamento dos alugueis.

A medida permite a retomada do imóvel sem necessidade de recorrer à justiça. O procedimento será mais rápido, realizado através de cartório de registro de títulos.

O **Projeto de Lei nº 3.999/20**, do deputado Hugo Leal (PSD-RJ), foi aprovado com parecer favorável do relator, deputado Celso Russomanno (Republicanos-SP).

Passos

O texto, que ainda será analisado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJ), prevê os passos do despejo extrajudicial. Os principais são:

I. o locador deverá requerer ao cartório a notificação do locatário para desocupar o imóvel ou pagar a dívida no prazo de 15 dias corridos, sob pena de desocupação compulsória;

II. o prazo será contado a partir da certificação da notificação pelo cartório;

III. a notificação deverá ser acompanhada dos alguns documentos, como a planilha dos débitos;

IV. a notificação será preferencialmente eletrônica, quando convencionada, ou pessoal;

V. ocorrendo a desocupação, o cartório entregará as chaves ao locador;

VI. transcorrido o prazo da notificação sem a desocupação voluntária ou o pagamento total da dívida, o locador poderá requerer na justiça o despejo compulsório;

VII. a ordem de desocupação será concedida em caráter liminar para cumprimento em 15 dias, independentemente do tipo de garantia prevista no contrato de aluguel.

A proposta aprovada também disciplina o direito do inquilino de devolver o imóvel, medida que poderá ser feita igualmente por cartório. O locatário poderá usar o expediente, por exemplo, quando houver recusa injustificada do proprietário em receber a casa alugada.

O locador poderá pedir a lavratura de ata notarial para comprovar o estado do imóvel e evitar controvérsias futuras. A devolução do imóvel, no entanto, não afasta eventuais cobranças pelo locador, como contas de água e luz em atraso.

Desjudicialização

O relator elogiou a proposta do deputado Hugo Leal. Segundo Russomanno, o projeto contribui para desafogar a justiça de ações de despejo. "Os caminhos alternativos para a solução de conflitos vêm se mostrando como a forma mais célere e eficaz de se garantir o acesso à Justiça", disse.

Russomano apresentou um texto substitutivo incorporando sugestões de membros da comissão. Entre outros pontos, reduziu de 30 para 15 dias o prazo para o locatário pagar as dívidas após a notificação. Também permitiu o retorno imediato do imóvel ao locador se o cartório identificar que ele está vazio.

Agência Câmara de Notícias em 27.05.2024.

Votação de projeto que prevê sanções a invasores de terras

■A Câmara dos Deputados aprovou em 21.05.2024, o texto base da proposta que estabelece restrições e impedimentos para invasores e ocupantes ilegais de propriedades rurais e prédios públicos. Os deputados ainda analisarão possíveis alterações à proposta em 22.05.2024.

O texto aprovado é um substitutivo do deputado Pedro Lupion (PP-PR) ao Projeto de **Lei nº 709/23**, do deputado Marcos Pollon (PL-MS). Ele aproveitou o conteúdo de outras propostas que tramitavam em conjunto com a original e incluiu as restrições na lei que regulamenta a reforma agrária (Lei 8.629/93).

Pela proposta, quem praticar o crime de invasão de domicílio ou de esbulho possessório (ver infográfico abaixo), fica proibido de:

I. participar do programa nacional de reforma agrária ou permanecer nele, se já estiver cadastrado, perdendo lote que ocupar;

II. contratar com o poder público em todos os âmbitos federativos;

III. receber benefícios ou incentivos fiscais, como créditos rurais;

IV. ser beneficiário de qualquer forma de regularização fundiária ou programa de assistência social, como Minha Casa Minha Vida;

V. inscrever-se em concursos públicos ou processos seletivos para a nomeação em cargos, empregos ou funções públicos;

VI. ser nomeado em cargos públicos comissionados; e

VII. receber auxílios, benefícios e demais programas do governo federal.

VIII. A proibição, nos casos mencionados, é por oito anos, contados do trânsito em julgado da condenação.

Violação de direitos

O texto foi duramente criticado por deputados da base do governo. Segundo a deputada Jandira Feghali (PCdoB-RJ), o projeto é inconstitucional, estimula a violência, estimula a violação de direitos e benefícios e o sequestro de benefícios.

"Esse projeto busca criminalizar um movimento social absolutamente legítimo, que representa trabalhadores que querem produzir, que querem trabalhar", afirmou.

O deputado Tadeu Veneri (PT-PR) questionou se o projeto valeria também para grileiros que entraram em terras públicas, em reservas indígenas e hoje se dizem fazendeiros. "É muito bonito fazer um discurso contra o MST, como se o MST fosse um monstro. Na verdade, vocês têm medo do MST, vocês têm medo da justiça social, vocês têm medo de perder aquilo que conseguiram muitas vezes de forma absolutamente questionável", disse.

Para o deputado Patrus Ananias (PT-MG), a proposta fere princípios constitucionais, como da individualização da pena e que a pena não pode ir além do condenado, porque atinge a família. "Ao retirar benefícios como o Bolsa Família e o BPC, ele está penalizando toda a família — as crianças, os jovens, os filhos, os dependentes."

Deputados da base do governo afirmaram que o projeto vai acabar judicializado por ser inconstitucional.

O direito social da terra, previsto na Constituição, foi citado pela deputada Erika Kokay (PT-DF) para questionar a legitimidade da proposta. "Essas pessoas terão as mesmas restrições e as mesmas penalidades, excluídas de qualquer tipo de cidadania, exclu-

ídas, portanto, do que prevê a Constituição, do direito ao combate à fome, do direito à própria existência.

Este é um projeto que rasga a Constituição!", disse.

Óbvio

Do outro lado, o autor da proposta, deputado Marcos Pollon (PL-MS), afirmou que o projeto traz algo que "é óbvio", criminoso ser tratado como criminoso. "O tecido social demanda o cumprimento das obrigações mínimas, e não há nada mais básico do que o cumprimento do ordenamento penal brasileiro", disse.

Para a deputada Adriana Ventura (Novo-SP), já é hora de a Câmara dar uma resposta às invasões de terra.

"Imagine alguém que tem uma propriedade ter sua terra invadida. E o tratamento leniente que é dado ao invasor de terra é uma coisa absurda."

Segundo o relator, deputado Pedro Lupion, o objetivo é apenas garantir que quem invade seja punido, não podendo ter benefícios do Estado. "O que motiva a invasão de propriedade neste País é a certeza da impunidade, que a legislação é falha e nada vai acontecer", afirmou. Lupion é também o coordenador da Frente Parlamentar da Agropecuária.

Agência Câmara de Notícias em 21.05.2024.

Projeto proíbe cumprimento de ação de despejo no Natal e em recessos parlamentar e judiciário

■**O <u>Projeto de Lei nº 1093/24</u> suspende ações de desocupação e despejo no Natal e nos recessos do Congresso Nacional e do Judiciário.** A proibição vale para imóveis urbanos e rurais, privados ou públicos, que sirvam de moradia ou de área produtiva.

Pela proposta, ficam proibidas as desocupações de 1º de dezembro a 1º de fevereiro e de 17 de julho a 1º de agosto. Durante esse período, conforme o projeto, não poderá haver medidas preparatórias ou negociações para efetivar a remoção, e os processos relacionados devem permanecer parados.

Após o período de suspensão, deverá acontecer audiência judicial entre interessados, com a presença do Ministério Público e da Defensoria Pública, além de vistoria da área em discussão.

Segundo a deputada Carol Dartora (PT-PR), autora da proposta, é no período de recessos e celebrações que muitos governos estaduais junto aos municípios aproveitam para realizar despejos forçados. "Exatamente quando as famílias possuem menos condições de denunciar as violências decorrentes do despejo e de reivindicar garantias mínimas de direitos", criticou Carol.

Segundo o Mapeamento Nacional de Conflitos pela Terra e Moradia, organizado pela Campanha Despejo Zero, 282 mil famílias correm o risco de ser despejadas no País.

"Sua realização próxima ao Natal e Ano Novo é brutal e exprime um grau de violência irreparável por parte do Estado às famílias já expostas a extrema precariedade", disse Carol Dartora. Para a deputada, os despejos durante os recessos do judiciário e parlamentar abrem margem para abusos de autoridade por parte da administração pública.

Agência Câmara de Notícias em 21.05.2024.

Sistema Penhora On-line 2.0 ganha nova funcionalidade na seção 'Acesso do Advogado'

■O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) aprovou proposta de aperfeiçoamento do Sistema Penhora On-line 2.0. A decisão, assinada pelo Corregedor Nacional de Justiça, Ministro Luis Felipe Salomão, foi publicada na edição do Diário da Justiça Eletrônico de 25/04/2024 e altera a plataforma na seção de 'Acesso do Advogado'.

O Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) argumentou que "a proposta é permitir que, nos casos em que haja incidência de emolumentos e não ocorra o pagamento no prazo de validade da prenotação, o que ocasiona sua consequente extinção (Lei nº 6.015/1973, art. 206-A, § 3º), o próprio advogado acesse a plataforma Penhora On-line e faça a impressão ou salve o arquivo da Certidão ou do Mandado de Penhora e, ato contínuo, o encaminhe ao cartório competente, por meio do módulo do Protocolo Eletrônico de Títulos (e-Protocolo), disponível no Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado dos Registros de Imóveis – SAEC".

Isso significa que o advogado já pode se utilizar, por conta própria, do serviço do e-Protocolo para refazer o caminho para a efetivação da constrição judicial de imóveis, o que desonera os cartórios judiciais de tal obrigação.

O novo Sistema opera diretamente no Serp-Jud, com a adição de novas funcionalidades: Pesquisa Nacional de Bens, Arrolamento, Averbação Pré-Executória, Averbação Premonitória e Cancelamento de Penhora.

O Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) está em funcionamento desde abril. O Serp-Jud, módulo exclusivo de acesso do Poder Judiciário e dos órgãos da administração pública, permite o acesso aos serviços dos registros públicos brasileiros, tais como: registro civil; registro de imóveis; e registro de títulos, documentos e pessoas jurídicas.

TJBA em 20.05.2024.

Sancionada lei que exige estudo de mobilidade para obras em cidades

■**Foi transformado em lei o projeto que altera o Estatuto da Cidade para exigir análise de mobilidade urbana entre as questões a serem consideradas na elaboração dos estudos prévios de impacto de vizinhança, usados para dimensionar os efeitos da construção de empreendimentos.** A Lei 14.849, de 2024, foi publicada no *Diário Oficial da União* (DOU) de 03.05.2024.

Originada do PL 169/2020, da Câmara dos Deputados, a matéria foi aprovada no Senado no início de abril quando recebeu parecer favorável do senador Zequinha Marinho (Podemos-PA).

O estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) é um dos instrumentos da política urbana municipal previstos no Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 2001). O objetivo geral desse instrumento, inspirado no estudo de impacto ambiental (EIA), é analisar e informar previamente à população e à gestão municipal sobre as consequências da instalação de certos empreendimentos, considerados de grande impacto, sobre as áreas vizinhas, a fim de minimizar eventuais consequências indesejadas e favorecer os efeitos positivos do empreendimento para a coletividade.

Como o EIV é um instrumento de gestão municipal, que deve ser usado de forma complementar ao regramento ordinário de parcelamento, uso e ocupação do solo, cabe à lei municipal definir que tipo de empreendimento estará sujeito à elaboração do estudo, conforme o Estatuto da Cidade.

No entanto, a lei federal estabelece, entre outras regras de caráter geral, quais dimensões da dinâmica urbana do entorno deverão ser analisadas e incluídas no EIV.

Entre essas dimensões, estão a geração de tráfego e a demanda por transporte público. A nova lei altera essa legislação para acrescentar a mobilidade urbana (que abrange também os deslocamentos não motorizados) no rol de variáveis a serem estudadas. Com a mudança, passam a ser considerados os impactos dos novos empreendimentos sobre os modos ativos de deslocamento — como bicicletas, patinetes e caminhadas.

Agência Senado em 06.05.2024.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Audiência sobre penhora de imóvel alienado em execução de condomínio

■**Em 03.06.2024, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) vai promover audiência pública para discutir se, no curso de execução de débitos condominiais, deve ser admitida a penhora de imóvel com financiamento garantido por alienação fiduciária.** O assunto é objeto do Recurso Especial 1.929.926, que, embora não tenha sido qualificado como repetitivo, foi afetado pela Quarta Turma à Segunda Seção para pacificação do tema no STJ.

A audiência será realizada na sala de sessões da Segunda Seção, e o público também poderá acompanhar os debates por um telão instalado na sala da Terceira Turma.

O relator do recurso especial, ministro Antonio Carlos Ferreira, enfatizou que a questão é de grande relevância social, podendo afetar "de um lado, a sustentabilidade financeira dos condomínios e, de outro, o custo do crédito imobiliário, consequências que devem ser levadas em conta pelo julgador, nos termos do artigo 20, *caput*, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro".

REsp. nº 1.929.926.

Contrato de locação - Prazo determinado - Empresa afiançada - Alteração do quadro social - Exoneração da fiança - Notificação extrajudicial - Efeitos

■A Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, entendeu que na locação por prazo determinado, embora possa ser enviada notificação exoneratória ao locador durante a vigência do contrato, o fiador somente irá se exonerar de sua obrigação ao término do contrato por prazo determinado, ainda que haja alteração no quadro social da empresa afiançada, ou em 120 dias a partir da data em que o contrato se torna indeterminado, por qualquer razão.

Cinge-se a controvérsia em saber se, em contrato de locação por prazo determinado, a alteração de quadro social da empresa afiançada admite a exoneração de fiador que havia prestado a garantia em razão de vínculo afetivo com algum dos sócios que se retirou e, sendo possível, a partir de quando a notificação passa surtir os efeitos de exonerar o fiador.

Necessário distinguir a notificação feita pelo fiador ao locador com a intenção de exonerar-se dos efeitos dessa notificação, os quais irão definir efetivamente a partir de quando o fiador estará exonerado da obrigação fidejussória.

A exoneração do fiador tem início distinto em cada uma das modalidades de contrato de locação, que pode ser firmado por (I) prazo indeterminado, (II) por prazo determinado que, prorrogando-se, torna-se indeterminado e (III) por prazo determinado que se extingue na data prevista ou antes.

Em se tratando de locação por prazo determinado que tem fim na data avençada ou antes, a notificação exoneratória pode ser feita durante sua vigência, mas o compromisso fidejussório se estende até o fim do contrato.

Não há como se aplicar aos contratos de locação firmados por prazo determinado a regra do art. 40, X, da Lei n. 8.245/1991, pois o dispositivo refere-se exclusivamente aos contratos por prazo indeterminado.

Embora possa ser enviada notificação exoneratória ao locador durante a vigência do contrato por prazo determinado, o fiador somente irá se exonerar de sua obrigação, (I) ao tér-

mino do contrato por prazo determinado, ainda que haja alteração no quadro social da empresa afiançada ou (II) em 120 dias a partir da data em que o contrato se torna indeterminado, por qualquer razão.

Dessa forma, nos contratos por prazo determinado em que não houve prorrogação, embora admita-se que o fiador realize a notificação extrajudicial durante a sua vigência, somente haverá exoneração da garantia com o fim do prazo estabelecido contratualmente. Tal conclusão remanesce mesmo se houver alteração no quadro societário da empresa afiançada durante a vigência do contrato.

Até mesmo porque, diferentemente do que ocorria no Código Civil de 1916, em que a exoneração decorria de acordo entre as partes ou de sentença, no atual Código, o único requisito formal é a notificação. Assim, a mera notificação extrajudicial; elaborada unilateralmente pelo fiador; alegando questão de alta subjetividade, como o "vínculo afetivo" com algum dos sócios da empresa afiançada; e de alta recorrência, como a alteração do quadro social de empresa; não pode ser requisito suficiente para a exoneração, sob o risco de enfraquecimento da garantia fidejussória mais utilizada no país.

Dessa forma, o fiador que livremente anuiu em prestar garantia a uma pessoa jurídica - e não a um de seus sócios-, ciente de que a empresa estaria sujeita a alteração de quadro social, não pode simplesmente exonerar-se, após enviar notificação extrajudicial, ainda durante a vigência de contrato por tempo determinado, em razão de fato que lhe era previsível.

E sendo o vínculo pessoal entre o fiador e algum dos sócios da empresa afiançada essencial para continuidade da garantia, tal disposição deve estar prevista expressamente no contrato de fiança, nos termos do art. 830 do Código Civil.

REsp. nº 2.121.585.

Construtora é condenada a indenizar casal por entregar terreno com área menor

■O Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), 17ª Câmara Cível, modificou decisão da Comarca de Diamantina e condenou uma empresa de empreendimentos imobiliários a ressarcir um casal que adquiriu um lote cuja área era inferior à descrita no contrato de compra e venda.

Eles devem receber, ainda, indenização de R$ 10 mil por danos morais,

Segundo o processo, marido e mulher adquiriram, 2003, dois lotes em Diamantina, mas, em 2018, quando os terrenos foram entregues, descobriram que uma das áreas possuía 43,958 m² a menos. Eles procuraram a empresa, que não resolveu o problema nem contestou as alegações durante a demanda judicial.

Em 1ª Instância, o entendimento foi que não havia provas de que a supressão da área se deu antes da venda, já que, na certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, os lotes tinham tamanhos condizentes com o que foi estabelecido pelas partes no contrato.

Diante dessa decisão, os proprietários recorreram. O relator, desembargador Evandro Lopes da Costa Teixeira, reformou a sentença. Segundo o magistrado, o comprador de lote de terreno cuja área depois se verifica menor do que a indicada no contrato e na escritura faz jus às indenizações.

"Há dano moral na conduta da vendedora que engana o comprador quanto à real área do imóvel vendido e que, podendo resolver a pendenga na esfera administrativa, fica inerte, obrigando o comprador ludibriado, com evidente perda de tempo útil, a acionar o Poder Judiciário para ver resguardado seu direito", disse o desembargador Evandro Lopes da Costa Teixeira.

A desembargadora Aparecida Grossi e o desembargador Roberto Soares de Vasconcellos Paes votaram de acordo com o relator.

TJMG em 10.05.2024.

Terceira Câmara Cível mantém sentença sobre não renovação de contrato de aluguel

■O Tribunal de Justiça do Amazonas, a Terceira Câmara Cível, julgou em 06.05.2024, recurso de empresa de telecomunicações, locatária de imóvel para instalação de torre no bairro Praça 14 de Janeiro, em Manaus, que pretendia renovar novamente o aluguel. No caso, o primeiro contrato foi firmado para o período de cinco anos, a partir de 15/04/2008, renovável automaticamente por mais cinco anos. Em 2015, o proprietário informou à empresa que não faria a renovação pois pretendia utilizar ele mesmo o imóvel.

Em 2017 a empresa iniciou a ação para tentar assegurar a renovação para o período de 2018 a 2023.

Em 1º grau, a sentença julgou improcedente o pedido, considerando que o direito de renovação não é absoluto e que não houve interesse do proprietário em renovar o contrato do aluguel para dispor do bem para uso próprio, como previsto no artigo 52, inciso II, da lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

Na sessão de julgamento houve sustentação oral pelas duas partes: em síntese, a apelante alegou que o locador não justificou para qual fim seria o uso, apenas indicando "uso próprio"; e a parte apelada informou que o proprietário quer utilizar o espaço em frente a sua residência que está sendo usado há 16 anos pelo locatário, mas está sendo impedido.

Depois das manifestações o relator do recurso (nº 0636365-23.2017.8.04.0001), desembargador Airton Gentil, leu a ementa do acórdão, mantendo a sentença proferida em 1º grau.

TJAM em 06.05.2024.

Mulher será indenizada por atraso em entrega de imóvel

■O Juizado Especial Cível e Criminal do Riacho Fundo condenou a Iota Empreendimentos Imobiliários e J. C. Gontijo Engenharia S/A ao pagamento de indenização a uma consumidora por atraso na entrega de imóvel. A decisão fixou a quantia de R$ 10.800, por danos materiais, e de R$ 5.687,41, a título de juros de obra e entrega de chaves.

A autora relata que celebrou contrato de promessa de compra e venda de imóvel situado no Itapoã/DF e que o prazo para entrega era 30 de dezembro de 2021. Porém, segundo a contratante, o bem não foi entregue na data prevista, tampouco após os 180 dias de tolerância, previstos no contrato. Ela alega que o imóvel foi entregue em 5 de dezembro de 2023, de modo que teve prejuízos, pois precisou arcar com pagamento de aluguel e juros de obras.

Na defesa, as empresas rés argumentam a inexistência de falha na prestação do serviço e de qualquer ato ilícito. Defendem que a data estimada de entrega do imóvel "nada mais é que uma data

meramente referência". Por fim, sustenta que o atraso decorreu da escassez de mão de obra qualificada, o que caracteriza fortuito externo.

Ao julgar o caso, a Justiça do DF pontua que as partes aderiram a um contrato com promessa de compra e venda de imóvel com data de entrega prevista para 30 de dezembro de 2022 e que, mesmo com acréscimo de 180 dias de tolerância, o imóvel não foi entregue à consumidora.

Nesse sentido, o Juiz explica que, após o período de tolerância, o comprador tem o direito de ser ressarcido dos juros de obra e que é descabida a alegação de que o prazo para cumprimento do acordo é "meramente estimativo". Além disso, submeter o contratante a prazos aleatórios e que dependam de condutas a serem praticadas por colaboradores da empresa é indevido, esclarece o magistrado.

Portanto, para o sentenciante "a partir do transcurso do prazo final para a entrega do imóvel, qual seja, 30/6/2022, os juros de obra despendidos pela parte autora, até a data da entrega do imóvel, deverão ser adimplidos pela partes rés, na medida em que aquela não pode suportar o ônus do risco da atividade desenvolvida por esta, tampouco pode ser prejudicada pelo inadimplemento da avença", finalizou.

Cabe recurso da decisão.

Processo nº 0701576-27.2024.8.07.0017.

Dono de imóvel terá que indenizar vizinha por danos provocados por infiltração

■**A 4ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) condenou o proprietário de um apartamento a indenizar a vizinha por conta dos danos provocados em razão de infiltrações.** O problema durou mais de um ano e gerou manchas no teto e nas paredes, além de mau cheiro e danificação dos armários da autora.

Narra a autora que foi constatado um vazamento na tubulação horizontal da unidade do réu, que reside no andar acima do seu apartamento. Relata que o reparo não foi realizado de forma adequada e que o vazamento continua, o que vem danificando os móveis e causando transtornos. Pede que o vizinho faça o reparo na tubulação e a indenize pelos danos sofridos.

Em sua defesa, o réu afirma que o prestador de serviço teve dificuldade em executar o reparo, mas que o problema foi solucionado. Defende que cooperou com a vizinha para que o serviço fosse realizado.

Decisão da 3ª Vara Cível de Águas Claras observou que as provas "atestam o defeito e o vazamento na rede horizontal da unidade do réu, que lança coisas no imóvel do autor e gera prejuízo". O magistrado pontuou que tanto os danos demonstrados na fotografia quanto as causas do vazamento devem ser reparadas.

"É evidente que a propriedade do réu está a causar danos na propriedade da autora e, no caso, na condição de proprietário, tem o dever de proceder aos necessários reparos", disse o magistrado, ao condenar o dono do imóvel a contratar profissional ou empresa especializada, que emita laudo final de conclusão do trabalho, para proceder ao conserto definitivo no vazamento da tubulação e a pagar ao autor a quantia de R$ 600 a título de danos materiais.

A autora recorreu pedindo que réu também fosse condenado a indenizá-la pelos danos morais sofridos. Ela argumenta que houve inércia do dono do imóvel vizinho em solucionar os vazamentos, o que teria causado estresse.

Ao analisar o recurso, a Turma destacou que os transtornos vivenciados pela autora extrapolam os meros aborrecimentos cotidianos. O colegiado pontuou que as provas do processo mostram também que houve descaso do réu em solucionar o problema.

"A infiltração oriunda de outro apartamento, por mais de um ano, sem qualquer iniciativa de solução pelo proprietário, apesar dos reiterados contatos e tentativas de ajuste da autora, ocasionou manchas no teto e nas paredes, além de mau cheiro e danificação de armários", afirmou, pontuando que "o registro da conversa travada pelas partes por aplicativo de mensagem (...) evidencia o descaso do réu em providenciar o conserto do vazamento e a hostilidade no trato com a autora".

Para a Turma, a situação configura "sofrimento psicológico apto a ensejar dano moral". Dessa forma, o colegiado deu provimento ao recurso da autora para condenar o réu a pagar a quantia de R$ 6 mil a título de danos morais.

A decisão foi unânime.

Processo nº 0710919-09.2022.8.07.0020.