

Curso de Férias: Direito Civil – recentes transformações

ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE



- Advogado;
- Especialista e Mestre em Ciências Jurídicas pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, em Portugal;
- Mestrando em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (Largo de São Francisco);
- Professor da Escola Paulista de Direito.

www.civileimobiliario.com.br
alexandre@junqueiragomide.com.br

TEMA 1: ATRASO DE OBRA E DANO MORAL

Análise do REsp nº 1.634.847 – SP

Questão em debate:

- 1) O atraso de obra enseja o dano moral?
- 2) A cláusula de tolerância é admitida na jurisprudência?

TEMA 1: ATRASO DE OBRA E DANO MORAL

Clausula de tolerância e o STJ:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA OBRA. REPETIÇÃO SIMPLES DO INDÉBITO. AUSÊNCIA DE MA-FÉ DA COBRANÇA. **TOLERÂNCIA DE 180 DIAS DE ATRASO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS. CLÁUSULA COMUM PRESENTE NOS CONTRATOS DESSA ESPÉCIE EM RAZÃO DA COMPLEXIDADE DO EMPREENDIMENTO. REEXAME VEDADO EM RECURSO ESPECIAL.** SÚMULAS N. 5 e 7/STJ. PRINCÍPIO DA EQUIVALÊNCIA DE DIREITOS E DEVERES ENTRE FORNECEDORES E CONSUMIDOR. TEMA NÃO DEBATIDO PELA ÚLTIMA INSTÂNCIA ESTADUAL. SÚMULAS N. 282 E 356/STF. 1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide, inclusive o contrato celebrado pelas partes (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). 2. A tese referente à aplicação do Princípio da equivalência de direitos e deveres entre fornecedores e consumidor não foi objeto de debate pela última instância estadual. Ausente o prequestionamento, incide o óbice das Súmulas n. 282 e 356 do STF. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 1512793/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2016, DJe 22/03/2016)

TEMA 1: ATRASO DE OBRA E DANO MORAL

Clausula de tolerância e o TJSP:

Súmula 164: É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.

TEMA 1: ATRASO DE OBRA E DANO MORAL

Análise do REsp nº 1.634.847 – SP

Acórdão recorrido (TJ/SP):

“A indenização por dano moral visa atender duas finalidades: compensar por um mal causado e coibir o agente a não repetir sua conduta. **A situação criada pelo inadimplemento gera instabilidade e incertezas no comprador, que se vê sem perspectiva de mudança para o imóvel adquirido, tendo de se submeter a condições nem sempre agradáveis. Por outro lado, tem se tornado prática no mercado imobiliário o atraso nas obras, muito embora as construtoras, como a apelante, não se abstenham de dar início a novos empreendimentos, o que, naturalmente, tende a fazer com que a mão-de-obra torne-se ainda mais escassa. Além disso, o atraso mostra-se comercialmente interessante, na medida em que boa parte do valor dos imóveis é recebido antes da entrega do bem e serve para o financiamento das despesas da construtora.** Assim, considerado os dois critérios, razoável o arbitramento da indenização por danos morais em R\$ 6.780,00. Valor este que cumpre a um só tempo, a função punitiva do dano moral, sem gerar, por outro lado, enriquecimento ilícito do favorecido”.

TEMA 1: ATRASO DE OBRA E DANO MORAL

REsp nº 1.634.847 – SP

“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CURTO PERÍODO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL AFASTADO. 1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. 2. Cinge-se a controvérsia em determinar se o atraso da recorrente na entrega de unidade imobiliária, objeto de contrato de compra e venda firmado entre as partes, gera dano moral ao recorrido, hábil a ser compensado. 3. **Muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial.** 4. **Na hipótese dos autos, contudo, em razão de lapso temporal não considerável a ponto de se considerar afetado o âmago da personalidade do recorrido - até mesmo porque este vendeu o imóvel após cinco meses do atraso na entrega do imóvel - não há que se falar em abalo moral indenizável.** 5. **Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido”** (STJ, 3ª Turma, Resp 1.634.847, Rel. Nancy Andrighi, j. 22 de novembro de 2016”.

TEMA 1: ATRASO DE OBRA E DANO MORAL

Entendimento contrário:

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL E MORAL, COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/73. NÃO CONFIGURADA. **INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS DECORRENTE DO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. CASO FORTUITO NÃO COMPROVADO.** REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA Nº 7 DO STJ. ALEGAÇÃO DE QUE O DANO MORAL DEVE SER COMPROVADO. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO”. (AgInt no AREsp 784.151/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 15/12/2016)

TEMA 1: ATRASO DE OBRA E DANO MORAL

Súmula 161 do TJ/SP:

“Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente.”

TEMA 2: ATRASO DE OBRA E LUCROS CESSANTES

“A jurisprudência desta casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, **é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador**, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes”. (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Min. Sidnei Beneti, j. em 07.02.2012 pela 3ª T.)

Súmula 162 do TJSP: “Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.”

TEMA 3: PRESCRIÇÃO DA COBRANÇA DA TAXA CONDOMINIAL

Análise do Resp 1483930-DF (Recurso Repetitivo)

Questão em debate: na pretensão da cobrança da taxa condominial, aplica-se a regra geral da prescrição (art. 205) ou a especial, prevista no art. 206, § 5º, inciso I?

Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

Art. 206: Prescreve:

§ 5º Em cinco anos:

I - a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular;

TEMA 3: PRESCRIÇÃO DA COBRANÇA DA TAXA CONDOMINIAL

Análise do Resp 1483930-DF

Leading case:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I DO CC/02. 1. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. 2. Na vigência do CC/16, o crédito condominial prescrevia em vinte anos, nos termos do seu art. 177. 3. **Com a entrada em vigor do novo Código Civil, o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança das quotas condominiais passou a ser de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/02**, observada a regra de transição do art. 2.028 do CC/02. 4. Recurso especial parcialmente provido”. (REsp 1139030/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2011, DJe 24/08/2011)

TEMA 3: PRESCRIÇÃO DA COBRANÇA DA TAXA CONDOMINIAL

Análise do Resp 1483930-DF (Recurso Repetitivo)

Parecer do MP:

“No ponto, vale salientar que, como a taxa de condomínio é a soma das despesas divididas entre o número de condôminos, respeitando a quota parte de cada um, **trata-se de uma quantia, por natureza, líquida, sujeita apenas a uma operação aritmética. De fato, possui natureza de dívida líquida e certa, porquanto não cabe ao condômino questionar valores, pois este é tão somente a consequência do rateio das despesas efetuado pelo síndico e que resultam mês a mês na quota parta de cada condômino.** Cumpre distinguir o fato de os débitos serem variáveis de sua alegada iliquidez, pois o condômino sempre é instado pelo síndico a pagar valor certo”.

TEMA 3: PRESCRIÇÃO DA COBRANÇA DA TAXA CONDOMINIAL

Análise do Resp 1483930-DF (Recurso Repetitivo)

Parecer da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis – ABADI:

“Firmamos o entendimento no qual **o nascimento da relação obrigacional condominial não se dá com a Convenção do Condomínio edilício, que apenas regulamenta tal obrigação**, a qual é de natureza *propter rem*, surgindo, portanto, devido à relação jurídica existente entre uma pessoa (condômino) e um determinado bem (unidade autônoma). A obrigação, por assim, possui caráter e natureza ambulatorial, acompanhando a coisa independentemente do seu titular. Por força desse irrefutável entendimento, **podemos concluir que a despesa condominial não guarda qualquer correspondência com a dívida líquida constante de instrumento público ou particular**, justamente porque tais instrumentos não são a fonte dessa obrigação”.

TEMA 3: PRESCRIÇÃO DA COBRANÇA DA TAXA CONDOMINIAL

Análise do Resp 1483930-DF

Ementa (ainda não publicada, mas disponível no site do STJ):

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DÍVIDAS LÍQUIDAS, PREVIAMENTE ESTABELECIDAS EM DELIBERAÇÕES DE ASSEMBLEIAS GERAIS, CONSTANTES DAS RESPECTIVAS ATAS. PRAZO PRESCRICIONAL. O ART. 206, § 5º, I, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002, AO DISPOR QUE PRESCREVE EM 5 (CINCO) ANOS A PRETENSÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS LÍQUIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR, É O QUE DEVE SER APLICADO AO CASO. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015 (art. 543-C do CPC/1973), é a seguinte: **"Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação"**. 2. No caso concreto, recurso especial provido.

TEMA 3: PRESCRIÇÃO DA COBRANÇA DA TAXA CONDOMINIAL

Análise do Resp 1483930-DF

Segundo o julgado:

“Ao contrário do que propugnam os mencionados *amicus curiae*, conforme os precedentes que se formaram nesta Corte Superior, **o dispositivo, com clareza solar, exige "apenas" que a dívida seja líquida, constante de instrumento particular ou público, que, pois, a demonstre. E não, necessariamente, que tenha sido sido contraída em um desses instrumentos**”.

TEMA 4: LEGITIMIDADE PASSIVA EM AÇÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS CONDOMINIAIS

Análise do Resp 1.345.331-RS (Recurso Repetitivo – Tema 886)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LEGITIMIDADE PASSIVA EM AÇÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS CONDOMINIAIS. RECURSO REPETITIVO (ART. 543-C DO CPC E RES. 8/2008-STJ). TEMA 886. A respeito da legitimidade passiva em ação de cobrança de dívidas condominiais, firmaram-se as seguintes teses: **a) o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação; b) havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto; e c) se ficar comprovado (i) que o promissário comprador se imitira na posse e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.** ([REsp 1.345.331-RS](#), Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015).

TEMA 5: ILEGALIDADE DA UTILIZAÇÃO DE MEDIDAS NÃO PECUNIÁRIAS PARA PUNIR O CONDÔMINO INADIMPLENTE.

A) IMPOSSIBILIDADE DE USO DA ÁREA COMUM:

“a sanção que obsta o condômino em mora de ter acesso a uma área comum (seja qual for a sua destinação), por si só, desnatura o próprio instituto do condomínio, limitando, indevidamente, o correlato direito de propriedade” (RESP 1.564.030)

B) SERVIÇOS ESSENCIAIS:

A falta de pagamento de taxas condominiais não autoriza a suspensão, por determinação da assembleia geral de condôminos, do uso de serviços essenciais. Para a Terceira Turma, a substituição de meios expressamente previstos em lei pela restrição ao condômino inadimplente quanto à utilização dos elevadores afronta o direito de propriedade e sua função social, além da dignidade da pessoa humana (REsp 1.401.815).

TEMA 5: ILEGALIDADE DA UTILIZAÇÃO DE MEDIDAS NÃO PECUNIÁRIAS PARA PUNIR O CONDÔMINO INADIMPLENTE.

“Não sendo o elevador um mero conforto em se tratando de edifício de diversos pavimentos, com apenas um apartamento por andar, localizando-se o apartamento da recorrente no oitavo pavimento, o equipamento passa a ter status de essencial à própria utilização da propriedade exclusiva. O corte do serviço dos elevadores gerou dano moral, tanto do ponto de vista subjetivo, analisando as peculiaridades da situação concreta, em que a condição de inadimplente restou ostensivamente exposta, como haveria, também, tal dano in re ipsa, pela mera violação de um direito da personalidade”. (REsp 1401815/ES, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2013, DJe 13/12/2013)

TEMA 5: ILEGALIDADE DA UTILIZAÇÃO DE MEDIDAS NÃO PECUNIÁRIAS PARA PUNIR O CONDÔMINO INADIMPLENTE.

C) CONDOMINO ANTISSOCIAL (TJSP)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cautelar Inominada – Condomínio – Expulsão e/ou afastamento do condômino por comportamento antissocial – Liminar initio litis - Medida extrema, aceita em hipóteses absolutamente excepcionais – Necessidade de abrir a instrução, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa, após o que possível o reexame da matéria nos termos do art. 807 do CPC – Decisão modificada – Recurso provido em parte. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Agravo de Instrumento nº 0144346-93.2013.8.26.0000, Relator(a): Egidio Giacoia; Comarca: Guarujá; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 08/10/2013; Data de registro: 09/10/2013)

TEMA 5: ILEGALIDADE DA UTILIZAÇÃO DE MEDIDAS NÃO PECUNIÁRIAS PARA PUNIR O CONDÔMINO INADIMPLENTE.

C) CONDOMÍNIO ANTISOCIAL (TJSP)

CONDÔMÍNIO EDILÍCIO. Situação criada por morador, **sargento da Polícia Militar, que, reincidente no descumprimento das normas regulamentares, renova condutas antissociais, apesar da multa aplicada e que não é paga, construindo, com isso, clima de instabilidade ao grupo e uma insegurança grave, devido ao seu gênio violento e ao fato de andar armado no ambiente, por privilégio profissional.** Adequação da tutela antecipada emitida para obrigá-lo a não infringir a convenção, sob pena de multa ou outra medida específica do § 5º do art. 461 do CPC, inclusive o seu afastamento. Interpretação do art. 1.337 do CC. Não provimento. (TJSP. Agravo de Instrumento n.º 513.932.4/3. Relator Desembargador Ênio Santarelli Zuliani. Data da publicação: 02/08/2007)

TEMA 5: ILEGALIDADE DA UTILIZAÇÃO DE MEDIDAS NÃO PECUNIÁRIAS PARA PUNIR O CONDÔMINO INADIMPLENTE.

C) CONDOMINO ANTISOCIAL (DECISÃO DO TJSP)

“Expulsão de condômino por comportamento antissocial. Impossibilidade. Ausência de previsão legal. O Código Civil permite no art. 1.337 a aplicação de multas que podem ser elevadas ao décuplo em caso de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. Multa mensal que tem como termo inicial a citação e o final a publicação da r. sentença, a partir de quando somente será devida por fatos subsequentes que vierem a ocorrer e forem objeto de decisão em assembléia. Recursos parcialmente providos. (Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 0318734-14.2009.8.26.0000, Relator(a): Maia da Cunha; Comarca: Barueri; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 01/10/2009; Data de registro: 19/10/2009; Outros números: 6684034600).

TEMA 5: ILEGALIDADE DA UTILIZAÇÃO DE MEDIDAS NÃO PECUNIÁRIAS PARA PUNIR O CONDÔMINO INADIMPLENTE.

C) CONDOMINO ANTISSOCIAL (TJRS)

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. DIREITO CIVIL. COISAS, PROPRIEDADE. Exclusão do condômino nocivo. Impossibilidade convivência pacífica ante a conduta antissocial do condômino. APELO NÃO PROVIDO. UNÂNIME. (...) **Assim, em que pese não haja previsão expressa a amparar a pretensão de exclusão do réu do condomínio autor, uma vez que o art. 1.337 do CC/2002 não contempla tal possibilidade, pode o magistrado, verificando que o comportamento antissocial extravasa a unidade condominial do “infrator” para as áreas comuns do edifício, levando o condômino à impossibilidade de corrigir tal comportamento mesmo após a imposição do constrangimento legal – multa -, decidir pela exclusão do proprietário da unidade autônoma, continuando este com seu patrimônio, podendo ainda dispor do imóvel, perdendo, entretanto, o direito de convivência naquele condomínio.** (TJRS. Apelação cível n.º 70036235224. 17ª Câmara Cível. Desembargador Relator Bernadete Coutinho Friedrich. Julgado em 15/07/2010).

TEMA 6: EXTINÇÃO DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Análise da Súmula 543 do STJ:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

TEMA 6: EXTINÇÃO DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Em sentido próximo:

Súmula 1 do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“O Compromissário comprador de imóvel, **mesmo inadimplente**, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

TEMA 7: RECONHECIMENTO DO TIME-SHARING COMO DIREITO REAL:

Análise do Resp 1546165

“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. [...]5. **A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil;** e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de construção. 6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 1546165/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe 06/09/2016)

TEMA 8: RECONHECIMENTO DO DIREITO REAL DE LAJE – MP 759/2016

[Código Civil](#)

[Art. 1.510-A.](#) O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos.

TEMA 8: RECONHECIMENTO DO DIREITO REAL DE LAJE – MP 759/2016

[Código Civil](#)

Crítica: Trata-se de direito real de laje ou direito de superfície (por “sobrelevação” ou por “cisão”)?

Segundo Fábio Rocha Pinto: “A ‘Laje’ não seria sequer um Direito Real, mas sim um ‘processo’, um mecanismo jurídico por meio do qual se subdivide o bem existente, dando lugar a dois ou mais imóveis independentes, com propriedade distinta. Seria, portanto, uma espécie simplificada de condomínio edilício ou, ainda, um novo método de parcelamento imobiliário”.

TEMA 9: COMISSÃO DE CORRETAGEM

Análise do Resp 1.551.956 – Recurso repetitivo - Prescrição trienal

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. **Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC).** 1.2 (REsp 1551956/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

TEMA 9: COMISSÃO DE CORRETAGEM

Análise do Resp nº 1599511: Legalidade da cláusula que transfere ao consumidor o pagamento da comissão de corretagem nos estandes e da abusividade do SATI:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: **1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. [...]** III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

TEMA 9: COMISSÃO DE CORRETAGEM (MINHA CASA MINHA VIDA):

REsp 1601149 – PENDENTE DE JULGAMENTO

“Apesar do julgamento do tema n. 938, a controvérsia relativa às promessas de compra e venda celebradas no âmbito do programa "Minha Casa, Minha Vida" apresenta particularidades que merecem ser analisadas em uma afetação específica. Desse modo, afeto à SEGUNDA SEÇÃO o julgamento do presente recurso para, nos termos do art. 1.040 do Código de Processo Civil, consolidar o entendimento desta Corte acerca da "validade da transferência ao consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem nas promessas de compra e venda celebradas no âmbito do programa 'Minha Casa, Minha Vida'. Determino a suspensão, em todo o território nacional, dos processos pendentes que versem sobre a questão ora afetada (cf. art. 1.037, inciso II, do CPC/2015), ressalvadas as hipóteses de autocomposição, tutela provisória, resolução parcial do mérito e coisa julgada, de acordo com as circunstâncias de cada caso concreto, a critério do juízo” (Decisão monocrática proferida pelo Min. Paulo de Tarso Sanseverino em novembro de 2016).

TEMA 10: FRAUDE À EXECUÇÃO

Análise do RESP 956943-PR

PROCESSO CIVIL. RECURSO REPETITIVO. ART. 543-C DO CPC. FRAUDE DE EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 375/STJ. CITAÇÃO VÁLIDA. NECESSIDADE. CIÊNCIA DE DEMANDA CAPAZ DE LEVAR O ALIENANTE À INSOLVÊNCIA. PROVA. ÔNUS DO CREDOR. REGISTRO DA PENHORA. ART. 659, § 4º, DO CPC. PRESUNÇÃO DE FRAUDE. ART. 615-A, § 3º, DO CPC. 1. Para fins do art. 543-c do CPC, firma-se a seguinte orientação: 1.1. É indispensável citação válida para configuração da fraude de execução, ressalvada a hipótese prevista no § 3º do art. 615-A do CPC. **1.2. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula n. 375/STJ).** 1.3. A presunção de boa-fé é princípio geral de direito universalmente aceito, sendo milenar a parêmia: a boa-fé se presume; a má-fé se prova. **1.4. Inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência, sob pena de tornar-se letra morta o disposto no art. 659, § 4º, do CPC.** (REsp 956.943/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Rel. p/ Acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, CORTE ESPECIAL, julgado em 20/08/2014, DJe 01/12/2014)

TEMA 10: FRAUDE À EXECUÇÃO

CPC 1973:

Art. 593. Considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens:

I - quando sobre eles pender ação fundada em direito real;

II - quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência;

III - nos demais casos expressos em lei.

TEMA 10: FRAUDE À EXECUÇÃO

Súmula 375 – STJ (2009)

O reconhecimento da fraude à execução depende do **registro** da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

Princípio da concentração dos atos na matrícula!

TEMA 10: FRAUDE À EXECUÇÃO

CPC 1973:

Art. 593. Considera-se em fraude de execução a alienação ou oneração de bens:

I - quando sobre eles pender ação fundada em direito real;

II - quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência;

III - nos demais casos expressos em lei.

TEMA 10: FRAUDE À EXECUÇÃO

CPC 2015:

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido **averbada** no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido **averbada**, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do [art. 828](#);

III - quando tiver sido **averbado**, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei.

Obrigado!

www.civileimobiliario.com.br

alexandre@junqueiragomide.com.br