



Construtora deve depositar caução de 15% do valor de imóvel em praia

Para continuar as obras de um condomínio de luxo na praia de Jurerê Internacional, em Santa Catarina, a construtora Habitual Empreendimentos Imobiliários terá que depositar caução de 15% do valor do empreendimento. Além disso, deverá informar aos adquirentes dos imóveis que a obra é alvo de ação civil pública em razão de possíveis danos ambientais. A decisão é do Tribunal Regional Federal da 4ª Região e foi confirmada pela 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que negou recurso da construtora.

Segundo o Ministério Público Federal, o empreendimento estaria pondo em risco uma Área de Preservação Permanente (APP), no litoral de Florianópolis. As obras teriam sido iniciadas sem o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o licenciamento do Ibama. As edificações estariam ameaçando o lençol freático da APP e teriam invadido um terreno de marinha.

O MPF pediu a interrupção total das obras, o que foi negado em primeira instância. Mas o juiz condicionou a continuidade da construção ao depósito de caução de R\$ 1,5 milhão. O TRF-4, entretanto, entendeu que o valor era insuficiente e não correspondia à magnitude do empreendimento, com imóveis de valores até R\$ 650 mil. Também considerou que obras em área litorânea, que invadam terreno de marinha e em APP, exigiriam a autorização do Ibama. O tribunal regional majorou a caução para 15% do valor comercial do complexo de apartamentos, para autorizar o reinício das obras.

A empresa imobiliária alegou que as obras não causavam degradação significativa do meio ambiente, tornando desnecessária a licença ambiental. Argumentou que a região já teria sido ocupada antes e já estaria ambientalmente degradada, não sendo justo que ela arcasse sozinha com a recuperação, que talvez nem fosse viável. Também sustentou que a decisão do TRF-4 teria extrapolado o pedido do MPF, que não solicitou a majoração da caução.

Segundo o relator do caso no STJ, ministro Herman Benjamin, não houve prequestionamento (discussão prévia do tema no processo) do aumento da caução. “Nem mesmo de forma implícita está satisfeito o requisito do prequestionamento, pois o tribunal de origem nada declarou sobre o argumento de que houve indevida ampliação de ofício da caução”, afirmou.

Mesmo se superada tal questão, continuou, a alegação de que o TRF-4 não podia aumentar a caução é inaceitável. O pedido do MPF foi, segundo o ministro Benjamin, mais amplo que o determinado pelo julgador do tribunal regional. O MPF pediu, entre outras coisas, a paralisação da obra, vistorias e a revitalização das nascentes e cursos d'água afetados pela construção. “Em outras palavras, se o pedido abrangia a suspensão da obra, permitir o seu prosseguimento mediante caução, qualquer que seja o seu valor, não se afigura *extra petita* (quando o juiz concede algo que não foi pedido na ação), porque menos gravoso à empresa”, esclareceu. Valeria o princípio do “quem pede mais, pede o menos”.

O ministro acrescentou que o julgador teria ainda o poder geral de cautela na concessão e quantificação da garantia pecuniária para evitar lesão grave e de difícil reparação, conforme previsto no artigo 798 do



Código de Processo Civil (CPC).

“Tais medidas podem e devem ser concedidas inclusive de ofício, incidentalmente, o que, repita-se, não ocorreu no caso, pois o tribunal foi devida e tempestivamente provocado pelo Ministério Público”, afirmou. O poder de cautela, ponderou, é amplo o suficiente para permitir que o julgador garanta o resultado útil do processo e a efetividade da tutela jurisdicional.

O relator salientou que a caução foi determinada com base em peculiaridades fáticas do processo, e reanalisar o caso exigiria reexame de matéria fática, vedada pela Súmula 7 do STJ. Sobre a questão do Termo de Ajuste de Conduta, levantada na sustentação oral da empresa, o ministro apontou que o tema não foi tratado de forma peremptória. Apenas indicou-se que ele não excluiria o licenciamento ambiental e outras providências.

Com base nas considerações do relator, a Turma não conheceu do recurso especial. A decisão foi unânime. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1177692

Date Created

06/06/2012