

Retrospectiva 2013: Ano foi positivo para operadores do Direito Imobiliário

Spacca

O ano de 2013 foi positivo para os operadores do Direito Imobiliário, com decisões que atendem às demandas do setor, prevalecendo o interesse da coletividade em desfavor do interesse pessoal.

Primaram os acórdãos por privilegiar a finalidade que o legislador buscou no texto da lei em detrimento de sua interpretação literal. Com isso, a partir de visão mais completa e contextualizada, as decisões apresentaram ganhos de qualidade que podem ser vislumbrados nos acórdãos e vivenciados por todos os envolvidos.

A própria seleção de julgados demonstra o interesse da corte em decidir divergências que ocorrem com frequência e que clamavam pela manifestação da instância superior.

Em destaque neste ano, o Superior Tribunal de Justiça, instância máxima que aprecia e julga as matérias infraconstitucionais, firmou novos entendimentos e consolidou posições em relação a assuntos relevantes do Direito Imobiliário.

Locação

A 3ª Turma do STJ definiu que é de cinco anos o prazo de renovação do contrato de locação comercial, na hipótese de soma de sucessivos e ininterruptos contratos, sob o argumento de resguardar o direito de propriedade do locador (REsp 1323410). Trata-se da aplicação do artigo 51, II, da Lei 8.245/91.

Também é da 3ª Turma acórdão que estabelece que não é necessária a prova de propriedade do imóvel para o locador propor ação de despejo de locatário inadimplente ou responsável por infração contratual (REsp. 1.196.824). O aresto é calcado na interpretação da Lei 8.245/91 que utiliza a denominação locador e não proprietário, ao se referir a autoria de ações de despejo.

A 4ª Turma do STJ decidiu que a prorrogação do contrato de locação por prazo determinado resulta na manutenção da fiança, exceto se houver manifestação contrária expressa no contrato (REsp 1.326.557), consolidando entendimento do Tribunal em relação a garantia, trazendo sossego para locadores e locatários.

Condomínio





A 3ª Turma do STJ reconheceu a legitimidade do condomínio de propor ação de nunciação de obra nova demolitória contra condômino, que realiza obra irregular que altera a fachada e traz risco para a segurança do prédio (REsp 1.374.456). A legitimidade do condomínio para propor a referida demanda, resulta do direito de vizinhança, de construção em área comum e, também, na segurança de todos os moradores, não restando qualquer dúvida quanto ao acerto tanto da decisão como dos seus fundamentos.

A 4ª Turma do STJ entendeu que o condômino deve pagar indenização milionária por danos a imóvel de vizinho, incluindo a condenação lucros cessantes a título de aluguel, danos emergentes e dano moral (REsp 1.237.415). A decisão é importante na medida em que serve de desestímulo para a omissão do causador de dano continuado em condomínios.

A 4ª Turma do STJ estabeleceu que a convenção de condomínio pode definir quórum para alteração do regimento interno, a partir da interpretação da Lei 10.931/2004 (REsp 1.169.865). A modificação promovida pela aludida lei, na dicção do tribunal, ampliou a autonomia privada, concedendo mais liberdade aos condôminos em relação ao regimento interno.

A 3ª Turma do STJ concluiu que o condômino que tenha mais de uma unidade em condomínio, poderá votar em relação as unidades adimplentes, a partir da interpretação que o voto cabe a unidade. (REsp 1.375.160). A decisão prestigia o respeito ao direito atribuído a cada titular de unidade autônoma.

A 3ª Turma do STJ aplicou a compensação por danos morais a moradora que, em razão do atraso do condomínio, teve o acesso ao elevador do 8º andar bloqueado, em razão de regra estabelecida pelo condomínio. A Turma entendeu que, "mesmo que as decisões de assembléia sejam imperativas no âmbito do condomínio, essa autonomia não é irrestrita e deve ser exercida nos limites do direito à moradia, do direito de propriedade e de função social, todos entrelaçados ao princípio da dignidade da pessoa humana".

Compra e venda

A 3ª Turma do STJ, aplicando a teoria do adimplemento substancial, garantiu o domínio do imóvel adquirido, após a quitação de todas as prestações, malgrado alegação de saldo residual. A decisão refere-se a equidade, posto que o adquirente quitou a integridade das parcelas cobradas e construiu sua casa no terreno (REsp 1.215.289).

A 3ª Turma entendeu nula a convenção de arbitragem inserida em contrato de compra e venda, típico contrato de adesão (REsp 1.169.841).

A 4ª Turma definiu que os proprietários do terreno não devem responder solidariamente por quebra do contrato da construtora (REsp 1.065.132). Segundo o ministro relator Luis Felipe Salomão "a caracterização como incorporador pressupõe a prática efetiva, pelo proprietário do terreno, da atividade de promoção da construção da edificação condominial", o que não ocorreu no presente feito.

A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça rechaçou a ação de prestação de contas para a revisão de cláusulas de contrato de financiamento (REsp 1.201.662). Segundo a ministra relatora Maria Isabel Galloti, a pretensão do promitente comprador deveria ter sido apresentada por ação ordinária revisional, cumulada com repetição de eventual repetição de indébito, no curso da qual poderia ser requerida a



exibição de documentos.

Leilão de imóveis

A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que é válida a arrematação registrada no cartório imobiliário, a despeito de anterior arrematação do mesmo imóvel nunca registrada.

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça entendeu que o arrematante não pode arcar com dívidas de condomínio omitidas no edital (REsp 1.297.672). Apesar da característica "*propter rem*" das cotas condominiais, tal dívida deverá ser quitada pelo produto do leilão, coadunando-se com os princípios da segurança jurídica, da proteção e confiança.

Não resta dúvida que o STJ adotou soluções de excelente qualidade, calcadas nos melhores princípios e fundamentos de Direito.

Date Created

25/12/2013