



Imobiliária indenizará comprador de terreno em área de proteção

Empresa imobiliária que vende terreno em área de proteção ambiental deve realocar ou indenizar o comprador. O entendimento é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que manteve decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e sentenciou um empreendimento imobiliário.

O autor do pedido comprou um terreno comercial em um condomínio na região de Sobradinho (DF). Após a aquisição, a empresa responsável pelo projeto firmou Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com órgãos do setor público para realocar as frações do condomínio localizadas dentro de área de proteção de mananciais.

Dentre as frações realocadas estava a porção de terra do requerente. Como a empresa não fez a realocação prevista no TAC — o termo previa o prazo de seis meses para a mudança dos lotes ou, em caso alternativo, a devolução do valor investido —, o proprietário pediu judicialmente a determinação de providências pela empresa ré, além do pagamento de danos morais devido ao descumprimento dos termos do acordo com o poder público.

Perdas e danos

A sentença de primeira instância reconheceu a falha na modificação do projeto urbanístico do condomínio e condenou a empresa a realocar o imóvel comercial adquirido pelo autor no prazo de 15 dias ou a indenizá-lo por perdas e danos, de acordo com o valor médio de mercado dos imóveis do condomínio. Os termos da sentença foram mantidos pelo TJ-DF, em julgamento de segunda instância.

A empresa buscou a reforma das decisões anteriores no recurso dirigido ao STJ, sob a alegação de que, com a redução de 3.400 lotes da área total após a adoção das providências do TAC, seria impossível a realocação de todos os compradores. Alegou, ainda, a incompetência da Justiça comum para o julgamento da causa, já que o TAC envolveu órgãos federais como o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama) e o Ministério Público do Distrito Federal.

Realocação

No voto de relatoria, o ministro Raul Araújo entendeu que a discussão central do processo diz respeito à realocação prevista no TAC, e não a eventual impugnação das obrigações do termo, de modo que não haveria interesse dos órgãos públicos. “Todas as pretensões deduzidas na ação são de caráter eminentemente privado, envolvendo litígio entre o promovente, adquirente do lote, e a promovida, empreendedora do loteamento, que estaria obrigada a realocar ou indenizar o autor e, até o momento do ajuizamento da ação, não teria adimplido com a obrigação”, disse o ministro ao confirmar a competência da Justiça Estadual.

A 4ª Turma, seguindo o voto do ministro Raul Araújo, também entendeu como adequadas as condenações do TJ-DF em relação à forma de realocação e ao cálculo da indenização alternativa. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.483.144

Date Created

03/03/2016