

IMOBILIÁRIA QUE DISPENSOU EXIGÊNCIAS DO LOCATÁRIO TERÁ DE PAGAR ALUGUÉIS AO LOCADOR

A Quarta Turma do STJ manteve decisão que condenou uma imobiliária a pagar dívidas deixadas pelo locatário e por seu fiador, porque não tomou os cuidados devidos na análise dos cadastros e até mesmo dispensou exigências contratuais relativas a renda e patrimônio.

No caso julgado, o locador celebrou contrato com a imobiliária para locação e administração de propriedade. A administradora, por sua vez, aprovou o cadastro do locatário e do fiador baseada, segundo a sentença, em "laços de amizade", sem que a renda recebida por eles alcançasse o valor mínimo exigido em contrato e sem que tivessem bens para garantir eventual execução.

Diante da inadimplência dos aluguéis, e com a descoberta da falta de bens do locatário e do fiador para cobrir os débitos, o proprietário do imóvel ajuizou ação objetivando indenização por perdas e danos contra a imobiliária. Segundo ele, os cadastros foram aprovados de forma "desidiosa".

A imobiliária declarou que atuou com diligência tanto na aprovação dos cadastros como no curso do contrato de locação, e que promoveu a cobrança judicial da dívida. Afirmou que não poderia ser responsabilizada pela inadimplência do locatário, já

que não se obrigou solidariamente ao cumprimento do contrato de locação, cujos valores deveriam ser assumidos, segundo ela, exclusivamente pelo devedor e seu fiador.

Alegou ilegitimidade passiva na causa e disse que a pretensão do proprietário do imóvel em ser indenizado já estava prescrita.

Execução frustrada

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte (TJRN) reconheceu a existência de falha na aprovação do cadastro do locatário e do fiador, pois a renda auferida por eles não alcançava o patamar mínimo exigido contratualmente (renda mensal superior ao triplo do valor do aluguel), com o que se frustrou a execução dos aluguéis e débitos relativos às cotas condominiais e tributos não pagos.

O TJRN também levou em conta a conclusão da sentença no sentido de que a aprovação do cadastro do locatário e do seu fiador teria ocorrido em virtude de amizade entre eles e o diretor da imobiliária.

Para o relator do recurso no STJ, ministro Luis Felipe Salomão, esses argumentos reforçam a culpa da imobiliária pela "desídia" na execução do contrato.

O artigo 667 do Código Civil (CC) obriga o mandatário (no caso, a imobiliária) a aplicar "toda sua diligência na execução do mandato e a indenizar qualquer prejuízo causado por culpa sua ou daquele a quem substabelecer, sem autorização, poderes que devia exercer pessoalmente".

Segundo o relator, "não cabe à imobiliária que agiu diligentemente a responsabilidade pelo pagamento de aluguéis, cotas condominiais ou tributos inadimplidos pelo locatário, ressalvadas as hipóteses de previsão contratual nesse sentido".

Entretanto, "configura-se a responsabilidade da administradora de imóveis pelos prejuízos sofridos pelo locador quando ela não cumpre com os deveres oriundos da relação contratual", analisou o relator.

Legitimidade e prescrição

Para os ministros da Quarta Turma, a imobiliária, autora do recurso especial, é parte legítima para figurar no polo passivo da ação, pois o pedido formulado em juízo não diz respeito apenas ao pagamento dos aluguéis, mas à responsabilização civil da empresa pelo descumprimento do contrato.

Com relação à prescrição alegada pela imobiliária, a

Turma esclareceu que a pretensão do proprietário do imóvel nasceu com a ciência do defeito na prestação do serviço, ou seja, com o conhecimento da "desídia"

quanto à aprovação cadastral do locatário e do fiador.

Tal fato se deu quando o processo executivo, ajuizado em junho de 2003, foi frustrado. Como a demanda foi proposta

em agosto de 2005, antes de transcorrido o prazo de três anos previsto no artigo 206, parágrafo 3º, inciso V, do CC, os ministros entenderam não ter ocorrido prescrição.

Fonte: www.stj.jus.br

HERMAN BENJAMIN CRITICA PROPOSTA QUE LIMITA PODERES DO STF

O ministro Herman Benjamin, do STJ, classificou de "aberração" a Proposta de Emenda à Constituição que submete decisões do Supremo Tribunal Federal ao crivo do Congresso Nacional (PEC 33/2011).

De acordo com a PEC, cuja admissibilidade foi aprovada pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania da Câmara (CCJC), o Congresso Nacional passa a ter a atribuição de referendar ou não súmulas vinculantes e as decisões do STF sobre ações diretas de inconstitucionalidade (ADIs) contra emendas constitucionais. Além disso, a proposta aumenta o quórum para a declaração de inconstitucionalidade de leis pelos tribunais.

"É uma aberração que em pleno regime democrático, se

aproveitando exatamente das liberdades públicas, nós tenhamos, ainda, aqueles que têm a coragem de enfrentar o maior pacto democrático que já ocorreu no nosso país e que está representado na Constituição de 88", disse Benjamin.

Segundo o ministro, a iniciativa de atacar o texto e o espírito da Constituição de 1988 é de "uma infelicidade absoluta", não para o parlamento ou para o Poder Judiciário, mas para o estado democrático de direito, que é uma conquista de todos os brasileiros que enfrentaram o regime militar numa luta que resultou em muitos mortos, desaparecidos e torturados.

"Portanto, não é um ataque ao Poder Judiciário, não é um ataque ao Supremo Tribunal Federal nem aos membros da nossa Corte Suprema. Esse é um ataque à raiz, à estrutura

principal que orienta o estado democrático brasileiro, que é a Constituição de 1988", enfatizou o ministro.

Confiante na "grandeza do parlamento brasileiro", Herman Benjamin se disse convicto de que o Congresso, formado por grande maioria de parlamentares estadistas e comprometidos com os ideais da democracia, está preparado para preservar os preceitos constitucionais.

"O parlamento brasileiro, que a ditadura militar praticamente fechou e calou, não é mais um parlamento acanhado, um parlamento submisso, um parlamento que aceita iniciativas que contrariam não só a vontade popular, mas sobretudo o espírito e a lei da Constituição de 1988", acrescentou.

Fonte: www.stj.jus.br

PUBLICADA LEI QUE REVOGA ARTIGOS SOBRE A PORTABILIDADE DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

A Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, publicada em 16/05/2013, modifica vários artigos sobre portabilidade do financiamento imobiliário, entre outras providências. Um dos dispositivos revoga o § 3º do art. 25 da Lei 9.514/1997, o qual dispunha que, nas hipóteses em que a quitação da dívida decorresse da portabilidade do financiamento para outra instituição financeira, não

seria emitido o termo de quitação de que trata o art. 25, cabendo, quanto à alienação fiduciária, a mera averbação da sua transferência.

Entre outras alterações, a nova norma estabelece também que o art. 31 da Lei nº 9.514 passe a vigorar acrescido de parágrafo único, o qual diz que, nos casos de transferência de

financiamento para outra instituição financeira, o pagamento da dívida à credora original poderá ser feito, a favor do mutuário, pela nova credora.

Esta nova lei institui que a Lei nº 9.514 passe a valer acrescida do Capítulo II – A, que trata sobre o refinanciamento com transferência de credor.

A nova legislação ainda revoga o art. 6º da Lei nº 12.703/2012, que diz que o Conselho Monetário Nacional editará norma disciplinando o uso pelas instituições financeiras de código de identificação específico para

as operações de portabilidade de crédito, bem como de meio eletrônico para sua efetivação.

A Lei nº 6.015 também sofre alterações. O art. 32 da Lei nº 12.810 dispõe que o item 30

do inciso II do art. 167, do Título V, que trata sobre averbação no registro de imóveis, passe a vigorar com nova redação.

Fonte: <http://www.irib.org.br>

PROJETO PROÍBE CONCESSÃO DE POSSE DE IMÓVEL DA UNIÃO COM BASE EM REGISTRO DE CARTÓRIO

A proposta altera o Decreto-Lei 9.760/46, que regulamenta os bens imóveis da União.

O Projeto de Lei 5016/13, do deputado Félix Mendonça Júnior (PDT-BA), em tramitação na Câmara, determina que os registros de imóveis particulares situados em terrenos de marinha não podem ser utilizados para requerer a prioridade definitiva da área. A proposta altera o Decreto-Lei 9.760/46, que regulamenta os bens imóveis da União.

A Constituição confere à União a propriedade dos terrenos de marinha. Pela legislação, as pessoas que ocupam imóveis nessas áreas têm apenas o direito de uso, já que a posse é pública. Os moradores são obrigados a pagar uma taxa anual, chamada de foro, pelo uso

do terreno, que é recolhida pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), órgão vinculado ao Ministério do Planejamento.

Muitos moradores, porém, entram com ações contra a União reivindicando a propriedade definitiva da área, com base no registro do imóvel em cartório. A proposta deixa claro que esse documento não é válido para requerer a posse definitiva, já que a Constituição conferiu domínio público aos terrenos de marinha.

“É notório que, após a demarcação da linha de preamar e a fixação dos terrenos de marinha, a propriedade passa ao domínio público e os antigos proprietários passam à condição de ocupantes, sendo provocados a

regularizar a situação mediante pagamento de foro anual pela utilização do bem”, disse Mendonça Júnior.

A proposta repete a redação de uma súmula que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) divulgou no ano passado. A súmula foi editada após reiterados julgamentos do tribunal sobre ações que reivindicavam a propriedade de terrenos em áreas de marinha.

Tramitação

A proposta será analisada, em caráter conclusivo, pelas comissões de Trabalho, de Administração e Serviço Público; e Constituição e Justiça e de Cidadania.

Fonte: <http://www.irib.org.br>

ARTIGO: AÇÃO RENOVATÓRIA NAS RELAÇÕES LOCATÍCIAS EM SHOPPING CENTER

Lincoln da Matta Fernandes e João Marcos Zanata Milleo

No âmbito das relações comerciais, o contrato de locação não residencial se mostra de suma importância na medida em que possibilita ao empresário instalar o seu empreendimento num determinado local sem incorrer num alto custo de aquisição imobiliária, podendo, por exemplo, direcionar os seus investimentos a outras questões prioritárias, como contratação de mão de obra, treinamento da equipe, publicidade, etc.

E justamente com a intenção de fomentar o comércio, o legislador pátrio, com a ação renovatória, protegeu o locatário a fim de resguardar o seu ponto comercial face ao interesse do locador na retomada do imóvel.

A ação renovatória, assim, é um importante instrumento de preservação da atividade empresarial do locatário, sendo cabível a sua propositura desde que observados os requisitos do artigo 51 da lei do inquilinato.

Apenas lembrando, para que seja possível o ajuizamento da ação renovatória é necessário (i) que o contrato tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado, (ii) que o prazo mínimo do contrato ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos e (iii) que o locatário esteja explorando o mesmo ramo de comércio pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Diga-se que a ação renovatória deve ser proposta “...no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor”, nos termos do parágrafo 5º do art. 51 da lei 8.245/91. Importa ressaltar também que referido prazo tem natureza decadencial, não admitindo suspensão ou interrupção.

Não resta dúvida que o instrumento em referência se presta à defesa do fundo de comércio.

A questão aqui proposta é se a ação renovatória confere a mesma amplitude de proteção àqueles locatários situados nos empreendimentos denominados shopping centers. Vejamos.

Tais empreendimentos imobiliário-empresariais têm por objetivo colocar à disposição de um determinado nicho de consumidores uma grande quantidade de fornecedores de produtos e prestadores de serviços. Para tanto, o empreendedor define o público-alvo e organiza os espaços de modo que possa atingir o maior retorno econômico possível.

Muito embora a relação entre lojista e empreendedor possua natureza locatícia - o que se depreende da própria lei do inquilinato, há alguns aspectos que se diferenciam da locação empresarial comum. Alguns exemplos dessa diferenciação: o locador/empreendedor não pode retomar o imóvel para uso próprio; os aluguéis podem ser ajustados com base no faturamento, que será auditado pelo locador; o locatário deverá pagar a *res sperata*, valor correspondente à vantagem de explorar o sobrefundo de comércio do shopping; vinculação do lojista à associação de lojistas do empreendimento; mensalidade dupla em dezembro, devida em função do incremento das vendas.

Todavia, a despeito das diferenças de ordem contratual relativas à locação empresarial comum e à locação empresarial no contexto do shopping center, a lei do inquilinato dispõe que ao locatário situado nesses empreendimentos também socorre a ação renovatória.

Com efeito, nada mais natural do que resguardar o fundo de comércio conquistado no exercício regular de sua atividade empresarial, desde que observados, evidentemente, os requisitados aqui já esposados.

Cumpra anotar que, por outro lado, assiste ao empreendedor o direito de propriedade sobre o complexo, cabendo a ele definir o *tenant mix* e avaliar se as lojas estão apresentando resultados satisfatórios ou não.

Por tal razão, caso um lojista esteja em desacordo com a performance esperada pelo empreendedor e pelos demais locatários (que igualmente possuem legítimo interesse no sucesso econômico de todo o complexo), é possível que o locador, demonstrando a desconformidade em juízo, se negue a renovar o contrato de locação com base num fundamento econômico e exerça a retomada com fundamento no seu direito de propriedade – até mesmo para manter a função social do empreendimento.

Considerando que a possibilidade do locador alegar prejuízo ao empreendimento não existe na locação empresarial simples, em que não há um sobre fundo de comércio e terceiros interessados na performance econômica do locatário, entendemos que a ação renovatória proposta pelo locatário situado em shopping pode não ter a mesma extensão protetora que teria caso o locatário estivesse situado fora desse contexto.

É a situação fática que deve ser levada em consideração: é possível que o locador/empreendedor não esteja mais obrigado a renovar o contrato (ainda que presentes os requisitos do artigo 51 da lei 8.245/91) caso consiga demonstrar que o locatário está, de algum modo, concorrendo para o insucesso do empreendimento. Havendo a retomada do imóvel, ao locatário caberá apenas a indenização, se o caso, pela perda do ponto – prevalecendo, então, o direito de propriedade do empreendedor e a sua prerrogativa de reorganizar, da melhor forma possível, aquele complexo empresarial.

* *Lincoln da Matta Fernandes e João Marcos Zanata Milleo* são estagiários no escritório **Negromonte & Prado Advogados**.

(Este informativo foi elaborado meramente para fins de informação e debate, não devendo servir de opinião legal para qualquer operação ou negócio específico)