



Notícias



IMOBILIÁRIA QUE INTERMEDIOU A VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO NÃO É RESPONSÁVEL PELO ATRASO DA OBRA

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) deu provimento ao recurso especial em que uma imobiliária requereu o afastamento da responsabilidade solidária por atraso na entrega de empreendimento cuja divulgação trazia a sua logomarca, ao lado da logomarca da incorporadora.

Em conjunto com o recurso da imobiliária, houve recurso da incorporadora alegando sua ilegitimidade passiva para responder ao pedido de restituição do valor do Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária (Sati).

A relatoria foi do ministro Paulo de Tarso Sanseverino, o qual recordou que tanto a Terceira quanto a Quarta Turma, em decisões recentes, concluíram pela ausência de responsabilidade da imobiliária diante de atraso na entrega de imóvel – salvo na hipótese de falha do serviço de corretagem ou de envolvimento da corretora nas atividades de incorporação e construção.

O magistrado, porém, destacou a peculiaridade levantada pelos autores da ação, segundo os quais o uso da logomarca da imobiliária na campanha publicitária, ao lado da identificação da incorporadora, levaria o cliente a pressupor uma parceria das empresas em todas as fases do negócio, desde a venda até a entrega do imóvel – que sofreu atraso, contrariando o que havia sido prometido pela corretora.

Em primeira instância, a demanda dos consumidores foi julgada procedente, resultando na condenação solidária da corretora de imóveis e da incorporadora ao pagamento de 0,5% do valor do contrato por mês de atraso, a título de indenização. A decisão foi mantida em segundo grau.

No entanto, de acordo com Paulo de Tarso Sanseverino, a análise do processo indica que o envolvimento da imobiliária no empreendimento se limitou à comercialização das unidades autônomas. O fato de sua logomarca ter constado da divulgação – acrescentou o ministro – não denota, por si só, que a parceria entre as empresas tenha extrapolado a fase de vendas e alcançado as atividades de incorporação e construção, de modo a gerar responsabilidade solidária pelo atraso da obra.

“O uso das logomarcas foi uma forma de transmitir a informação sobre qual seria a empresa responsável pela edificação do empreendimento e qual seria a responsável pela comercialização, atendendo-se assim ao dever de informação enunciado no artigo 31, caput, do Código de Defesa do Consumidor”, disse.

Sobre a legitimidade para responder pela restituição da Sati, Sanseverino comentou que o STJ já tem entendimento firmado sobre o assunto, como fixado no Tema 939 dos recursos repetitivos, segundo o qual há legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor”.

FONTE: STJ, Notícias 19/04 – Resp 1.827.060.



EMPRESAS DE PEQUENO PORTE TEM ATÉ MAIO PARA ADERIR AO RELP

A Lei Complementar nº 193, de 17/03/2022, instituiu o **Relp – Programa de Reescalonamento do Pagamento de Débitos no Âmbito do Simples Nacional**, pelo qual as microempresas, incluídos os microempreendedores individuais, e as empresas de pequeno porte, inclusive as que se encontrarem em recuperação judicial, optantes pelo Simples Nacional), poderão aderir a esta modalidade de parcelamento especial.

Ocorre que a adesão ao Relp deverá ser efetuada pela empresa até o dia 31 de maio de 2022, perante a Receita Federal (Resolução CGSN 168/2022).

O deferimento do pedido de adesão fica condicionado ao pagamento da primeira parcela, na forma estabelecida no art. 5º da referida LC.

A adesão ao Programa implicará em: (a) a confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo, na condição de contribuinte ou responsável, e por ele indicados, nos termos dos arts. 389 e 395 do Código de Processo Civil; (b) a aceitação plena e irretratável pelo sujeito passivo, na condição de contribuinte ou responsável, das condições estabelecidas nesta LC; (c) o dever de pagar regularmente as parcelas dos débitos consolidados no Relp e os débitos que venham a vencer a partir da data de adesão ao Relp, inscritos ou não em dívida ativa; (d) o cumprimento regular das obrigações para com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e, (e) durante o prazo de 188 (cento e oitenta e oito) meses, contado do mês de adesão ao Relp, a vedação da inclusão dos débitos vencidos ou que vierem a vencer nesse prazo em quaisquer outras modalidades de parcelamento, incluindo redução dos valores do principal, das multas, dos juros e dos encargos legais, com exceção daquele de que trata o inciso II, caput, do art. 71 da Lei nº 11.101, de 09/02/2005.

Poderão ser pagos ou parcelados no âmbito do Relp, na forma do art. 5º da LC, os débitos apurados na forma do Simples Nacional, desde que vencidos até a competência do mês imediatamente anterior à entrada em vigor da referida LC, observando-se as suas demais disposições.

✓ Lei em sua íntegra:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/Lcp193.htm#:~:text=LEI%20COMPLEMENTAR%20N%C2%BA%20193%2C%20DE,do%20par%C3%A1grafo%205%C2%BA%20do%20art.



SEGUNDA SEÇÃO STJ VAI DEFINIR EM REPETITIVO A FORMA DE COMPROVAÇÃO DA MORA EM CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, a Segunda Seção do STJ vai definir se, *“para a comprovação da mora nos contratos garantidos por alienação fiduciária, é suficiente, ou não, o envio de notificação extrajudicial ao endereço do devedor indicado no instrumento contratual, dispensando-se, por conseguinte, que a assinatura do aviso de recebimento seja do próprio destinatário”*.

Foram selecionados dois recursos como representativos da controvérsia, cadastrada como Tema 1.132: os Recursos Especiais 1.951.888 e 1.951.662. A relatoria é do ministro Marco Buzzi.

O colegiado determinou a suspensão do processamento de todos os feitos e recursos pendentes que versem sobre idêntica questão, em todo o território nacional, nos termos do artigo 1.037, II, do Código de Processo Civil.

O relator destacou precedentes dos colegiados de direito privado do STJ no sentido de que, *“para comprovação da mora, é imprescindível que a notificação extrajudicial seja encaminhada ao endereço do devedor, ainda que seja dispensável a notificação pessoal”*.

Em acompanhamento da evolução desse julgamento.



EMPRESA DE TELEFONIA TERÁ QUE INDENIZAR CLIENTE POR EXCESSO DE CHAMADAS DE TELEMARKETING

A 7ª Turma Cível do TJDFT manteve sentença que condenou a Claro S.A. a pagar danos morais a um consumidor pelo excesso de chamadas de telemarketing efetuadas para seu número de telefone. Na decisão, os desembargadores acataram o recurso do consumidor e revisaram o limite da multa de R\$ 10 mil para até R\$ 50 mil, sendo R\$ 500,00 para cada descumprimento da obrigação imposta.

O autor conta que recebeu telefonemas e mensagens insistentes da ré, mesmo após ter solicitado que as importunações cessassem. Afirma que chegou a registrar reclamação na Agência Nacional de Telecomunicações – Anatel. Na ação, solicitou que a operadora fosse obrigada a não mais efetuar ligações de telemarketing para seu número, bem como requereu compensação por danos morais e majoração do valor estipulado como multa.

Em sua defesa, a ré alegou que há ligações de empresa de telefonia concorrente e que as provas apontam mais de um celular. Dessa forma, contesta os danos morais e reclama pela suspensão da exigibilidade da multa ou, subsidiariamente, sua redução.

Na avaliação do desembargador relator, embora a ré alegue que alguns números documentados pelo autor supostamente sejam de ligações/mensagens de outra empresa, *“tal alegação não afasta a falta e majoritária prova de sua conduta abusiva, relativa aos vários números que contataram o consumidor, com vistas a ofertar produtos e serviços prestados pela ré”*.

O magistrado observou que o autor pediu diversas vezes para que cessassem as ligações, uma vez que não é do seu interesse contratar os serviços ofertados, mas, segundo o julgador, a ré está agindo de má-fé ao persistir com as ligações/mensagens, mostrando total desrespeito com o consumidor, ao violar seus direitos, inclusive após decisão judicial que determinou a interrupção das comunicações pelo celular e e-mails.

“Conquanto a oferta telefônica de produtos e serviços não seja em si ilícita, afigura-se evidente que o excesso de ligações/mensagens de texto, feitas de forma contínua e insistente, configura abuso de direito, (...) porque implica na importunação do consumidor, que recebe seguidas ligações indesejadas e desnecessárias em todos os períodos do dia, inclusive na madrugada (...), estando perfeitamente configurados os danos morais passíveis de indenização”, concluiu o relator.

“A situação vivenciada não se trata de mero aborrecimento, tampouco de meros transtornos rotineiros, na medida em que o excesso cometido pela ré afetou a rotina do autor de modo extraordinário, provocando-lhe sentimentos de angústia, frustração e indignação, sem falar que provocou grande perda de tempo e energia na resolução da questão”, explicaram os desembargadores.

Diante disso, o colegiado manteve a indenização arbitrada em R\$ 6 mil. No entanto, na visão dos desembargadores, é devido o aumento no valor fixado a título de multa de R\$ 500, até o limite de R\$ 50 mil (e não mais R\$ 10 mil), por cada descumprimento da decisão.

A decisão da Turma foi unânime.

FONTE: Processo 0729624-83.2020.8.07.0001

EXPEDIENTE

Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)

Eduardo Aroeira Almeida

Presidente

Mourão e Moraes Advogados

Andréia Mourão

Assessora Jurídica da ADEMI DF