



# LJD consegue decisão no STJ para afastar danos morais em atraso de entrega do imóvel

Giselle Silva  
giselle.silva@limajr.com.br

Em 2012, no âmbito do direito do consumidor, houve uma grande explosão de lançamentos e vendas de imóveis na planta, o que alavancou significativamente o mercado imobiliário.

Porém, a demanda de materiais e mão de obra para construção não suportou o crescimento no mesmo nível. Com isso, o que percebemos hoje é que os imóveis vendidos na planta, muitas vezes, não foram entregues no prazo avençado.

Assim sendo, é comum os consumidores buscarem auxílio no judiciário para reverter o suposto prejuízo suportado. Dentre os pedidos mais presentes neste tipo de demanda está o de indenização por danos morais, advindos pela demora na entrega do imóvel.

O pedido é baseado tão somente na não observância do prazo quanto à entrega do imóvel adquirido na planta, sem, em regra, demonstrar-se o efetivo dano moral sofrido.

O posicionamento inicial do judiciário foi pela condenação das incorporadoras no paga-



mento desse tipo de indenização. Entretanto, a percepção do judiciário sobre o assunto tem tomado novos rumos.

Prova disso, é que, em recente decisão, o Superior Tribunal de Justiça afastou a condenação de uma Incorporadora ao pagamento de danos morais em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido na planta.

De acordo com o Relator, ministro Marco Aurélio Bellize, “o atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador”.

A Corte vem mudando o posicionamento e firmando

entendimento no sentido que o mero inadimplemento contratual, ou seja, a não entrega do imóvel no prazo avençado não gera, por si só, direito a indenização por danos morais.

Assim sendo, para a condenação da Incorporadora, é necessária a demonstração dos danos morais efetivos sofridos pelo adquirente comprador, apresentando provas suficientes para tanto.

O escritório Lima Junior, Domene e Advogados Associados patrocinou a ação pela incorporadora.

Processo: 2017/0239543-6

# Cautela em tempos de reforma

Gabriel Heringer  
gabriel.heringer@lmajr.com.br

A Lei nº 13.467/17, conhecida como Lei da Reforma Trabalhista, que altera inúmeros artigos da Consolidação das Leis Trabalhista, traduz um momento histórico de busca e necessidade por mudanças estruturais em prol do crescimento econômico, sendo imprescindível a tentativa de diminuir a judicialização das relações de emprego e mitigar as amarras que limitam e prejudicam o empresariado nacional.

Na era da globalização, do Uber, do Airbnb, é certo que o trabalhador já possui conhecimento, capacidade e voz ativa para pleitear e negociar os seus direitos, algo incompatível com o protecionismo abraçado pela CLT desde 1943, sendo evidente a necessidade de atualização de tal legislação que sempre esteve acima dos interesses dos traba-



lhadores e empresários, os principais personagens da relação.

Porém, a modernização da legislação trabalhista vem enfrentando grande discussão e resistência, uma vez que o número de mudanças foi extenso e a ausência de conhecimento sobre o tema ainda é motivo de receio e repúdio por inúmeros movimentos coletivos, alimentando, assim, um crescente estado de cautela e insegurança.

A Associação Nacional dos Magistrados da Justiça do Traba-

lho (ANAMATRA) realizou um levantamento sobre o número de reclamações ajuizadas no período de transição. Apenas para ilustrar, no Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, responsável pelo município de São Paulo e algumas cidades ao seu entorno, conforme dados coletados, mais de 30 mil ações trabalhistas foram protocoladas nos dez dias anteriores à reforma, já nos dez dias seguintes nem um décimo das iniciais foram distribuídas.

## INICIAIS DISTRIBUÍDAS NO PERÍODO DE TRANSIÇÃO

TRTs/Estados	01 a 10 de novembro	11 a 20 de novembro
TRT 17 - Espírito Santo	3248	07
TRT 2 - São Paulo	34645	2929

TRTs/Estados	10 de novembro	11 de novembro
TRT 1 - Rio de Janeiro	10740	212
TRT 18 - Goiás	2333	4
TRT 5 - Bahia	6223	128
TRT 24 - Mato Grosso do Sul	1409	24
TRT 2 - São Paulo	12626	Sistema em manutenção
TRT 4 - Rio Grande do Sul	8562	167

Desembargadores e até Ministros do Tribunal Superior do Trabalho apontaram que alguns artigos apresentados pela reforma trabalhista ferem a Constituição e tratados internacionais dos quais o Brasil é signatário.

Nessa mesma esteira, a Anamatra aprovou e divulgou 125 enunciados com recomendações aos Magistrados sobre a aplicação da reforma trabalhista, com uma interpretação cuidadosa à luz da Constituição da República e das convenções e tratados internacionais em vigor na ordem jurídica brasileira.

Na prática, vem ocorrendo que em cada vara do trabalho a aplicação da reforma está sendo executada de acordo com a interpretação do magistrado ali alocado, como já era de se esperar. Tal posicionamento não deve ser totalmente contrariado, tendo em vista a livre convicção motivada de cada juiz. No entanto, passaremos por uma crise no Judiciário Trabalhista, de incerteza e insegurança jurídica sobre os rumos dos processos trabalhistas.

Enquanto em algumas varas já foram noticiadas decisões aplicando condenações a emprega-

dos por litigarem de má-fé, em outras os magistrados alegam que não aplicarão tais medidas, por entenderem que são inconstitucionais e contrárias aos interesses sociais e direitos dos trabalhadores.

Porém, esquecem que, apesar das interpretações e até mesmo convicções pessoais, o intuito da alteração foi aprimorar as relações do trabalho, principalmente por meio da valorização da negociação coletiva entre as partes envolvidas, afastando um pouco a rigidez da antiga legislação. Tais modificações tentam atualizar os mecanismos de combate à informalidade da mão de obra, bem como criam mecanismos para diminuir a excessiva judicialização das relações de trabalho e emprego e combater a indústria da indenização.

Se na esfera jurídica a Reforma Trabalhista ainda é motivo de acaloradas discussões, no meio empresarial a polarização de posicionamentos não é diferente, ainda mais com as recentes alterações apresentadas pela Medida Provisória 808/17.

Sim, como se não bastassem as questões externas à

aceitação das novas normas, após o início da reforma, o governo federal decidiu ajustar alguns pontos por meio de uma Medida Provisória, com alterações quanto à jornada de trabalho 12x36; dano extrapatrimonial; empregada gestante e lactante; trabalho autônomo exclusivo; trabalho intermitente; incidência de encargos trabalhista e previdenciário; cobrança e distribuição da gorjeta; representação em local de trabalho; negociado sobre o legislado no enquadramento do grau de insalubridade; e arrecadação/contribuição previdenciária. Para tanto, 967 propostas de emendas foram apresentadas por parlamentares.

É difícil de acreditar que a evolução da lei antiga para a reforma e depois a alteração pela MP não criasse um sentimento de fragilidade normativa, no entanto, é necessário um mínimo de confiança na lei para que a segurança jurídica se sobressaia às incertezas momentâneas. Nesse tempo espera-se que, com cautela, a nova norma seja respeitada e aplicada.

# Considerações Sobre o Novo Procedimento de Regularização Fundiária Urbana – REURB (Lei nº 13.465/2017)



Flávia de Paula Galelli  
flavia@limajr.com.br

A Lei Ordinária nº 13.465, publicada em julho de 2017, dentre outras previsões, tem o objetivo de atender à necessidade urgente de resolução dos problemas existentes decorrentes da desconformidade existente entre as legislações vigentes e a realidade fática, representando uma verdadeira revolução no processo de regularização e registro de núcleos informais, localizados em todo o território nacional, por meio da chamada (REURB) Regularização Fundiária Urbana.

De maneira objetiva, a referida lei estabelece e elenca as regras jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que deverão ser adotadas, pelos entes públicos e privados, com vistas a trazer desburocratização, celeridade, agilidade e segurança à regularização dos núcleos informais e à titulação de seus ocupantes.

Prevê a lei que a Regularização Fundiária Urbana se divide em 02 (duas) modalidades: a) REURB – S: aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados pela população de baixa renda e b) REURB – E:

aplicável aos núcleos urbanos informais de interesse específico que são ocupados por populações não caracterizadas como de interesse social, bem como aos que são legítimos para requerer a REURB à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios, aos seus beneficiários, individual ou coletivamente.

Além disso, a legislação em comento estabelece de maneira assertiva, do começo ao fim, as atribuições da municipalidade, quais sejam: aprovar e licenciar a REURB; classificar suas modalidades; processar, analisar e aprovar projetos; proceder buscas tabulares de titularidade; notificar proprietários e confrontantes; em casos específicos, custear projetos e implantação de infraestrutura de áreas; criar câmaras de prevenção e resolução de conflitos; definir infraestrutura complementar; definir requisitos para elaboração de projeto (desenhos, memoriais, cronograma) e dispensar parâmetros urbanísticos.

Com efeito, ao delimitar responsabilidades da municipalidade e com a adoção dos procedimentos administrati-

vos trazidos pela lei, espera-se que a Regularização Fundiária seja alcançada com primazia e rapidez, dispensando as exigências burocráticas até hoje estabelecidas, como por exemplo: (a) análise das diretrizes urbanísticas para o uso do solo; (b) aprovação de lei com objetivo de alterar o plano diretor; (c) conversão da área rural em área de expansão urbana/urbana através de requerimento endereçado à Câmara de Vereadores; (d) realização de audiências públicas sobre alterações de uso de solo; (e) realização de audiências no INCRA (Instituto Nacional de Colonização Agrária) sobre alterações de uso de solo; (f) interposição de procedimentos administrativos junto ao GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo); (g) regularização de núcleos habitacionais baseados na lei de parcelamento de solo (Lei 6.766/79), de incorporação imobiliária (Lei 4.591/64) ou de legislação municipal específica e etc.

A nova legislação sobre Regularização Fundiária Urbana (REURB) trata-se, pois, de moderno instrumento jurídico de política urbana que, tendo como objetivo propiciar a eficiência na ocupação do solo e na função social dos municípios, estabelecer procedimentos e autorizar a dispensa de exigências urbanísticas, veio para suprir a falta de regramento jurídico específico, trazendo novo aparato de normas que garantirá a dinamização do processo de regularização fundiária em todo país.

# STF declara a inconstitucionalidade da cobrança de taxas de combate a sinistros

Magali Maculan Fernandes  
magali.fernandes@limajr.com.br

Chegamos, enfim, ao fim de mais um ano. Apesar do clima festivo típico desta época, os contribuintes, inevitavelmente, precisam fazer o acerto de contas com o Fisco, seja ele Federal, Estadual ou Municipal.

Mas uma coisa é certa: ficar atento às cobranças tributárias é fundamental para evitar o pagamento indevido, sobretudo se considerarmos a evidente crise financeira que assola as contas públicas e faz com que o ente tributante institua leis e realize lançamentos em nítida afronta à Constituição Federal e às normas infraconstitucionais vigentes, implicando em verdadeiro aumento da carga tributária. É justamente o que poderá acontecer ao contribuinte que esteja desatento às mudanças jurisprudenciais.

No tocante aos tributos de competência dos Municípios, os contribuintes proprietários de imóveis, via de regra, recebem o carnê de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, acompanhado das taxas municipais, tais como a Taxa de Lixo e a pouco versada Taxa de Combate a Sinistros, também comumente denominada Taxa de Incêndio. Com relação a esta última, vale lembrar que alguns Estados, como é o exemplo de Minas Gerais e Rio de Janeiro, instituíram tal cobrança.

Todavia, o Supremo Tribunal



Federal (STF) reconheceu, por meio de repercussão geral, a inconstitucionalidade da taxa em comento.

Nos termos do voto do Ministro Relator Marco Aurélio, o STF fixou a seguinte tese de repercussão geral: “A segurança pública, presentes a prevenção e o combate a incêndios, faz-se, no campo da atividade precípua, pela unidade da Federação, e, porque serviço essencial, tem como a viabilizá-la a arrecadação de impostos, não cabendo ao Município a criação de taxa para tal fim”.

As atividades de defesa civil (como é o caso da prevenção e controle de incêndios), assim, são de atribuição dos Estados, e não dos Municípios, de maneira que não se pode admitir a instituição de taxas municipais para subsidiar tal atividade. Inobstante, também ficou consignado na decisão do STF que nem mesmo os Estados poderão exi-

gir a Taxa de Sinistro, uma vez que a Constituição Federal é expressa ao dispor que o serviço de combate a incêndios será custeado por intermédio de impostos. Desta maneira, o precedente em questão deve ser observado não apenas pelos Municípios, mas também pelos Estados que instituíram a taxa em comento.

Não há dúvidas, portanto, que a decisão do STF é mais uma importante vitória para os contribuintes, que não mais poderão ser compelidos ao pagamento de taxas instituídas sem a necessária observância aos preceitos constitucionais, como é o caso da Taxa de Combate a Sinistro. Convém ao contribuinte, por isso, atentar-se não apenas às boas festas e comemorações, mas, também, às cobranças de taxas pouco conhecidas realizadas de ofício pelos Estados e, principalmente, pelos Municípios.

# Casas inteligentes e o futuro do setor elétrico: privacidade e segurança de cada dia

Leandro Netto  
leandro.netto@limajr.com.br

O mundo vem passando por uma onda de transformação digital e nossas casas não ficaram fora dessa revolução. Elas ganham cada vez mais interatividade, conectividade, inteligência artificial, dentre outras tantas soluções que interagem com equipamentos elétricos. Tanta evolução, ou disruptura, como o meio tecnológico gosta de apontar, trará novos debates legais literalmente para dentro dos nossos lares.

Muito falávamos sobre a internet das coisas, também conhecida por iot (sigla originada do termo inglês internet of things). Essa expressão, relativamente recente, acredite, está desatualizada. Hoje falamos em internet of everything, ou a internet de tudo.

Estamos avançando para uma era em que tudo poderá estar conectado à rede mundial. Não apenas nossos celulares, mas nossos relógios, carros e casas já estão conectados, falando conosco e gerando uma série de dados nunca antes coletados (e acredite, esse é só o começo).

Casas inteligentes podem subir cortinas, ligar banheiras, acionar uma cafeteira, aquecer ou resfriar ambientes, tudo a partir de sistemas e sensores criados para nos levar, no fim do dia, maior comodidade e segurança.

Lojas de materiais elétricos recebem silenciosamente um volume crescente de aparelhos destinados à criação das casas inteligentes. São produtos mais sofisticados e com alto valor agregado. Basta olharmos para uma fechadura de uma casa “tradicional” e compararmos o valor agregado desta com o de uma fechadura digital.

Dias dourados para o mercado de material elétrico estão por



vir, se esta oportunidade for rapidamente incorporada.

Mas não se engane. Tanto avanço traz, sim, preocupações técnicas e legais que estarão cada dia mais no cotidiano desse mercado. Temas como atualização de programas, sistemas operacionais, conexão à internet e chips logo serão tão cotidianos como fiação e interruptores.

Agora, imaginemos nossa casa inteligente sendo alvo de hackers. O sistema elétrico poderia suportar um ataque que de repente poderia ligar todos os aparelhos conectados de uma residência? A iluminação inteligente poderia resistir a uma sequência frenética de ordens de “liga” e “desliga”? Pior, imaginemos que todas as nossas imagens e conversas são capturadas e utilizadas sem autorização ou transmitidas sem a segurança que esperamos.

Se pudéssemos resumir, diríamos que nossas casas, e qualquer outro lugar, deverão enfrentar uma série de questões legais antes limitadas ao mundo da tecnologia da informação.

Temas como privacidade e proteção de dados estarão presentes também quando construirmos e equiparmos nossas casas. E saber como informações extremamente íntimas de nossos lares são tratadas e armazenadas em nuvens espelhadas

por datacenters globais será uma questão que deverá ser encarada.

Da mesma forma, proteger casas de hackers será tão importante quanto a proteção contra ladrões “tradicionais”. E acredite, a invasão de um hacker em nossa casa pode trazer efeitos muito mais danosos.

Recentemente hackers instalaram um ransomware (guarde esse nome, ele também se popularizará no mundo dos materiais elétricos) no sistema de casas inteligentes e demonstraram que poderiam aumentar em 12 graus a temperatura do local que utilizava tal sistema. No final de 2016, foi demonstrado que lâmpadas inteligentes (sim, já temos lâmpadas inteligentes) podem ser alvo de ataques.

Em meio a riscos e oportunidades, o setor de aparelhos elétricos cada vez mais empregará seus próprios termos e condições de uso e esse mercado discutirá temas como privacidade e cibersegurança com a mesma intensidade vista em meios totalmente tecnológicos.

Não temos dúvidas de que um imenso mercado está surgindo e deve ser explorado em benefício e segurança de todos. Mas novas fronteiras legais fatalmente serão discutidas nesse setor.

• Este artigo também está disponível na Revista Potência.

## Expediente

O Informativo Jurídico é uma publicação do escritório Lima Junior, Domene e Advogados Associados.

Os artigos assinados nesta publicação são de responsabilidade do conselho editorial e têm fins meramente informativos, não devendo ser considerados como orientação jurídica ou opinião legal.

### SÃO PAULO

Alameda Santos, 1940 - 9º andar.  
Cj. 92 - Jd. Paulista - CEP 01418-102  
Fone: 11 2050-3434

### CAMPINAS

Rua Açu, 10 - Alphaville Empresarial  
CEP 13098-335  
Fone: 19 3754-9400