



# BOLETIM SEDIF

**Boletim do Serviço de Difusão - Nº 98**

03 de Julho de 2012

## Sumário:

❖ PROPOSIÇÕES CONSOLIDADORAS  
DE TENDÊNCIAS SOBRE SEGURANÇA  
JURÍDICA NO MERCADO IMOBILIÁRIO

❖ NOTÍCIA STF

❖ NOTÍCIAS STJ

❖ NOTÍCIA CNJ

❖ JURISPRUDÊNCIA DO TJERJ

❖ Embargos Infringentes

## Outros links:

Banco do Conhecimento

Boletins anteriores

Informativo TJERJ

Revista de Direito

Revista Interação

Revista Jurídica

Súmula da Jurisprudência TJERJ

**PROPOSIÇÕES CONSOLIDADORAS DE TENDÊNCIAS SOBRE SEGURANÇA JURÍDICA NO MERCADO IMOBILIÁRIO**

## AVISO TJ Nº 85/ 2012

*O Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Desembargador Manoel Alberto Rebêlo dos Santos, comunica aos senhores Magistrados, Membros do Ministério Público, da Defensoria Pública e de Procuradorias estatais, Advogados e demais interessados, que foram aprovadas as seguintes proposições jurídicas consolidadoras de tendências no I Encontro de Juízes de 2012, com competência em matéria cível, realizado pelo Centro de Estudos e Debates do Tribunal de Justiça, no dia 29 de junho, no Auditório Antonio Carlos Amorim, acerca do tema: Segurança Jurídica no Mercado Imobiliário – Proposições Consolidadoras de Tendências:*

**1 – Cabível a concessão de liminar de reintegração de posse em favor do credor fiduciário, seus sucessores ou adquirentes, após a consolidação da propriedade imóvel fiduciária.**

### Justificativa:

Tal direito é assegurado pelo disposto no art. 30, da Lei nº 9514/97. Referida questão é debatida de forma exaustiva

no REsp 1155716-DF, em foi relatora a Ministra Nancy Andrighi (cf. DJe de 22/03/12).

**2 – Nas demandas de reintegração de posse fundadas no inadimplemento de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, a concessão da liminar independe do tempo da posse.**

**Justificativa:**

A retomada decorre de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente. A matéria é disciplinada pelo art. 30 da Lei nº 9.514/1997, o qual não distingue quanto à natureza da pretensão, se de força velha ou nova. Assim, a exigência do prazo de ano e dia não se aplica para o fim de obtenção de liminar.

**3 – Devem ser reunidas, para julgamento conjunto, a demanda revisional de contrato e a de retomada do imóvel objeto da garantia fiduciária.**

**Justificativa:**

Malgrado a consolidação da propriedade nos casos de alienação fiduciária de imóvel estar condicionada, exclusivamente, à mora do devedor e ao cumprimento pelo credor fiduciário dos procedimentos previstos na Lei n. 9.514/97, não se pode olvidar o princípio da inafastabilidade da jurisdição, razão por que a reunião é obrigatória, com vistas a evitar o risco de decisões conflitantes, até porque se a demanda revisional for julgada procedente, fica afastada a inadimplência.

**4 – Nas demandas fundadas em inadimplemento do promitente adquirente, não havendo resistência ao desfazimento do contrato, admite-se a antecipação da tutela para a retomada do imóvel, mediante caução integral, pelo incorporador, do valor pago pelo devedor, com seus consectários.**

**Justificativa:**

Nas ações que envolvam rescisão contratual de promessa de compra e venda em que não há resistência ao desfazimento do negócio jurídico, a controvérsia restringe-se à apuração de haveres para restituição, o que só ocorrerá após o trânsito em julgado da sentença. Caracterizado o inadimplemento ocorrerá a rescisão do contrato. Danos podem advir com a demora. Assim, cabível a antecipação do provimento de mérito, para reintegrar o vendedor na posse do bem. Tal medida dá efetividade ao processo e preserva sua duração razoável.

**5 – Observados o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, é válida a estipulação contratual de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) dias do prazo de entrega da obra, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil do alienante.**

**Justificativa:**

Nas construções de grande expressão há uma série de obstáculos, muitas vezes imprevistos que se interpõem à execução da obra. O prazo de 180 dias de prorrogação para a entrega das unidades em construção é, portanto, razoável. Contudo, deve ser cumprido pelo fornecedor o dever de informar e demais regras do CDC, com ciência clara ao consumidor, inclusive em ofertas, informes e peças publicitárias, do prazo em questão. Por outro lado, em face do caso concreto e de suas peculiaridades, o atraso excessivo na entrega da obra pode dar causa à indenização por dano material e dano moral.

**6 – A taxa de interveniência sobre o repasse do financiamento é de responsabilidade do incorporador, vedada a transferência ao adquirente.**

**Justificativa:**

Trata-se de relação contratual estabelecida diretamente entre o incorporador e a entidade financiadora, a qual constitui *res inter alios* no tocante ao adquirente.

**7 - Observada a boa-fé, a lealdade contratual, o dever de informar e os princípios corporificados no CDC, é válida a celebração de contrato com texto padronizado.**

**Justificativa:**

Por tratar-se de contrato de adesão e de relação de consumo, a validade de seus termos fica condicionada à observância das regras atinentes à preservação dos direitos do consumidor, especialmente a boa-fé e o dever de informar. Assim, somente serão válidas as cláusulas que observarem os princípios básicos do CDC, especialmente o dever de informar.

Fonte: DJERJ

[Voltar ao sumário](#)

**NOTÍCIA STF**

**Reconhecida repercussão geral em recurso sobre compensação de precatórios**

Por meio do Plenário Virtual os ministros reconheceram a existência de repercussão geral do tema tratado no Recurso Extraordinário (RE) 678360, que discute a compensação de precatórios com débitos líquidos e certos constituídos pela Fazenda Pública devedora.

O RE é de autoria da União contra decisão da Primeira Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (TRF-1) que decidiu favoravelmente a uma empresa industrial e, dessa forma, entendeu pela inconstitucionalidade dos parágrafos 9º e 10º do artigo 100 da Constituição Federal, que foram incluídos pela Emenda Constitucional 62/2009.

Esses parágrafos preveem que no momento da expedição dos precatórios, independentemente de regulamentação, deles deverá ser abatido, a título de compensação, valor correspondente aos débitos líquidos e certos, inscritos ou não em dívida ativa e constituídos contra o credor original pela Fazenda Pública devedora, incluídas parcelas vincendas de parcelamentos, ressalvados aqueles cuja execução esteja suspensa em virtude de contestação administrativa ou judicial. Prevê também que a Fazenda Pública deve responder em até 30 dias antes da expedição dos precatórios sobre os débitos que preenchem estas condições, sob pena de perder o direito de abatimento.

#### **ADIs**

O relator do RE, ministro Luiz Fux, destacou que a constitucionalidade desses dispositivos está inserido no objeto de análise de duas Ações Diretas de Inconstitucionalidade (ADIs 4357 e 4400) que tramitam na Corte e tiveram o julgamento suspenso por um pedido de vista do próprio ministro Fux.

Ao votar pelo reconhecimento da repercussão geral do RE, o ministro lembrou que o tema “é relevante do ponto de vista econômico, político, social e jurídico, pois alcança uma quantidade significativa de ações de execução contra a Fazenda Pública em todo o país, ensejando relevante impacto no orçamento público”.

**Leia mais...**

*Fonte: site do Supremo Tribunal Federal*

[Voltar ao sumário](#)

### **NOTÍCIAS STJ**

#### **RECURSO REPETITIVO**

#### **Detalhamento de taxas no contrato bancário permite a cobrança da taxa efetiva de juros contratada**

A previsão em contrato bancário de taxa de juros anual superior a 12 vezes (duodécuplo) a taxa mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa de juros efetiva contratada. Esse é o entendimento firmado pela Segunda Seção, por maioria de votos.

A decisão ocorreu no julgamento de recurso especial sob o rito dos repetitivos, estabelecido no artigo 543-C do Código de Processo Civil. Não são admitidos recursos contra decisões de segunda instância que adotem a tese definida nesses julgamentos.

No caso, foram firmadas duas teses. A primeira estabelece que “é permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano em contratos celebrados após 31 de março de 2000, data da publicação da Medida Provisória 1.963-17/2000, em vigor como Medida Provisória 2.170-36/01, desde que expressamente pactuada”. Nesse ponto, a decisão da Seção foi unânime.

Também é consenso que a capitalização mensal de juros deve estar expressa no contrato de forma clara. Após intenso debate, a maioria dos ministros decidiu que “a previsão no contrato bancário de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada”.

Na prática, isso significa que bancos não precisam incluir nos contratos cláusula com redação que expresse o termo “capitalização de juros” para cobrar a taxa efetiva contratada, bastando explicitar com clareza as taxas que estão sendo cobradas. A cláusula com o termo “capitalização de juros” será necessária apenas para que, após vencida a prestação, sem o devido pagamento, o valor dos juros não pagos seja incorporado ao capital para o efeito de incidência de novos juros.

Ficaram vencidos os ministros Luis Felipe Salomão, relator, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino. Para eles, a menção numérica das taxas não basta para caracterizar a pactuação expressa de juros capitalizados, a qual deve estar expressa no contrato.

#### **Voto vencedor**

No ponto controvertido, prevaleceu o entendimento apresentado em voto-vista pela ministra Isabel Gallotti. Ela concorda que a pactuação de capitalização de juros deve ser expressa, com taxas claramente definidas no contrato, bem como a periodicidade da capitalização. Tudo para que não haja qualquer dúvida quanto ao valor da dívida, aos prazos de pagamento e encargos.

Em extenso voto, com base em doutrina e jurisprudência, a ministra buscou os conceitos jurídico e financeiro para “capitalização de juros”, “juros capitalizados” e “juros compostos”, termos comumente usados como sinônimos. Entendeu que a “capitalização de juros” vedada pelo Decreto 22.626/33 (conhecido como Lei de Usura) em intervalo inferior a um ano e permitida pela Medida Provisória 2.170-36, para as instituições financeiras, desde que expressamente pactuada, está ligada à circunstância de os juros devidos e já vencidos serem, periodicamente, incorporados ao valor principal. Os juros não pagos são incorporados ao capital e sobre eles passam a incidir novos juros.

Por outro lado, há os conceitos abstratos, de matemática financeira, de “taxa de juros simples” e “taxa de juros

compostos”, métodos usados na formação da taxa de juros contratada, prévios ao início do cumprimento do contrato. “A mera circunstância de estar pactuada taxa efetiva e taxa nominal de juros não implica, portanto, capitalização de juros, mas apenas processo de formação da taxa de juros pelo método composto”, explicou a ministra.

#### Taxa abusiva

“Não me parece coerente com o sistema jurídico vigente, tal como compreendido na pacífica jurisprudência do STJ e do Supremo Tribunal Federal (STF), extirpar do contrato a taxa efetiva expressamente contratada em nome da vedação legal à capitalização de juros”, afirmou Isabel Gallotti.

A ministra ressaltou que o contrato deve ser respeitado, inclusive a taxa efetiva de juros nele pactuada. Contudo, destacou que cabe ao Judiciário analisar a cobrança de taxas abusivas, que consistem no excesso de taxa de juros, em relação ao praticado no mercado financeiro.

Acompanharam esse entendimento os ministros Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira, Villas Bôas Cueva e Marco Buzzi.

#### Posição vencida

Diante da divergência, o relator reexaminou o caso e confirmou seu voto. Na ratificação, o ministro Luis Felipe Salomão afirmou que “a mera existência de discriminação da taxa mensal e da taxa anual de juros, sendo esta superior ao duodécuplo daquela, não configura estipulação expressa de capitalização mensal, pois ausente a clareza e transparência indispensáveis à compreensão do consumidor hipossuficiente, parte vulnerável na relação jurídica”.

Salomão lembrou que, em recente julgamento realizado pela Terceira Turma (REsp 1.302.738), houve entendimento de que a especificação, no contrato bancário, das taxas mensal e anual de juros, não configurava informação capaz de, por si só, representar pactuação expressa de capitalização mensal de juros.

#### Financiamento de veículo

O recurso julgado é do Banco Sudameris, contra decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul favorável a cliente que financiou um carro em 36 prestações fixas. Como pagou apenas as duas primeiras parcelas, o banco ajuizou ação de busca e apreensão do veículo. Em seguida, o consumidor ingressou com ação pedindo a nulidade de cláusulas que considerava abusivas.

O contrato estabeleceu taxa de juros mensal nominal de 3,16% e taxa anual efetiva de 45,25%, com 36 prestações fixas de R\$ 331,83. Na ação, o consumidor queria reduzir os juros para 12% ao ano, de forma que as prestações mensais ficassem em R\$ 199,72. Ele baseou sua pretensão no Decreto 22.626/33 (Lei de Usura).

Segundo a ministra, o decreto restringiu a capitalização para evitar que uma dívida aumente em proporções não previstas pelo devedor que tenha dificuldade em cumprir o contrato. Além disso, já está estabelecido que o limite máximo de taxa de juros de 12% ao ano, previsto no citado decreto, não se aplica às instituições financeiras (Súmula 382 do STJ e 596 do STF).

“Na realidade, a intenção do recorrido é reduzir drasticamente a taxa efetiva de juros contratada, usando como um de seus argumentos a confusão entre conceito legal de capitalização de juros devidos e vencidos e o regime composto de formação de taxa de juros”, concluiu Isabel Gallotti.

No caso concreto, a ministra considerou que a contratação feita não poderia ser mais clara e transparente, com a estipulação de prestações em valores fixos e iguais, e com a menção à taxa mensal e à correspondente taxa anual efetiva. “Nada acrescentaria à transparência do contrato, em benefício do consumidor leigo, que constasse uma cláusula esclarecendo que as taxas mensal e anual previstas no contrato foram obtidas mediante método matemático de juros compostos”, esclareceu.

Dessa forma, a Seção deu integral provimento ao recurso do banco, reconhecendo a validade do contrato bancário.

**Leia mais...**

### **Instaurada arbitragem, Judiciário não pode decidir nem mesmo questões cautelares**

Uma vez que o tribunal arbitral esteja formado, o Poder Judiciário se torna incompetente para julgar ação, mesmo em caráter cautelar. Esse foi o entendimento adotado pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça ao analisar processo em que uma empresa conseguiu suspensão de sociedade no juízo estatal, mesmo depois de a arbitragem estar instituída.

No caso, duas empresas criaram uma sociedade para implementar projeto de produção de combustíveis provenientes de fontes de energias renováveis. Durante a execução do contrato, uma das companhias ajuizou medida cautelar alegando inadimplência contratual. A organização objetivava a suspensão de todos os seus direitos e obrigações como acionista da sociedade. O pedido foi negado na primeira instância.

#### **Incompetência superveniente**

Antes de julgada a apelação, porém, foi instaurado o juízo arbitral. Mas o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro deu provimento ao recurso mesmo assim, entendendo que a cláusula compromissória de arbitragem não impediria o

conhecimento pelo Judiciário de questões urgentes. Daí o recurso ao STJ, no qual se alegou a ocorrência de incompetência superveniente do juízo estatal.

A ministra Nancy Andrighi concordou com a tese. “A rigor, o tribunal estatal já era incompetente, de sorte que sequer deveria ter julgado o recurso”, entendeu a relatora. No entanto, ela ressaltou algumas situações em que, mesmo após a instauração do juízo arbitral, haveria margem de competência para a justiça estatal.

### **Ratificação arbitral**

“Na realidade, em situações nas quais o juízo arbitral esteja momentaneamente impedido de se manifestar, desatende-se provisoriamente às regras de competência, submetendo-se o pedido de tutela cautelar ao juízo estatal; mas essa competência é precária e não se prorroga, subsistindo apenas para a análise do pedido liminar”, afirmou.

Seria o caso de questão a ser decidida diante de situações temporárias em que não tenha ainda sido escolhido o árbitro, exemplificou em seu voto a ministra. Nessas hipóteses, caberia ao juiz que decidir a cautelar enviar o processo ao árbitro, ressaltando que a decisão fora tomada em caráter precário e declarando sua sujeição à ratificação pelo juízo arbitral, sob pena de perda de eficácia.

“Com isso, e sem que haja qualquer usurpação de competência ou conflito de jurisdição, evita-se a prática de atos inúteis e o prolongamento desnecessário do processo”, concluiu.

A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso para anular as decisões do tribunal estadual e determinou a remessa do processo ao juízo arbitral, que deve reapreciar a tutela cautelar. O mesmo vale para o efeito suspensivo concedido ao recurso de apelação, que deve ser apreciado pelo árbitro.

**Leia mais...**

*Fonte: site do Superior Tribunal de Justiça*

[Voltar ao sumário](#)

## **NOTÍCIA CNJ**

### **CNJ estabelece novas regras para formação dos magistrados**

O Conselho Nacional de Justiça aprovou nesta terça-feira (3/7), durante a 150ª. sessão ordinária, uma resolução que redefine as diretrizes administrativas e financeiras para a formação de magistrados e servidores do Poder Judiciário. A medida altera a Resolução 126, que vinha sendo questionada pelas escolas de magistratura. A mudança reconhece a competência e autonomia das Escolas Nacionais, competindo a elas regulamentar os cursos oficiais de ingresso, formação inicial e continuada ou de aperfeiçoamento; bem como a coordenação das respectivas Escolas estaduais e/ou regionais.

"Ao reconhecer a capacitação e o aperfeiçoamento como um elemento indispensável à atuação jurisdicional, o CNJ acaba por valorizar a atuação dos juízes e permitir-lhes que possam continuar a sua evolução intelectual e profissional, o que resulta num serviço de qualidade à sociedade brasileira", afirmou o conselheiro José Lucio Munhoz, relator da proposta. Ele explicou que o texto final é resultado do trabalho iniciado em novembro do ano passado por uma comissão formada por representantes do CNJ e das escolas dos diferentes ramos da magistratura.

Em sua exposição de motivos, o relator explicou que a resolução aprovada nesta terça-feira (3/7) contempla a autonomia para as escolas nacionais estabelecerem critérios unificados de valoração ou pontuação dos cursos oficiais e acadêmicos; carga horária mínima obrigatória para os cursos de vitaliciamento e de aperfeiçoamento periódico de magistrados e estabelecimento de valores mínimos e máximos de remuneração de professores e membros de bancas examinadoras, quando integrantes do Poder Judiciário.

A nova resolução também determina a obrigatoriedade de participação do magistrado nos cursos definidos pelas Escolas Nacionais, com a respectiva convocação e dispensa da atividade jurisdicional. O texto prevê ainda o reconhecimento das Escolas Judiciais como unidade gestora responsável, com rubrica orçamentária específica, inclusive com competência para ordenação de despesas.

*Fonte: site do Conselho Nacional de Justiça*

[Voltar ao sumário](#)

## **JURISPRUDÊNCIA**

### **Embargos infringentes providos**

#### **0005528-63.2009.8.19.0044 – Embargos Infringentes**

#### **Des. Cleber Ghelfenstein - Julgamento: 27/06/2012 – Décima Quarta Câmara Cível**

Embargos infringentes. Pis e Cofins. Repetição de indébito. Repasse das contribuições sociais Pis/Cofins para o consumidor pela concessionária de serviço público. Sentença julgando improcedentes os pedidos da parte autora. Voto vencedor que reforma a sentença. Voto vencido que mantém a sentença do juízo *a quo* para permitir o repasse dos valores referentes ao Pis e Cofins. A nova redação do artigo 530 do Cpc restringiu o âmbito de

incidência dos embargos infringentes, limitando o cabimento quando ocorrer a reforma não unânime da sentença de mérito, inibindo sua interposição na ausência destes pressupostos legais, eis que o referido recurso detém função de desempate. No caso em tela verifica-se a existência de norma emanada da agência reguladora. Legalidade do repasse. Precedentes do e. Superior Tribunal de Justiça e desta colenda Corte. Acolhimento dos embargos que se impõe. Prevalência do voto vencido. Provimento aos embargos.

**Des. Flavia Romano de Rezende - Julgamento: 27/06/2012 – Vigésima Câmara Cível**

Embargos infringentes. Auxílio cesta alimentação. Convenção coletiva de trabalho. Programa de alimentação do trabalhador - pat. Verba de natureza indenizatória. Impossibilidade de extensão aos aposentados e pensionistas. Mudança de entendimento do superior tribunal de justiça. Sentença correta. Provimento dos embargos.

**Des. Caetano Fonseca Costa - Julgamento: 27/06/2012 – Sétima Câmara Cível**

Administrativo - Cedae - consumidor - cobrança de tarifa de água e esgoto - prescrição decenal obrigação pessoal - tarifa mínima- cuida a hipótese de embargos infringentes opostos em face do acórdão da 11ª câmara cível deste e. Tribunal de justiça (fls. 316/324) que, por maioria de votos, negou provimento ao apelo da ré e deu provimento ao recurso do autor, para se reconhecer a impossibilidade das cobranças impugnadas pelo autor do ano de 1997 e em janeiro, fevereiro, março e abril de 1998, por não convalidadas, não tendo a ré logrado fazer a prova que lhe competia do funcionamento regular do hidrômetro, sendo que na medição de janeiro de 2003 a prescrição restou reconhecida, modificando-se a fixação do ônus da sucumbência, devendo a ré pagar as despesas processuais, além dos honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.- a ilustre desembargadora vencida divergiu da maioria por entender que a prescrição das cobranças impugnadas ocorreria em 10 (dez) anos, na forma do art. 205 do código civil, observada a previsão de seu art. 2.028.- aplicação da prescrição decenal das cobranças de tarifa de água e esgoto. Inteligência do art. 205 do novo código civil, conforme entendimento pacificado pelo egrégio superior tribunal de justiça no julgamento do recurso representativo de controvérsia recurso especial nº 1.117.903/rs.- relação de consumo.- tarifa de água que é obrigação pessoal, e não de caráter propter rem.- irregularidade do hidrômetro não comprovada. Cobrança que deve ser feita pela tarifa mínima. Parcial provimento dos embargos infringentes para acolher a alegação do prazo prescricional decenal

Fonte: site do TJERJ

[Voltar ao sumário](#)

**VOLTAR AO TOPO**

*Serviço de Difusão - SEDIF*  
*Diretoria Geral de Gestão do Conhecimento-DGCON*  
*Rua Dom Manuel, 29, 2º andar, sala 208*  
*Telefone: (21) 3133-2742*

Leia também  
a revista  
**Interação**,  
Edição 43 →

