

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 n.º 9514/97. Referida questão é debatida de forma exaustiva no REsp 1155716-DF, em que 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.