



# BOLETIM SEDIF

**Boletim do Serviço de Difusão - Nº 03  
10 de Janeiro de 2013**

## Sumário:

❖ EDIÇÃO DE LEGISLAÇÃO

❖ NOTÍCIAS STJ

❖ JURISPRUDÊNCIA DO TJERJ

❖ Ementário de Jurisprudência Cível nº 01 (Direito Constitucional)

## Outros links:

[Banco do Conhecimento](#)

[Boletins anteriores](#)

[Informativo TJERJ](#)

[Revista de Direito](#)

[Revista Direito em Movimento\(EMERJ\)](#)

[Revista Interação](#)

[Revista Jurídica](#)

[Súmula da Jurisprudência TJERJ](#)

## EDIÇÃO DE LEGISLAÇÃO

**Lei Federal nº 12.780, DE 9 DE JANEIRO DE 2013** - Dispõe sobre medidas tributárias referentes à realização, no Brasil, dos Jogos Olímpicos de 2016 e dos Jogos Paraolímpicos de 2016.

*Fonte: site do Planalto*

[Voltar ao sumário](#)

## NOTÍCIAS STJ

### **É nulo contrato de adesão em compra de imóvel que impõe arbitragem compulsória**

O Código de Defesa do Consumidor impede de modo geral a adoção prévia e compulsória da arbitragem em contratos de adesão, mesmo de compra e venda de imóvel. Para a Terceira Turma, a previsão do CDC não conflita com a Lei de Arbitragem e prevalece sobre esta em relações de consumo.

A ministra Nancy Andrighi afirmou que o STJ já decidiu ser nula a convenção de arbitragem inserida em contrato de adesão. Porém, nos julgamentos anteriores, não se discutia a eventual revogação tácita da norma do CDC pela Lei de Arbitragem (Lei 9.307/96, em seu artigo 4º, parágrafo segundo).

Para ela, essa norma, em confronto com o inciso VII do artigo 51 do CDC, tem incompatibilidade apenas aparente, sendo resolvida com a especialidade das regras. Assim, a Lei de Arbitragem trataria nesse dispositivo apenas dos contratos de adesão genéricos, prevalecendo a norma do CDC em relações de consumo, mesmo que de adesão.

“Na realidade, com a promulgação da Lei de Arbitragem, passaram a conviver, em harmonia, três regramentos de diferentes

graus de especificidade: a regra geral, que obriga a observância da arbitragem quando pactuada pelas partes; a regra específica, aplicável a contratos de adesão genéricos, que restringe a eficácia da cláusula compromissória; e a regra ainda mais específica, incidente sobre contratos sujeitos ao CDC, sejam eles de adesão ou não, impondo a nulidade de cláusula que determine a utilização compulsória da arbitragem, ainda que satisfeitos os requisitos do artigo 4º, parágrafo 2º, da Lei 9.307”, esclareceu.

A ministra registrou, porém, que a solução de conflitos de consumo pode valer-se da arbitragem. “O CDC veda apenas a utilização compulsória da arbitragem, o que não obsta o consumidor de eleger o procedimento arbitral como via adequada para resolver eventuais conflitos surgidos frente ao fornecedor”, ressaltou a relatora.

“O artigo 51, VII, do CDC se limita a vedar a adoção prévia e compulsória da arbitragem, no momento da celebração do contrato, mas não impede que, posteriormente, diante de eventual litígio e havendo consenso entre as partes (em especial a aquiescência do consumidor), seja instaurado o procedimento arbitral”, completou.

“Realmente, não se vislumbra incompatibilidade. Em primeiro lugar, porque nada impede que, em financiamentos imobiliários não sujeitos ao CDC, estipule-se, desde o início, a utilização da arbitragem. Em segundo lugar porque, havendo relação de consumo, prevalecerá a regra acima delineada, de que a efetiva instauração do procedimento arbitral se sujeita à posterior concordância das partes, por ocasião do surgimento do conflito de interesses”, concluiu a ministra.

Processo: REsp.1169841

[Leia mais...](#)

### **Prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado resulta na manutenção da fiança**

A prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado resulta na manutenção da fiança, exceto se houver manifestação contrária expressa no contrato. Durante a prorrogação, o fiador pode se exonerar da obrigação por meio de notificação. Esse foi o entendimento adotado pela Quarta Turma, para se adequar à nova redação do artigo 39 da Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991).

Segundo o ministro Luis Felipe Salomão, antes da vigência da Lei 12.112/09 – que promoveu a alteração do artigo citado –, o STJ só admitia a prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado quando expressamente prevista no contrato.

Salomão lembrou que vários precedentes nesse sentido culminaram na edição da súmula 214 do STJ, segundo a qual: “O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu”.

O ministro mencionou que em 2006, com o julgamento do EREsp 566.633, o STJ passou a admitir a prorrogação da fiança dos contratos locatícios, contanto que expressamente prevista no contrato.

Entretanto, com a nova redação do artigo 39 da Lei do Inquilinato – para contratos de fiança firmados a partir da vigência da Lei 12.112 –, salvo disposição contratual em contrário, no caso de prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado, a garantia (no caso, a fiança) se estende até a efetiva devolução do imóvel.

Ou seja, “continuam os fiadores responsáveis pelos débitos locatícios posteriores à prorrogação legal do contrato se anuíram expressamente a essa possibilidade e não se exoneraram nas formas dos artigos 1.500 do Código Civil de 1916 (CC/16) ou 835 do CC/2002, a depender da data em que firmaram a avença”, explicou Salomão.

O tema foi discutido no julgamento de um recurso especial que teve origem em ação de execução, ajuizada em 2008, contra uma mulher que havia firmado contrato de fiança em 1993, com vigência de um ano. Há informações no processo de que o contrato de aluguel teria sido prorrogado e que o atraso nos aluguéis que deu causa à ação teve início em 1996.

O juízo de primeiro grau extinguiu a execução. Na apelação, o tribunal estadual entendeu que a mulher não teria legitimidade na ação, visto que o contrato do qual participou como fiadora tinha prazo determinado e que a extensão acordada somente entre as partes não poderia lhe alcançar, pois não teria sido comunicada da alteração.

Diante da ausência de uma das condições para a ação, o tribunal extinguiu o processo, sem resolução do mérito. No recurso especial, o locatário sustentou que o acórdão deveria ser reformado, pois, segundo ele, havia cláusula no contrato que responsabilizava a fiadora até a quitação de todos os débitos.

Nesse caso específico, o ministro Luis Felipe Salomão, relator do recurso, aplicou a antiga jurisprudência STJ porque o contrato de fiança é anterior à vigência da Lei 12.112. Ele explicou que a prorrogação da fiança só poderia ocorrer se houvesse expressa pactuação a respeito.

Ao interpretar as cláusulas contratuais, o tribunal estadual concluiu que não estava pactuada a manutenção da garantia em caso de prorrogação por prazo indeterminado. Para alterar essa decisão é preciso reinterpretar o contrato, o que é vedado ao STJ pela Súmula 5. Diante disso, a Quarta Turma negou provimento ao recurso especial.

Processo: REsp.1326557

[Leia mais...](#)



Leia também a Revista Jurídica, ← Nº 4

**VOLTAR AO TOPO**

*Serviço de Difusão – SEDIF  
Divisão de Acervos Jurisprudenciais – DIJUR  
Departamento de Gestão e Disseminação do  
Conhecimento - DECCO  
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 45 →



*Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o meio ambiente*