



*Boletim do Serviço de Difusão nº 09-2011
08.02.2011*

Sumário:

(clique no índice abaixo para acessar a seção de seu interesse)

- **Banco do Conhecimento**
- **Notícias do STJ**
- **Jurisprudência**
 - **Informativo do STF nº 613, de 13 a 17 de dezembro de 2011**
 - **Informativo do STJ nº 460, de 13 a 17 de dezembro de 2011**
- *Acesse o [Banco do Conhecimento do PJERJ](http://www.tjrj.jus.br/Consultas/Banco%20do%20Conhecimento) ([www.tjrj.jus.br/Consultas/Banco do Conhecimento](http://www.tjrj.jus.br/Consultas/Banco%20do%20Conhecimento)) que contém os seguintes conteúdos: jurisprudência, Revistas Interação e Jurídica, legislação, doutrina e muito mais...*
- *Acesse as edições anteriores do [Boletim do Serviço de Difusão](#), no Banco do Conhecimento do PJERJ*

Banco do Conhecimento

Informamos que foram disponibilizadas as pesquisas “[Seguro e plano de saúde – negativa de cobertura em período de carência](#)” e “[Superendividamento](#)”, no caminho Jurisprudência/Seleção de Pesquisa Jurídica/Consumidor/Responsabilidade Civil, do Banco do Conhecimento do Poder Judiciário do estado do Rio de Janeiro.

Fonte: site da PJERJ

[\(retornar ao sumário\)](#)

Notícias do STJ

[Para a propositura de ação reintegratória é necessária a notificação prévia do arrendatário](#)

A notificação prévia da arrendatária constitui requisito para que seja proposta ação de reintegração, ainda que o contrato de arrendamento mercantil contenha cláusula resolutiva expressa. Com esse entendimento, a Terceira Turma rejeitou o recurso da Caixa Econômica Federal contra a compradora de imóvel. A decisão foi unânime.

A Caixa ajuizou uma ação de reintegração de posse contra a mutuária, tendo por objeto contrato particular de arrendamento mercantil com opção de compra de imóvel adquirido com recursos do Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

Em primeiro grau, o processo foi extinto, sem o julgamento do mérito, uma vez que a Caixa não atendeu à determinação judicial de “comprovar, nos termos do artigo 283 do Código de Processo Civil, a

indispensável notificação prévia à arrendatária contendo a especificação dos valores devidos, a fim de se configurar a sua constituição em mora”.

A instituição bancária apelou, mas o Tribunal Regional Federal da 2ª Região negou o pedido, ao entendimento de que, para se configurar o esbulho possessório [perda da posse do bem], dois requisitos se fazem necessários: o inadimplemento da obrigação contratual assumida pelo arrendatário e a notificação deste por parte da Caixa, o que não se verificou.

No STJ, a instituição financeira sustentou que o inadimplemento da mutuária é incontroverso e que não há, no caso, necessidade de sua notificação prévia para constituição em mora, uma vez que, no contrato firmado entre as partes, consta cláusula resolutive expressa nesse sentido.

Em seu voto, o relator, ministro Massami Uyeda, destacou que a lei especifica que rege o arrendamento residencial, apesar de estabelecer a necessidade de prévia notificação ou interpelação do arrendatário para a sua constituição em mora – apta a configurar o esbulho possessório e autorizar o arrendador a propor a ação de reintegração de posse –, não prevê a imprescindibilidade de prévia notificação do arrendatário na hipótese da existência de cláusula resolutive expressa.

Entretanto, afirmou o ministro, o artigo 10 da Lei n. 10.188/2001 dispõe que se aplica “ao arrendamento residencial, no que couber, a legislação pertinente ao arrendamento mercantil”.

Processo: [REsp.1099760](#)

[Leia mais...](#)

STJ admite revisão de cláusula contratual em ação consignatória

A ação consignatória pode comportar também a revisão de cláusulas contratuais. Essa é a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça em ações que envolvem a cumulação dos pedidos. Com base nesse entendimento, a Quarta Turma rejeitou parcialmente recurso especial de uma construtora imobiliária que alegava a inviabilidade da ação consignatória para a revisão de cláusulas contratuais. De acordo com o relator do recurso, ministro Aldir Passarinho Junior, a Corte tem admitido tal possibilidade quando as parcelas são referentes ao mesmo negócio jurídico.

A construtora se opunha a acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que reconheceu a viabilidade da cumulação e deu ganho de causa aos autores da ação. Na ação consignatória, dois consumidores pediam a revisão das cláusulas contratuais referentes ao reajuste das parcelas do financiamento imobiliário. Além disso, ingressaram com cautelar incidental requerendo a imediata entrega das chaves e a assinatura da escritura definitiva do imóvel.

No recurso especial, a construtora alegou violação ao Código de Processo Civil e a inexistência de acessoriedade e provisoriedade da cautelar, que seria autônoma e com finalidade diferente da ação principal. Também destacou que os autores estavam inadimplentes e não poderiam ter sido contemplados com a entrega das chaves e a escritura definitiva da compra e venda.

Os consumidores buscavam a escritura definitiva de imóvel adquirido no Condomínio dos Bourbons, no Rio de Janeiro – um apartamento financiado em agosto de 1999, com previsão de entrega para junho de 2001. Deram um sinal e ajustaram o pagamento restante de três parcelas, já calculados os juros nominais de 12% ao ano, conforme a Tabela Price. Segundo os compradores, a construtora teria se recusado a receber antecipadamente a última parcela, com vencimento previsto para junho de 2001.

Diante disso, os compradores requereram a expedição de guia de depósito da importância a ser paga na data antecipada. Para isso, basearam-se no artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor e na Portaria n. 3 da Secretaria de Direito Econômico, que considera abusiva cláusula que estipule a utilização expressa, ou não, de juros capitalizados nos contratos civis e a incidência de juros antes da entrega das chaves no contrato de compra e venda.

Na discussão em juízo, o contador judicial calculou o pagamento antecipado com base nas cláusulas contratuais e considerando a exclusão dos juros capitalizados antes da entrega das chaves. Houve uma diferença entre o valor depositado pelos consumidores e o cálculo realizado pelo contador judicial. Os compradores requereram, então, a complementação do depósito, mas o requerimento não foi apreciado, nem o depósito da diferença efetuado.

Segundo o ministro Aldir Passarinho Junior, tal fato não justifica a improcedência da ação, uma vez que se trata de pequena diferença. Além disso, quando a sentença verificar que o depósito foi insuficiente, deve determinar, sempre que possível, o valor do montante devido que terá validade de título executivo. “Se na espécie dos autos o valor depositado foi insuficiente, porém próximo daquele reconhecido como devido, a diferença não acarreta a improcedência, mas a procedência parcial e a transformação do saldo sentenciado em título executivo”, diz o voto.

Com relação à ação cautelar, a Turma entendeu que ela foi proposta como uma espécie de segunda lide principal ou como complementação dos pedidos da primeira. Os ministros consideraram que ela seria uma ação inteiramente autônoma de imissão de posse no imóvel. De acordo com o relator, mesmo que a cautelar fosse aceita, ela seria improcedente, pois os compradores não efetuaram o pagamento da diferença. “A condição para a entrega das chaves e a assinatura da escritura definitiva de compra e venda estaria, obviamente, vinculada à quitação do preço total devido, o que não ocorreu”, explica o ministro.

O recurso especial da construtora foi aceito em relação à improcedência da cautelar, mas negado quanto à ação consignatória, que foi julgada parcialmente procedente, sendo que o saldo remanescente será transformado em título executivo.

Processo: [REsp.645756](#)

[Leia mais...](#)

Fonte: site do Superior Tribunal de Justiça

[\(retornar ao sumário\)](#)

Caso não haja interesse na manutenção do recebimento das n/mensagens, favor contatar-nos no telefone nº 3133-2742 ou pelo "e-mail" sedif@tjrj.jus.br

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