



BOLETIM SEDIF

INFORMATIVO ELETRÔNICO DA DIRETORIA-GERAL DE COMUNICAÇÃO E DE DIFUSÃO DO CONHECIMENTO
DIVISÃO DE ORGANIZAÇÃO DE ACERVOS DE CONHECIMENTO ■ SERVIÇO DE DIFUSÃO DOS ACERVOS DE CONHECIMENTO

Rio de Janeiro, 02 de março de 2015 - Edição nº 28

SUMÁRIO

Edição de Legislação	Julgados Indicados
Notícias TJERJ	Embargos infringentes
Notícias STF	Embargos infringentes e de nulidade
Notícias STJ	Informativo do STF nº 774 (novo)
Notícias CNJ	Informativo do STJ nº 554
Avisos do Banco do Conhecimento PJERJ	Ementário de Jurisprudência Cível nº 06

Outros Links:



[Atos Oficiais](#)

[Informes de Referências Doutrinárias](#)

[Sumários-Correntes de Direito](#)

[Súmula da Jurisprudência TJERJ](#)

[Revista Jurídica](#)

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

[Aviso TJ-RJ nº 103: Conflito de Competência - Eficácia Vinculante](#)

EDIÇÃO DE LEGISLAÇÃO*

Sem conteúdo

Fonte: ALERJ/Presidência da República

[VOLTAR AO TOPO](#)

NOTÍCIAS TJERJ*

[Tribunal Pleno do TJRJ elege novos membros para o TRE](#)

[Ouvidoria: Judiciário se faz com transparência](#)

[Distribuição dos atos extrajudiciais passa a ser eletrônica a partir desta segunda-feira, 02 de março](#)

[Presidente do TJRJ defende maior proteção aos idosos](#)

[Escola da Magistratura debate uso medicinal da maconha](#)

[TJRJ discute as mudanças do novo Código de Processo Civil](#)

[Liminar solta torcedores de Vasco e Fluminense, mas os proíbe de ir aos estádios](#)

[Administração, sindicato e servidores debatem distribuição de pessoal na segunda instância](#)

Fonte: DGCOR

[VOLTAR AO TOPO](#)

NOTÍCIAS STF*

Sem conteúdo aplicável ao PJERJ

Fonte: Supremo Tribunal Federal

NOTÍCIAS STJ*

Os conflitos na compra e venda de imóveis

A compra e venda de imóveis é assunto que traz ansiedade a muitos brasileiros. Dúvidas sobre o financiamento ou a comissão de corretagem, atrasos na entrega da obra, rescisão contratual e falsas promessas da publicidade levam milhares de pessoas a discutir suas demandas nas instâncias do Judiciário.

A solução para muitos desses conflitos já está pacificada na jurisprudência. Outras vão se construindo a partir de cada caso. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem um rico acervo de decisões sobre questões imobiliárias que pode auxiliar o consumidor na hora de buscar seus direitos. São, principalmente, julgados da Terceira e da Quarta Turma do tribunal, especializadas em matérias de direito privado.

Uma das principais decisões do STJ nesse campo é a que considera o Código de Defesa do Consumidor (CDC) aplicável aos contratos de compra e venda de imóveis, desde que o comprador seja o destinatário final do bem. É possível a aplicação do CDC, inclusive, em relação à corretora imobiliária responsável pela realização do negócio ([REsp 1.087.225](#)).

A Terceira Turma entende que o CDC atinge os contratos nos quais a incorporadora se obriga a construir unidades imobiliárias mediante financiamento ([AREsp 120.905](#)). Incorporadora é aquela que planeja, vende e divulga o empreendimento, diferente da construtora, que muitas vezes apenas executa a obra.

De acordo com a Lei 4.561/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, a atividade da incorporadora é promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

O STJ entende que o contrato de incorporação, no que tem de específico, é regido por essa lei, mas sobre ele também incide o CDC, “que introduziu no sistema civil princípios gerais que realçam a justiça contratual, a equivalência das prestações e o princípio da boa-fé objetiva” ([REsp 1.006.765](#)).

O cidadão pode pedir a rescisão do contrato e a restituição dos valores pagos por não ter mais condições de suportar o pagamento das prestações acordadas. A extinção do negócio justifica a retenção, pelo vendedor, somente de parte das parcelas pagas, para compensar os custos operacionais da contratação ([REsp 907.856](#)).

No julgamento de um recurso, o tribunal admitiu que a retenção atingisse 25% do montante pago pelo adquirente, mas não o valor total, como desejava a incorporadora. A cláusula contratual que previa a retenção total foi julgada abusiva.

As formas e condições da restituição em caso de rescisão foram definidas pela Segunda Seção do STJ em processo julgado nos termos do artigo 543-C do Código de Processo Civil (recurso repetitivo). De acordo com a Seção, “é abusiva cláusula que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, no caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda, por culpa de quaisquer contratantes”.

A devolução dos valores somente após o término da obra retarda o direito do consumidor à restituição da quantia paga, em violação ao artigo 51, II, do CDC. Constitui ainda vantagem exagerada para o fornecedor, conforme o inciso IV do mesmo artigo.

Havendo resolução do contrato, segundo a Seção, “deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento” ([REsp 1.300.418](#)).

Para o STJ, a publicidade veiculada pelas construtoras faz parte do contrato, e suas promessas devem ser cumpridas. Um dos processos julgados na corte tratava do caso em que várias pessoas compraram diversos imóveis sob a promessa de que seria constituído um pool hoteleiro. Entretanto, vendida a proposta de hotel, ocorreu interdição pela prefeitura em virtude de a licença ser apenas residencial.

A empresa vendedora adotou medidas para tentar superar a interdição, remodelando o projeto anunciado, o que não satisfaz os compradores. O STJ entendeu que era cabível indenização por lucros cessantes e dano moral ([REsp 1.188.442](#)).

O jornalista Biasi Buggiero, no livro *Questões Imobiliárias*, afirma que, no afã de acelerar as vendas, às vezes o próprio incorporador ou a agência de publicidade promete características que o prédio não terá. É comum o uso da expressão “terceiro dormitório opcional” para uma dependência que, no projeto aprovado pela prefeitura, aparece como despensa. É comum ainda haver incoerência na área externa anunciada.

O tribunal já enfrentou inúmeras discussões envolvendo área de garagem. Uma dúvida comum é saber se integra ou não a unidade vendida. A conclusão dos ministros é que o anúncio deve informar claramente uma possível integração, de modo que os consumidores não tenham dúvida quanto ao tamanho real do apartamento – uma aplicação do princípio da transparência, previsto no CDC ([REsp 1.139.285](#)).

Para o STJ, o atraso na obra gera direito a indenização. A construtora deve pagá-la nos termos do contrato assinado entre as partes, bem como deve suportar os danos materiais decorrentes, tal como o pagamento das custas de moradia do consumidor em outro local durante o período ou, então, do valor correspondente ao aluguel do imóvel.

Atualmente, algumas decisões têm restringido a condenação por danos morais por entender que se trata de mero aborrecimento. O dano moral, para o STJ, não é presumido nessas situações. Depende de provas de que o fato gerou sofrimento psicológico.

Mas a jurisprudência predominante estabelece que, havendo atraso na entrega do imóvel, há possibilidade de cumulação da multa prevista em contrato com indenização por perdas e danos, inclusive lucros cessantes ([AREsp 521.841](#)).

O STJ entendeu ainda que não é ilegal ou abusiva a cláusula constante de contrato de compra e venda de imóvel em construção que prevê a incidência de juros compensatórios sobre os valores de prestações anteriores à entrega das chaves. Trata-se dos chamados “juros no pé”, conforme jargão da área.

Como regra, na incorporação imobiliária, o pagamento pela compra de um imóvel deve ser à vista. No entanto, o incorporador pode oferecer prazo ao adquirente para pagamento, mediante parcelamento do preço, até que o imóvel seja entregue. Os juros compensatórios cobrados antes da entrega do imóvel é que são chamados “juros no pé”.

Os ministros da Segunda Seção, composta pela Terceira e Quarta Turmas, entenderam em 2012, por maioria de quatro votos a três, que, sendo facultada ao consumidor a aquisição do imóvel a prazo, é legítima a cobrança dos juros, desde que estabelecida no contrato. O objetivo é assegurar o equilíbrio financeiro, que deve ser marcado pela equivalência das prestações. ([EREsp 670.117](#))

Abusos na cobrança de comissão de corretagem em contratos de compra e venda também provocam muitas demandas no Judiciário.

Segundo a jurisprudência do tribunal, o ônus da corretagem cabe à vendedora, salvo na hipótese de o consumidor contratar o corretor para pesquisar e intermediar a negociação. Em uma decisão, o STJ determinou a divisão solidária da comissão entre vendedor e comprador. "Em regra, a responsabilidade pelo pagamento da comissão é do vendedor; contudo, considerando os elementos dos autos, justifica-se a distribuição da obrigação" ([Ag 1.119.920](#)).

Para o STJ, é incabível a comissão quando o negócio não foi concluído por desistência das partes, não atingindo seu resultado útil ([AREsp 390.656](#)). Em decisão proferida em um recurso, a relatora, ministra Nancy Andrighi, explica que, após o Código Civil de 2002, pela disposição contida no artigo 725, é possível a comissão em caso de arrependimento.

Pelo novo código, o julgador deve refletir sobre o que é resultado útil a partir do trabalho de mediação do corretor. A mera aproximação das partes para iniciar o processo de mediação da compra não justifica o pagamento de comissão.

A ministra Andrighi disse que é comum, após o pagamento de pequeno sinal, as partes pedirem certidões umas das outras a fim de verificar a conveniência de efetivamente levar o negócio adiante, tendo em vista os riscos de inadimplemento, de inadequação do imóvel ou mesmo de evicção.

Essas providências, segundo a ministra, encontram-se no campo das tratativas, e a não realização do negócio por força do conteúdo de uma dessas certidões implica mera desistência, não arrependimento, sendo, assim, inexigível a comissão por corretagem ([REsp 1.183.324](#)).

Na página da [Pesquisa Pronta](#), o leitor encontrará pesquisas previamente elaboradas pela Secretaria de Jurisprudência do STJ sobre alguns dos temas mencionados neste texto. Uma delas trata da “responsabilidade civil pelo descumprimento de prazo para entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda”.

Processo: REsp 1087225; AREsp 120905; REsp 1006765; REsp 1300418; REsp 1188442; REsp 1139285; AREsp 521841; EREsp 670117; Ag 1.119.920; AREsp 390656; REsp 1183324
[Leia mais...](#)

Plano de saúde pagará danos morais por falha de informação sobre credenciamento de clínica

A Unimed deve pagar R\$ 7 mil de indenização por danos morais a uma paciente por haver descredenciado a clínica de oncologia onde fazia quimioterapia sem notificá-la previamente. Ela foi avisada somente no dia em que a sessão seria realizada. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao negar recurso da Unimed, manteve a condenação imposta pela Justiça do Paraná.

A empresa alegou que, de acordo com a [Lei 9.656/88](#) (Lei dos Planos de Saúde), as operadoras de plano são obrigadas a comunicar aos beneficiários apenas o descredenciamento de entidades hospitalares, e não de clínicas médicas. Afirmou que o conceito de entidade hospitalar não pode ter interpretação extensiva.

O relator do recurso, ministro Villas Bôas Cueva, ressaltou que os planos e seguros privados de assistência à saúde são regidos pela Lei 9.656 e pelo Código de Defesa do Consumidor, pois prestam serviços remunerados à população, enquadrando-se no conceito de fornecedor.

Segundo ele, apesar de o artigo 17 da Lei dos Planos de Saúde citar "entidade hospitalar", esse termo, à luz dos princípios consumeristas, deve ser entendido como gênero que engloba também clínicas médicas, laboratórios, médicos e demais serviços conveniados.

O ministro refutou a alegação do recurso especial e explicou que a jurisprudência do STJ, na verdade, não admite interpretação extensiva do conceito de entidade hospitalar para efeitos de isenção tributária, pois, no direito tributário, são vedadas interpretações extensivas e analógicas que ampliem o benefício fiscal.

Seguindo o entendimento do relator, a Turma considerou que a Unimed agiu de forma abusiva ao não comunicar o descredenciamento da clínica à consumidora, que acabou sendo prejudicada pela interrupção abrupta do tratamento de quimioterapia.

“Como a operadora avisou a demandante somente no dia da sessão de quimioterapia, não houve tempo hábil para que continuasse o tratamento em outra clínica credenciada”, observou o relator.

Para os ministros, o descumprimento do dever de informação, somado à situação traumática e aflitiva suportada pela autora da ação, evidencia o dano moral, que deverá ser compensado.

Leia a íntegra do [voto](#) do relator.

Processo: REsp 1349385

[Leia mais...](#)

ECT deve indenizar vítima de assalto em banco postal

A prestação do serviço de banco postal não torna a agência dos Correios uma instituição financeira obrigada a cumprir a Lei de Segurança Bancária ([Lei 7.102/83](#)). Mesmo assim, a empresa é responsável em caso de assalto a cliente, por ser prestadora de serviço que se submete ao regime de responsabilidade objetiva, previsto no Código de Defesa do Consumidor.

Esse é o entendimento da Quarta Turma, que negou recurso da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos contra sua condenação a pagar indenização por dano moral de 20 salários mínimos a um cliente. Ele foi assaltado, com arma de fogo, dentro de agência dos Correios enquanto utilizava os serviços do banco postal, correspondente do banco Bradesco, condenado solidariamente.

Correspondente bancário é a empresa contratada por instituições financeiras para prestação de serviços de atendimento aos clientes e usuários dessas instituições. Os mais conhecidos são as lotéricas e o banco postal. Ao julgar um caso sobre permissão de serviço público, a Quarta Turma já havia decidido que as lotéricas não se submetem à Lei 7.102.

O Bradesco, réu solidário e parte interessada no recurso, pagou a indenização. O relator, ministro Luis Felipe Salomão, destacou que mesmo assim há interesse da ECT no recurso, porque o banco pode ajuizar ação regressiva contra ela para receber metade do valor pago.

Embora o recurso da ECT tenha sido negado, a decisão da Turma reformou o entendimento do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, que havia equiparado a agência dos Correios com banco postal a instituição financeira obrigada a cumprir a Lei de Segurança Bancária.

No recurso, a ECT argumentou que, além de não ser instituição financeira, o roubo a cliente dentro de sua agência seria caso fortuito externo e por isso não deveria ser indenizado por ela.

O ministro Salomão afirmou que o banco postal presta serviço que traz risco à segurança, pois movimenta dinheiro, e agrega valor à agência que opta por oferecê-lo. Por isso, deve arcar com o ônus de fornecer a

segurança legitimamente esperada para esse tipo de negócio.

Para o relator, não se trata de caso fortuito que exclui a responsabilidade objetiva. Trata-se de fortuito interno, causado por falha na proteção dos riscos esperados da atividade empresarial desenvolvida.

Processo: REsp 1183121

[Leia mais...](#)

[Pensão por morte e bem de família são os temas desta semana na Pesquisa Pronta](#)

Estão disponíveis na página do Superior Tribunal de Justiça duas novas edições da Pesquisa Pronta. Os temas desta semana são concessão de pensão por morte a menor sob guarda e penhora de bem de família de fiador quando apontado em contrato de locação.

A [Pesquisa Pronta](#) foi criada para facilitar o trabalho de advogados e outros interessados em conhecer a jurisprudência do STJ. O serviço é on-line e está totalmente integrado à base de jurisprudência do tribunal.

Como sugere o nome, a página oferece consultas a pesquisas prontamente disponíveis sobre temas jurídicos relevantes, bem como a acórdãos com julgamento de casos notórios.

Embora os parâmetros de pesquisa sejam predefinidos, a busca dos documentos é feita em tempo real, o que possibilita que os resultados fornecidos estejam sempre atualizados.

A [Pesquisa Pronta](#) está permanentemente disponível no portal do STJ. Basta acessar Jurisprudência > Pesquisa Pronta na página inicial do site, a partir do menu principal de navegação.

As últimas pesquisas realizadas podem ser encontradas no link “Assuntos Recentes”. A página lista temas selecionados por relevância jurídica, de acordo com o ramo do direito ao qual pertencem.

Já o link “Casos Notórios” fornece um rol de temas que alcançaram grande repercussão nos meios de comunicação.

Ao clicar num assunto de interesse, o usuário é direcionado a uma nova página com o teor de acórdãos do tribunal que dizem respeito ao tema escolhido.

Quem preferir pode clicar diretamente no link com o nome do ramo do direito desejado para acessar os assuntos que se aplicam a ele.

Fonte: Superior Tribunal de Justiça

[VOLTAR AO TOPO](#)

AVISOS DO BANCO DO CONHECIMENTO DO PJERJ*

Pesquisa Selecionada

Comunicamos a atualização da página nos [ramos do Direito](#) abaixo elencados:

- ✓ Direito Administrativo
- ✓ Direito Ambiental
- ✓ Direito Financeiro
- ✓ Direito Tributário

Navegue na página do Banco do Conhecimento em [Legislação/ Legislação Selecionada](#).

Envie sugestões, elogios e reclamações para o aprimoramento da nossa Página: seesc@tjrj.jus.br

Fonte: DGCOM-DECCO-DICAC-SEESC

[VOLTAR AO TOPO](#)

JURISPRUDÊNCIA*

JULGADOS INDICADOS *

[0013303-58.2012.8.19.0066](#) – res. Des. [Bernardo Moreira Garcez Neto](#), j. 11.02.2015 e p. 20.02.2015.

Fornecimento de água. Município de Volta Redonda. SAAE/VR. Autarquia municipal. Descontinuidade no fornecimento. Verossimilhança nas afirmações da autora. Dever de prestar, eficientemente, o serviço. Incidência dos artigos 22 do CDC e 6º, §1º, da Lei Federal 8.987. Falha na prestação de serviço caracterizada. Dano moral *in re ipsa*. Aplicação da Súmula 192 do TJ-RJ. Indenização mantida em três mil e quinhentos reais. Precedentes desta 10ª Câmara Cível. Sentença mantida. Seguimento negado aos apelos da autarquia-ré e da autora. Decisão do relator mantida. Agravo inominado da autarquia desprovido.

Fonte: Sistema EJURIS

[VOLTAR AO TOPO](#)

(*) *Os links podem sofrer alterações por serem extraídos de fonte original.*

DGCOM - Diretoria-Geral de Comunicação e de Difusão do Conhecimento

SEDIF - Serviço de Difusão dos Acervos do Conhecimento

Rua Dom Manuel, 29, 2º andar, sala 213 – Centro – Rio de Janeiro (RJ)

Tels.: (21) 3133-2740 e (21) 3133-2742 – e-mail: sedif@tjrj.ius.br