



Órgão : Câmara de Uniformização
Classe : INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS
N. Processo : **20160020487484IDR (0051570-97.2016.8.07.0000)**
Requerente(s) : CONCEITO - CONSULTORIA, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA
Requerido(s) : TURMAS CÍVEIS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS
Relatora : Desembargadora CARMELITA BRASIL
Acórdão N. : 998254

EMENTA

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS. QUESTÃO DE DIREITO. RESOLUÇÃO IMOTIVADA DE CONTRATO DE PROMESSA COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO AJUIZADA PELO COMPRADOR. INEXISTÊNCIA DE MORA DA INCORPORADORA. REVISÃO DA CLÁUSULA PENAL. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO OU TRÂNSITO EM JULGADO. QUESTÃO DE DIREITO. REPETIÇÃO DE PROCESSOS. COMPROVAÇÃO. RISCO DE OFENSA À SEGURANÇA JURÍDICA E À ISONOMIA. NÃO AFETAÇÃO DA MATÉRIA NOS TRIBUNAIS SUPERIORES. ADMISSIBILIDADE.

Constatando a efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre mesma questão unicamente de direito, qual seja, o termo inicial dos juros de mora em ação de resolução imotivada de contrato de promessa de compra e venda de imóvel ajuizada pelo comprador quando inexistente mora anterior da incorporadora, com ou sem alteração da cláusula penal, evidenciando-se o risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica do jurisdicionado, além de pendência de julgamento de

recurso neste e. TJDFT e não afetação da matéria nos tribunais superiores para a fixação da tese jurídica, admite-se o processamento do incidente.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores da **Câmara de Uniformização** do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, **CARMELITA BRASIL** - Relatora, **ROMEU GONZAGA NEIVA** - 1º Vogal, **MARIO-ZAM BELMIRO** - 2º Vogal, **ESDRAS NEVES** - 3º Vogal, **FERNANDO HABIBE** - 4º Vogal, **VERA ANDRIGHI** - 5º Vogal, **ARNOLDO CAMANHO** - 6º Vogal, **TEÓFILO CAETANO** - 7º Vogal, **SIMONE LUCINDO** - 8º Vogal, **SEBASTIÃO COELHO** - 9º Vogal, **FLAVIO ROSTIROLA** - 10º Vogal, **GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA** - 11º Vogal, **CESAR LOYOLA** - 12º Vogal, sob a presidência do Senhor Desembargador **JOSÉ DIVINO**, em proferir a seguinte decisão: **FOI ADMITIDA A INSTAURAÇÃO DO INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS, NOS TERMOS DO VOTO DA EMINENTE RELATORA. UNÂNIME**, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília(DF), 13 de Fevereiro de 2017.

Documento Assinado Eletronicamente

CARMELITA BRASIL

Relatora

RELATÓRIO

Conceito – Consultoria, Projetos e Representações Ltda. propõe a instauração de incidente de resolução de demandas repetitivas com o objetivo de fixar tese jurídica quanto ao termo inicial dos juros de mora nos casos de rescisão imotivada do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por parte do comprador, sem que haja mora da incorporadora, a ser adotada pela jurisprudência desta e. Corte de Justiça, haja vista o risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica do jurisdicionado.

Alega, a requerente, em síntese, que se trata de tema relevante em razão da crescente judicialização das questões que envolvem as incorporações imobiliárias no Distrito Federal. Afirma que nas causas em que não há mora da incorporadora, sendo o *animus* rescisório imotivado manifestado pelo adquirente, haveria grande divergência nesta e. Corte de Justiça quanto ao termo inicial dos juros de mora - da citação ou do trânsito em julgado da sentença. Sustenta que o c. STJ teria entendimento consolidado acerca da matéria, no sentido de que o termo inicial seria o trânsito em julgado.

Cita caso concreto no qual diz ser parte e que se encontra pendente de julgamento de recurso – processo n.º 2016.01.1.008291-3.

Colaciona ementas de acórdãos proferidos pelas Turmas Cíveis deste e. TJDFT que entende aptas a comprovar a efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito.

Tece comentários acerca da inexistência de mora por parte da incorporadora e as consequências que decorrem da desistência, pelo comprador, do contrato firmado entre as partes.

Sustenta que *“a enxurrada de demandas imobiliárias se deve à insatisfação em massa dos consumidores quanto ao percentual de retenção previsto na cláusula penal resolutória, sob a alegação de que haveria desequilíbrio contratual quando o percentual é fixado em patamar maior do que 10% (dez por cento) das parcelas pagas, o que, inclusive, vem sendo respeitado pelo TJDFT”*. Entende que a incorporadora é a verdadeira vítima da quebra da relação contratual como um todo, haja vista a desistência do negócio pelo consumidor influir e prejudicar o processo de quitação da unidade junto ao agente financiador, bem assim, em razão da crise no setor imobiliário que gera uma grande dificuldade de comercialização de unidades pelo excesso de oferta e a redução da demanda. Diz que não é interesse da incorporadora manter em estoque os imóveis que constrói, inexistindo qualquer

evidência de que a revenda dos imóveis cujo contrato foi desfeito ocorra rapidamente.

Esclarece que a atividade das incorporadoras *“somente faz sentido se os contratos que celebra forem cumpridos ou, pelo menos, se o percentual da multa pela desistência do negócio não seja incentivador do inadimplemento e lhe recomponha a contento os prejuízos suportados com o desfazimento do negócio”*.

Afirma que além dos prejuízos e entraves causados pela resolução imotivada dos contratos de promessa de compra e venda, as incorporadoras, que a ela não deram causa, vêm sendo obrigadas a fazer incidir os juros de mora desde a sua citação, mesmo não se encontrando em mora e possuindo a justa expectativa de que o contrato será cumprido nos seus exatos termos.

Afiança que nos casos como o do presente IRDR não existe dívida líquida e certa representada pela pretensão de alteração do contrato, não há vencimento da dívida, já que o contrato ainda está vigente, nem culpa da incorporadora *“que não deu causa à resolução contratual, ela é unilateral e imotivada e quem dá causa a ela é o consumidor”*.

Defende a prevalência do entendimento de que os juros de mora só podem incidir a partir do trânsito em julgado, na mesma linha de pensamento do c. STJ.

Pugna pela suspensão liminar de todos os processos pendentes, individuais ou coletivos, que tenham por objeto o tema trazido no presente incidente. Requer, ao final, a procedência do pedido para unificar o entendimento acerca do tema de incidência dos juros de mora nos casos de resilição imotivada por parte do consumidor, ausente a mora da incorporadora, aplicando-os somente a partir do trânsito em julgado.

É o relatório.

V O T O S

A Senhora Desembargadora CARMELITA BRASIL - Relatora

Inicialmente, no que pertine ao chamado "pedido liminar" contido na petição inicial, inaplicável, na hipótese, haja vista o que dispõem os arts. 313, inciso IV, 981 e 982, inciso I, todos do CPC. Logo, para que haja a suspensão dos processos pendentes, individuais ou coletivos, que tramitam no TJDF, necessária a admissão do incidente pelo órgão colegiado que, *in casu*, é e. Câmara de Uniformização.

Trata-se de proposição de instauração de incidente de resolução de demandas repetitivas formulado pela Conceito - Consultoria, Projetos e Representações Ltda. com o objetivo de que seja fixada uma tese jurídica quanto ao termo inicial dos juros de mora nos casos de resilição imotivada do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por parte do comprador, sem que haja mora da incorporadora, ao fundamento de risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica do jurisdicionado.

Inicialmente, acerca da tramitação do incidente, destaca-se que após a distribuição a um dos Desembargadores que compõem a Câmara de Uniformização, o relator o levará para o juízo colegiado de admissibilidade, lavrando-se o respectivo acórdão (art. 981 do CPC e art. 303 do RITJDF).

Logo, na presente fase, necessária a análise da presença dos pressupostos de admissibilidade aptos a autorizar o processamento do incidente.

Não obstante, antes de analisá-los, cumpre tecer algumas considerações acerca do instituto, que visa à concretização da segurança jurídica, com tratamento idêntico a situações idênticas, haja vista fixar previamente uma tese jurídica que, em razão de sua eficácia vinculante, será aplicada *"a todos os processos individuais ou coletivos que versem sobre idêntica questão de direito e que tramitem na área de jurisdição do respectivo tribunal, inclusive àqueles que tramitem nos juizados especiais do respectivo Estado ou região"* e *"aos casos futuros que versem idêntica questão de direito e que venham a tramitar no território de competência do tribunal, salvo revisão na forma do art. 986"* (incisos I e II do art. 985 do CPC).

Logo, dentre as figuras criadas no novo CPC para evitar a dispersão excessiva da jurisprudência, gerando segurança jurídica e respeitando o princípio da isonomia, está o incidente de resolução de demandas repetitivas, "*concebido como mais uma técnica posta à disposição da uniformização da aplicação do Direito*"¹.

No particular, preciosa a exposição de motivos do anteprojeto do Código de Processo Civil de 2015, *in verbis*:

"Mas talvez as alterações mais expressivas do sistema processual ligadas ao objetivo de harmonizá-lo com o espírito da Constituição Federal, sejam as que dizem respeito a regras que induzem à uniformidade e à estabilidade da jurisprudência.

O novo Código prestigia o princípio da segurança jurídica, obviamente de índole constitucional, pois que se hospeda nas dobras do Estado Democrático de Direito e visa a proteger e a preservar as justas expectativas das pessoas.

Todas as normas jurídicas devem tender a dar efetividade às garantias constitucionais, tornando "segura" a vida dos jurisdicionados, de modo a que estes sejam poupados de "surpresas", podendo sempre prever, em alto grau, as consequências jurídicas de sua conduta.

Se, por um lado, o princípio do livre convencimento motivado é garantia de julgamentos independentes e justos, e neste sentido mereceu ser prestigiado pelo novo Código, por outro, compreendido em seu mais estendido alcance, acaba por conduzir a distorções do princípio da legalidade e à própria idéia, antes mencionada, de Estado Democrático de Direito. A dispersão excessiva da jurisprudência produz intranqüilidade social e descrédito do Poder Judiciário.

Se todos têm que agir em conformidade com a lei, ter-se-ia, ipso facto, respeitada a isonomia. Essa relação de causalidade, todavia, fica comprometida como decorrência do

¹ In O Novo Processo Civil. Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart, Daniel Mitidiero. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. Pág. 565.

desvirtuamento da liberdade que tem o juiz de decidir com base em seu entendimento sobre o sentido real da norma.

A tendência à diminuição do número de recursos que devem ser apreciados pelos Tribunais de segundo grau e superiores é resultado inexorável da jurisprudência mais uniforme e estável. Proporcionar legislativamente melhores condições para operacionalizar formas de uniformização do entendimento dos Tribunais brasileiros acerca de teses jurídicas é concretizar, na vida da sociedade brasileira, o princípio constitucional da isonomia.

*Criaram-se figuras, no novo CPC, **para evitar a dispersão excessiva da jurisprudência. Com isso, haverá condições de se atenuar o asoerramento de trabalho no Poder Judiciário, sem comprometer a qualidade da prestação jurisdicional.***². (sem negrito no original)

Destarte, consoante bem verberam Alexandre Flexa, Daniel Macedo e Fabrício Bastos³, o IRDR tem por objetivo *"promover a segurança jurídica, a confiança legítima, a igualdade e a coerência da ordem jurídica mediante julgamento em bloco e fixação de tese a ser observada por todos os órgãos do Poder Judiciário, na área de jurisdição do respectivo tribunal, na análise da questão apreciada"*. Na lição de Marcelo Abelha⁴, *"trata-se, portanto, de um incidente processual no qual o que se pretende é resolver uma questão de direito (interpretação acerca do direito) que seria aplicável não apenas na causa em curso no tribunal onde brotou e foi pinçada a referida questão, mas em todas as múltiplas ações repetitivas onde esta mesma tese jurídica está presente"*, haja vista sua finalidade de proteger a segurança jurídica e a isonomia, evitando injusta desigualdade de tratamento judicial a iguais casos.

² <https://www.senado.gov.br/senado/novocpc/pdf/Anteprojeto.pdf>

³ *In* Novo Código de Processo Civil. Temas inéditos, mudanças e supressões. 2.^a ed. rev. ampl. e atual. Salvador: JusPODIVM, 2016. Pág. 685.

⁴ *In* Manual de Direito Processual Civil. 6.^a ed. rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2016. Págs. 1376/1377.

Considerando, pois, a natureza jurídica do instituto, sua finalidade e a abrangência do resultado de seu julgamento, a legislação de regência estabelece requisitos necessários à sua instauração, sem os quais sequer poderá ser admitido pelo órgão colegiado competente para julgá-lo.

Assim sendo, passa-se à análise de sua admissibilidade.

Nos termos dos incisos I e II e do §4.º do art. 976 do CPC, é cabível a instauração do incidente de resolução de demandas repetitivas quando houver, simultaneamente, efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito, risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica, além de inexistência, nos tribunais superiores, de afetação de recurso para definição de tese sobre questão de direito material ou processual repetitiva.

O art. 977 do CPC, por sua vez, dispõe acerca dos legitimados à provocação da instauração do IRDR.

In casu, a tese jurídica objeto do presente IRDR se limita ao **termo inicial dos juros de mora nos casos em que haja resolução imotivada do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por parte do comprador e inexistir mora anterior da incorporadora, mesmo nas hipóteses em que haja a alteração da cláusula penal por entendê-la abusiva.**

Consoante os vários precedentes indicados e colacionados ao feito, há entendimentos no sentido de que o **termo inicial seria a partir da citação válida** (art. 405 do CC c/c art. 240 do CPC) e, outros, **a contar do trânsito em julgado da decisão que determina a devolução das parcelas pagas pelos compradores, inclusive quando há alteração da cláusula penal avençada, em razão da inexistência de mora da incorporadora/construtora** (se não há mora, não haveria juros - art. 394 do CC).

Acerca da efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito, a requerente a comprovou no presente incidente (acórdãos n/s 922953, 957801, 941837, 928326, 876840, 878828, 961203, 956554, 952844, 929582, 948702, 926624, 957834, 945967, 952206, 940852), destacando-se que há vários outros sequer citados, o que se observa de simples consulta ao sistema de disponibilização da jurisprudência desta e. Corte de Justiça.

Destarte, mesmo que assim não o fosse, certo que além de inexistir previsão expressa sobre a quantidade desses processos, o Enunciado n.º 87 do Fórum Permanente de Processualistas Civis disciplina que *"a instauração do incidente de resolução de demandas repetitivas não pressupõe a existência de grande quantidade de processos versando sobre a mesma questão, mas*

preponderantemente o risco de quebra da isonomia e de ofensa à segurança jurídica".

Ainda, considerando o que dispõe o Enunciado n.º 344 do Fórum Permanente de Processualistas Cíveis, "*a instauração do incidente pressupõe a existência de processo pendente no respectivo tribunal*", a requerente indicou o processo n.º 2016.01.1.008291-3, que tramitou perante a 25.ª Vara Cível de Brasília/DF, no bojo do qual foram interpostas duas apelações cíveis pelas rés (MBR Engenharia e Conceito - Consultoria, Projetos e Representações Ltda.), cujo feito se encontra aguardando o transcurso do prazo para oferecimento de contrarrazões.

Por derradeiro, quanto ao requisito previsto no §4.º do art. 976 do CPC, destaca-se que o tema contido no presente IRDR não foi afetado para definição de tese nos tribunais superiores.

Ante o exposto, porque presentes os pressupostos legais, **admito o processamento do presente IRDR.**

É como voto.

O Senhor Desembargador ROMEU GONZAGA NEIVA - Vogal

Senhor Presidente, conforme muito bem exposto pela eminente Relatora, a hipótese trazida realmente é recorrente nos órgãos fracionários desta Corte, com entendimentos e decisões divergentes. E preenchendo os requisitos para a instauração do incidente, o meu voto é acompanhando a eminente Relatora.

O Senhor Desembargador MÁRIO-ZAM BELMIRO - Vogal

Acompanho a eminente Relatora.

O Senhor Desembargador ESDRAS NEVES - Vogal

Senhor Presidente, examinei a petição inicial e os precedentes nela contidos e ouvi agora o voto da eminente Relatora. Também tenho a convicção de que os pressupostos para a instauração do IRDR foram inteiramente atendidos.

Acompanho a eminente Relatora.

O Senhor Desembargador FERNANDO HABIBE - Vogal

Acompanho a eminente Relatora.

A Senhora Desembargadora VERA ANDRIGHI - Vogal

Acompanho a eminente Relatora.

O Senhor Desembargador ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS - Vogal

Acompanho a eminente Relatora.

O Senhor Desembargador TEÓFILO CAETANO - Vogal

Acompanho a eminente Relatora.

A Senhora Desembargadora SIMONE LUCINDO - Vogal

Acompanho a eminente Relatora.

O Senhor Desembargador SEBASTIÃO COELHO - Vogal

Acompanho a eminente Relatora.

O Senhor Desembargador FLAVIO ROSTIROLA - Vogal

Acompanho a eminente Relatora.

O Senhor Desembargador GILBERTO DE OLIVEIRA - Vogal

Acompanho a eminente Relatora.

O Senhor Desembargador CÉSAR LOYOLA - Vogal

Acompanho a eminente Relatora.

DECISÃO

Foi admitida a instauração do incidente de resolução de demandas repetitivas, nos termos do voto da eminente Relatora. Unânime