



TJDFT

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

GDCIABD

Gabinete da Desembargadora CARMELITA BRASIL

Sec. Câmara de Uniformização
Fls. 3398

Câmara de Uniformização

Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas n.º 2016.00.2.048748-4

Requerente: **CONCEITO – CONSULTORIA, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.**

Requerido: **NÃO HÁ**

Interessados: **OTTO FREDERICO NEPOMUCENO VALADRES;
MBR ENGENHARIA LTDA.**

Relatora: **Desembargadora Carmelita Brasil**

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.

Brasília, 5 de dezembro de 2016.


Carmelita Brasil
Relatora



TJDFT

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

GDCIABD

Gabinete da Desembargadora CARMELITA BRASIL

Câmara de Uniformização

Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas n.º 2016.00.2.048748-4

**Requerente: CONCEITO – CONSULTORIA, PROJETOS E
REPRESENTAÇÕES LTDA.**

Requerido: NÃO HÁ

**Interessados: OTTO FREDERICO NEPOMUCENO VALADRES;
MBR ENGENHARIA LTDA.**

Relatora: Desembargadora Carmelita Brasil

DECISÃO

Vistos etc.,

Consoante certidão de julgamento de fls. 345, a Câmara de Uniformização desta e. Corte de Justiça, na Sessão Ordinária realizada em 13/02/2017, admitiu a instauração do presente Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas.

Assim sendo, nos termos do que dispõe o art. 982 do CPC, determino a suspensão dos processos pendentes, individuais ou coletivos, que tramitam nos juízos e nos colegiados deste e. Tribunal de Justiça e que tenham por objeto a seguinte questão de direito: *“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 inexiste mora anterior da incorporadora, com ou sem alteração da cláusula penal”*.

Comunique-se aos doutos Juízos Cíveis, aos Eminentes Desembargadores que compõem as Turmas e Câmaras Cíveis (art. 304, §1.º, do RITDFT), ao Excelentíssimo Presidente desta e. Corte de Justiça (art. 305 do

RITDFT), bem assim, às Secretarias de Informática e de Biblioteca e Jurisprudência (art. 979 do CPC).

Expedidas as diligências e publicado o v. acórdão que admitiu o IRDR, encaminhem-se os autos à douta Procuradoria de Justiça.

P.I.

Brasília, 18 de fevereiro de 2017.



Carmelita Brasil
Relatora