

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 15, de 09.05.2022.

Este informativo setorial é elaborado pelos colaboradores que integram a área de **Direito Imobiliário** em conjunto com a Biblioteca de Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados. Seu conteúdo tem caráter informativo, não constituindo opinião legal do escritório. Para mais informações, entre em contato com nossos advogados ou visite nossa página na internet.

**Sócio responsável**

Frederico Veiga  
[fveiga@tortoromr.com.br](mailto:fveiga@tortoromr.com.br)

**Advogado colaborador**

Guilherme Zauli  
[gzauli@tortoromr.com.br](mailto:gzauli@tortoromr.com.br)

**Contato**

[www.tortoromr.com.br](http://www.tortoromr.com.br)

possível constatar significativo aumento entre março de 2021, quando o percentual praticado era de 2% ao ano, e agora, com 11,75% ao ano.

Por ser considerada a taxa básica de juros da economia, a Selic possui relação direta com o aumento do custo de crédito, impactando a vida financeira de todos os brasileiros. Neste cenário, tornou-se inevitável o encarecimento do custo do crédito imobiliário, saindo do percentual de juros anual médio de 6,96% quase um ano atrás para 9,33%, representando um aumento de 2,37%.

Porém, o custo do crédito está atrelado não só a fatores da economia. Outros fatores externos, tão importantes quanto, apresentam interferência direta no custo e também na viabilidade de oferta de determinados produtos financeiros à população.

Com relação ao mundo do Direito, a temida insegurança jurídica possui papel de destaque na contribuição para o aumento do custo de crédito.

## 1. Artigo

### Julgamento do Tema 1095 no STJ e suas consequências

**Incidência do CDC em contratos com essa garantia obrigaria restituição de valores em caso de inadimplência**

**Por Guilherme Zauli\***

Em razão da crise trazida pela pandemia da Covid-19, o aumento dos índices de inadimplência foi inevitável, acarretando a elevação do custo de crédito, cenário também enfrentado pelo mercado imobiliário. Analisando a trajetória da **taxa Selic** é

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Vale citar como exemplo o entendimento firmado pelo Judiciário acerca da ausência de eficácia da garantia hipotecária firmada entre a incorporadora e o agente financeiro, devidamente registrada na matrícula do imóvel, com relação ao adquirente do imóvel (Súmula nº 308 do STJ).

Em que pese o intuito de proteção do consumidor, a sedimentação do entendimento em questão acarretou efeito contrário para a maioria dos consumidores, visto que, com o enfraquecimento da garantia, o custo do crédito aumentou, haja vista o maior risco do negócio, inviabilizando, portanto, o acesso ao empréstimo à população de menor renda.

Visando novamente expandir a abrangência do crédito, com a **Lei 9.514/97**, em substituição à fragilizada garantia hipotecária, o setor financeiro passou a ofertar a possibilidade de realização de financiamentos imobiliários com garantia fiduciária. A modalidade prevê a liberação de valores utilizando como garantia o próprio bem imóvel a ser adquirido ou outro que eventualmente o consumidor seja proprietário.

Até que haja o adimplemento integral do contrato, a propriedade resolúvel do imóvel é transferida ao

credor como garantia da obrigação assumida.

Tal modalidade de garantia possui características capazes de minimizar quase que completamente os riscos de eventual inadimplência, dentre as quais, a previsão expressa de que, em caso de não pagamento do contrato, eventuais valores pagos serão devolvidos ao consumidor apenas na hipótese do imóvel ser vendido em um dos dois leilões obrigatórios por lei, cenário em que, se o valor da arrematação superar o valor da dívida, tal sobejo será restituído pela instituição financeira ao tomador do empréstimo.

Caso assim não fosse, na hipótese de a instituição financeira restar obrigada a proceder com a restituição de valores em favor do devedor, sem ocorrer a alienação do bem nos leilões exigidos por lei, esta, mesmo não tendo recebido a integralidade do crédito concedido, restaria compelida a dispor de liquidez financeira para, em contrapartida, adjudicar o imóvel ofertado inicialmente como garantia da dívida.

Vale destacar que a administração de bens imóveis não configura atividade fim de nenhuma instituição financeira, acarretando custos inerentes ao recolhimento de tributos,

pagamentos condomínios, realização de obras e reformas urgentes.

Recentemente o **STJ** afetou o Tema 1095 para “*definição da tese alusiva à prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia*”, determinando a suspensão de todas as demandas pendentes que versem a questão.

A eventual incidência do Código de Defesa do Consumidor (**CDC**) nos contratos garantidos por **alienação fiduciária** teria o condão da exata consequência explanada acima, qual seja, a obrigatoriedade de restituição dos valores pagos em caso de inadimplência do devedor.

Tal julgamento se deve ao fato de que o artigo 53 do CDC prevê que “*nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabelecem a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado*”.

Todavia, importantes considerações devem ser observadas.

Ao contrário do que estabelece o Código Consumerista, a impossibilidade de restituição de valores pagos pelo devedor não decorre de cláusula contratual, mas sim de legislação específica, a Lei 9.514/97.

Além disso, outro fato com entendimento já sedimentado pelos Tribunais de Justiça estaduais refere-se ao princípio da especificidade das normas jurídicas, o qual determina que haverá a prevalência da norma especial sobre a geral.

Assim, havendo legislação específica regulamentando a garantia fiduciária, determinada legislação mais abrangente (como é o CDC) não poderia ser utilizado para impugná-la.

Por fim, a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (**LINDB**) prevê expressamente em seu artigo 2º que “*a lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior*”.

Portanto, sendo a lei que institui e regula a garantia fiduciária (1997) posterior ao Código de Defesa do Consumidor (1991), novamente resta demonstrada a impossibilidade de intervenção do Poder Judiciário para

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

determinar que as instituições financeiras passem a restituir valores eventualmente pagos por seus consumidores em caso de inadimplência, com exceção à hipótese já prevista na Lei 9.514/97.

Caso entenda de forma diversa na oportunidade de julgamento do Tema 1095, o Poder Judiciário, em detrimento da maior parcela dos consumidores que encontram-se em dia com suas obrigações contratuais, beneficiará as partes inadimplentes, fazendo jus à restituição de valores, o que inicialmente não era previsto em contrato e nem aceito pela legislação, portanto configurável como absoluta insegurança jurídica capaz de impactar negativamente o custo do crédito colocado à disposição de toda a população.

**Guilherme Zauli\*** - Especialista em Direito Imobiliário do Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados.

Publicado no Jota em 01.04.2022. [Clique aqui](#)

## 2. Temas em Destaque

### Proposta prevê parques sustentáveis em imóveis particulares nas cidades

■O Projeto de Lei nº 791 de 2022 prevê a criação de Parques Sustentáveis Urbanos (Pasur), caracterizados por projetos sustentáveis e parâmetros urbanísticos que permitam a ocupação de imóveis privados em harmonia com o uso público para lazer.

Entre outros pontos, a proposta prevê que os investimentos em equipamentos urbanos e na preservação ambiental feitos pela iniciativa privada poderão ser compensados por incentivos fiscais dados pelos municípios, observadas as leis.

O texto em análise na Câmara dos Deputados insere dispositivos na Lei nº 9.985 de 2010, que criou o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza. A criação dos parques deverá seguir as diretrizes do Estatuto da Cidade.

“A instalação desses parques recupera o entendimento técnico e urbanístico do arquiteto Reinaldo Marques, que dedicou a vida pessoal e profissional à melhoria do ambiente e das áreas de convivência”, afirmou

o autor da proposta, deputado Christino Aureo (PP-RJ). Ele sugere que a futura lei leve o nome de Marques.

**Agência Câmara de Notícias em 18.04.2022.**

### Projeto responsabiliza poder público por desvalorização de imóvel após construção de viaduto

■ **O Projeto de Lei nº 755 de 2022, determina que o poder público responda civilmente pelo dano provocado ao proprietário de imóvel desvalorizado em decorrência da construção de viaduto.**

“Inúmeros são os casos de prejuízos acarretados pelo poder público em diversos municípios motivados pela construção de viadutos muito próximos de prédios, sem o devido distanciamento, em flagrante desrespeito ao bem-estar de seus moradores”, afirma o autor da proposta, deputado Flávio Nogueira (PT-PI).

“Muitas vezes, os viadutos quase encostam em apartamentos, limitando a entrada de luz natural, a vista da paisagem e geram barulho e poluição a seus moradores”, completa.

### Cálculo da indenização

Pelo projeto em análise na Câmara dos Deputados, a indenização ao proprietário do imóvel desvalorizado corresponderá à diferença entre o valor venal do imóvel anterior à construção do viaduto e o valor venal posterior à sua realização.

O valor venal é uma estimativa do poder público sobre o preço de determinados bens.

A indenização será custeada por órgão ou entidade responsável pela construção do viaduto. O texto diz ainda que a indenização assegurará o direito de regresso contra o agente responsável pelo prejuízo, no caso de dolo ou culpa.

**Agência Câmara de Notícias em 12.04.2022.**

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Publicada a nova versão do manual de regularização de obras

■ Uma nova versão do Manual do Sero - Serviço Eletrônico para Aferição de Obras - foi publicada no site da Receita Federal trazendo as seguintes modificações:

- i. novo tópico sobre transferência de responsabilidade;
- ii. novo tópico sobre obras com período decadente;
- iii. reestruturação do manual;
- iv. revisão geral do conteúdo do manual.

[Clique aqui](#) para saber mais sobre a regularização de obras de construção civil na Receita Federal.

**Receita Federal em 12.04.2022.**

### Projeto exige de IPTU proprietário sem domínio do imóvel

■ O Projeto de Lei Complementar nº 27 de 2022, do deputado Geninho Zuiliani (União-SP), exige do pagamento de IPTU o proprietário despedido dos poderes de propriedade, que não detém o domínio útil sobre o imóvel ou o possuidor sem ânimo de domínio. Geninho Zuiliani afirma que as decisões do Superior Tribunal de Justiça já seguem esta linha.

O Código Civil diferencia os conceitos de propriedade, domínio útil e posse. "As faculdades decorrentes da propriedade podem estar atribuídas a pessoas diversas, como no caso da locação ou do usufruto", explica Geninho Zuiliani. "Pode haver posse sem propriedade."

**Agência Câmara de Notícias em 06.04.2022.**

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### 3. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

**Despesas condominiais - Posse do imóvel - Entrega das chaves - Recusa ilegítima ao recebimento das chaves - Responsabilidade pelas taxas de condomínio - Adquirente do imóvel**

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu por unanimidade que o adquirente de imóvel deve pagar as taxas condominiais desde o recebimento das chaves ou, em caso de recusa ilegítima, a partir do momento no qual as chaves estavam à sua disposição.

As despesas condominiais, devido à sua natureza *propter rem*, são obrigações provenientes da própria coisa que recaem sobre o proprietário da unidade imobiliária ou sobre os titulares de um dos aspectos da propriedade - a exemplo da posse -, desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. Por tais razões, a responsabilidade pelo pagamento também pode ser transferida para o adquirente do imóvel em caso de inadimplemento do antigo titular (art. 1.345 do CC/2002).

Além disso, nos termos do art. 1.334 do CC/2002, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas são equiparados aos proprietários.

Assim, diante da celebração de compromisso de compra e venda, o dever de adimplir as cotas condominiais pode ser tanto do promissário comprador quanto do promitente vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto, sem prejuízo de eventual direito de regresso.

No julgamento do Recurso Especial repetitivo nº 1.345.331/RS, a Segunda Seção desta Corte Superior estabeleceu que o registro do compromisso de compra e venda não define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais, mas a relação material com o imóvel, consistente na imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação (Tema Repetitivo nº 886).

Seguindo tal linha de raciocínio, o STJ sufragou o entendimento no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser este o momento em que tem a posse do imóvel.

Portanto, a posse é o elemento fático que gera para o adquirente do imóvel a obrigação de arcar com as despesas condominiais, haja vista que passa a usufruir - ou tem à sua disposição - toda a estrutura organizada do condomínio. Tanto é assim que, se o condomínio tiver ciência da alienação da unidade imobiliária, afasta-se a legitimidade passiva do proprietário para responder pelas referidas taxas a partir do momento em que a posse passou a ser exercida pelo promissário comprador.

Registra-se que a recusa em receber as chaves constitui, em regra, comportamento contrário aos princípios contratuais, principalmente à boa-fé objetiva, desde que não esteja respaldado em fundamento legítimo. Por sua vez, a rejeição em tomar a posse do imóvel, sem justificativa adequada, faz com que o adquirente das unidades imobiliárias passe a ser responsável pelas taxas condominiais.

Em tais situações, a resistência em imitar na posse (e de receber as chaves) configura mora da parte adquirente, pois deixou de receber a prestação devida pelo alienante (no caso, a construtora). Nessa circunstância, o art. 394 do CC/2002 deixa claro que se considera em mora o credor que não quiser receber o pagamento e/ou a prestação no tempo, lugar e

forma que a lei ou a convenção estabelecer.

Sendo assim, não há fundamento legal para responsabilizar a construtora pelas taxas condominiais se a sua obrigação de entregar as chaves foi devidamente cumprida, ainda que fora do prazo previsto contratualmente.

Dessa forma, o adquirente (promissário comprador ou permutante) deve pagar as taxas condominiais desde o recebimento das chaves ou, em caso de recusa ilegítima, a partir do momento no qual as chaves estavam à sua disposição.

REsp. nº 1.847.734.

**Ação renovatória - Locação de imóvel não residencial - Diferença dos aluguéis - Juros moratórios - Termo inicial - Trânsito em julgado (mora *ex re*) - Intimação do devedor (mora *ex persona*)**

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu que o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre as diferenças entre os valores do aluguel estabelecido no contrato e aquele fixado na ação renovatória será a data para pagamento fixada na própria sentença transitada em julgado (mora *ex re*) ou a data da intimação do devedor

**para pagamento na fase de cumprimento de sentença (mora ex persona).**

No que tange ao termo inicial dos juros, importante lembrar, preliminarmente, que a Lei nº 8.245 de 1991 previu o direito do locatário não residencial à renovação do contrato, por igual prazo, quando preenchidos os pressupostos do seu art. 51, quais sejam, contrato escrito e por tempo determinado, prazo mínimo dos contratos de 5 (cinco) anos e o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, há pelo menos 3 (três) anos.

Portanto, a ação renovatória é um mecanismo processual para compelir o locador do imóvel não residencial a renovar o contrato de locação, protegendo, assim, o esforço do locatário empresário de tornar sua atividade lucrativa e, de outro lado, impossibilitando que o locador usurpe o afincado alheio para se locupletar indevidamente.

De outro lado, a legislação de regência não deixa o locador desprotegido e submetido à benevolência do locatário quanto aos termos da renovação e, para tanto, dá a possibilidade de requerer, em sua contestação, a fixação de aluguel provisório, que vigorará a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado,

não excedente a 80% do pedido e desde que presentes elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel (art. 72, § 4º, da Lei nº 8.245/1991).

Assim, julgada procedente a ação renovatória, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executados nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez, consoante determina o art. 73 da referida lei.

A questão que se coloca em discussão diz respeito ao termo inicial dos juros de mora incidentes sobre essas diferenças dos aluguéis, tendo o acórdão recorrido determinado sua incidência a partir do vencimento de cada parcela, pois o aluguel fixado na ação renovatória é devido desde a data da renovação do contrato.

Sobre o tema, importante anotar que o art. 394 do CC considera em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer, enquanto o art. 396 daquele mesmo diploma determina que não incorrerá em mora o devedor quando houver fato ou omissão que lhe seja imputável.

Salienta-se que os aluguéis provisórios poderão ou não ser fixados pelo Magistrado na ação renovatória, mas, independente do seu arbitramento, o locatário deverá manter o pagamento de aluguéis ao locador, seja do valor anteriormente estabelecido no contrato, seja do montante correspondente aos aluguéis provisórios.

Portanto, a diferença entre os aluguéis que vinham sendo pagos durante a ação e aqueles fixados na sentença é que será objeto de execução nos próprios autos e pagos em uma única parcela, o que implica em definir qual o termo inicial dos juros moratórios incidentes sobre a referida verba.

Conjugando os comandos normativos do Código Civil e da Lei n. 8.245/1991, vê-se que a ausência de uma dívida exequível torna inviável a fixação do termo inicial dos juros moratórios como a data do vencimento de cada parcela, consoante determinado pelo acórdão *a quo*.

Nota-se que somente após o trânsito em julgado da sentença condenatória que fixa o valor do aluguel a ser renovado é que se poderá apurar o montante devido e, a partir de então, incidir os juros de mora.

Entretanto, a Terceira Turma desta Corte, em recentíssimo julgado de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, entendeu que o trânsito em julgado apenas implica o fato de que o credor das diferenças dos aluguéis possui o direito ao crédito e a pretensão de sua cobrança, o que não pressupõe, necessariamente, a mora do devedor.

Salientou-se que a mora do devedor não decorre tão somente da exigibilidade da dívida, sendo necessária a interpelação judicial ou extrajudicial do devedor, conforme determina o art. 397 do CC.

Desse modo, deve-se perquirir se a sentença da ação renovatória fixa prazo para o pagamento do saldo devedor, haja vista que, se o fizer, a mora do devedor se dará com o trânsito em julgado (*mora ex re*), mas caso o título executivo judicial não faça referência ao prazo para adimplemento, caberá ao credor interpelar o devedor para pagamento (*mora ex persona*).

[REsp. nº 1.888.401.](#)

Bem imóvel - Presunção legal *juris tantum* de realização acessões/benfeitorias pelo cônjuge varão - Interrupção da união conjugal - Comunhão parcial de bens - Deslocamento do ônus probatório - Teoria da carga dinâmica

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu que a atribuição dinâmica do ônus probatório acerca da realização de acessões/benfeitorias em imóvel de propriedade do cônjuge varão, objeto de eventual partilha em ação de divórcio, pode afastar a presunção do art. 1.253 do Código Civil de 2002.

Cinge-se a controvérsia a definir se a atribuição dinâmica do ônus probatório acerca da realização de acessões/benfeitorias em imóvel de propriedade do cônjuge varão, objeto de eventual partilha em ação de divórcio, pode afastar a presunção do art. 1.253 do Código Civil de 2002.

Referida presunção pertence à categoria de presunções relativas (*juris tantum*) e, por isso, pode ser elidida por prova em contrário, sobretudo diante da relevância da dimensão temporal da prova relativa para a análise do caso concreto. Assim, é fundamental definir se as acessões/benfeitorias são realizadas em períodos coincidentes com a relação matrimonial, hipótese em que esses bens deveriam ser partilhados.

Ademais, a presunção presente no direito das coisas deve ceder lugar a outra presunção legal muito cara ao direito de família, constante do art. 1.660, I e IV, do CC/2002, segundo a qual se presume o esforço comum dos cônjuges na aquisição dos bens realizada na constância da relação matrimonial sob o regime da comunhão parcial, situação em que os respectivos bens devem ser partilhados.

Para dar concretude ao princípio da persuasão racional do juiz, insculpido no art. 371 do CPC/2015, aliado aos postulados de boa-fé, de cooperação, de lealdade e de paridade de armas previstos no novo diploma processual civil (arts. 5º, 6º, 7º, 77, I e II, e 378 do CPC/2015), com vistas a proporcionar uma decisão de mérito justa e efetiva, que foi introduzida a faculdade de o juiz, no exercício dos poderes instrutórios que lhe competem (art. 370 do CPC/2015), atribuir o ônus da prova de modo diverso entre os sujeitos do processo quando diante de situações peculiares (art. 371, § 1º, do CPC/2015). A instrumentalização dessa faculdade foi denominada pela doutrina processual teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova ou teoria da carga dinâmica do ônus da prova.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Desse modo, é indiferente procurar saber simplesmente quem teria realizado as construções ou edificações no imóvel objeto do litígio, mas é imprescindível definir em que momento elas teriam sido realizadas, se na constância ou não da união conjugal, mostrando-se mais adequado carrear a produção dessa prova para quem é o (co)proprietário do imóvel.

Em conclusão, a participação do cônjuge varão como coproprietário do imóvel em cujas acessões/benefícios foram realizadas faz presumir também o esforço comum do cônjuge virago na sua realização (art. 1.660, I e IV, do CC/2002), além de que ocorreram interrupções no vínculo matrimonial, são peculiaridades que autorizam a dinamização do ônus probatório para o recorrente (art. 371, § 1º, do CPC/2015).

Definir se elas foram realizadas na constância do vínculo conjugal ou não vai proporcionar ao magistrado a segurança jurídica necessária para deliberar se devem compor ou não o acervo patrimonial a ser partilhado na ação de divórcio.

Processo sob segredo judicial.

### Descumprimento em contrato imobiliário gera condenações a compradores

■A 2ª Câmara Cível do TJ/RN manteve decisão anterior, proferida pelo mesmo órgão julgador, no sentido de reconhecer, judicialmente, que os compradores de um imóvel descumpriram um dos contratos firmados com uma empresa de empreendimentos imobiliários, para a qual seria entregue um apartamento, pelos então clientes, como forma de abatimento do saldo devedor do negócio firmado, livre e desembaraçado de qualquer ônus, como taxas condominiais, energia, IPTU, dentre outros itens.

Isto, segundo o julgamento não teria sido cumprido e que gerou a determinação, no julgado inicial, de extinção do processo de execução nº 0857798-27.2016.8.20.5000, com a consequente condenação das partes compradoras ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor da causa atualizado.

A peça recursal alegou, dentre vários pontos, por meio dos Embargos em Apelação Cível, que o acórdão embargado contém erro material, omissão e contradição no tocante ao contrato juntado aos autos, bem

como à análise da quitação e documentos apresentados no feito.

Contudo, para os desembargadores integrantes do órgão fracionário do TJ potiguar, a jurisprudência é pacífica no sentido de que os embargos declaratórios, movidos pelos clientes, na busca de reformar a decisão anterior, não se prestam à rediscussão de matéria já apreciada em sede de recurso. Isto porque a obscuridade, a contradição e a omissão a que se refere a lei processual são relacionadas aos fundamentos da decisão e não quanto aos inconformismos da parte que não teve acolhida sua tese.

De acordo com os julgamentos, consta nos autos do contrato de compra e venda de uma unidade do Condomínio Saint Charbel, no valor de R\$ 530 mil, devendo ser pago com um sinal de R\$ 110 mil, além de um apartamento 504, Torre A, no Condomínio Ponta do Mar, no valor de R\$ 220 mil, o qual seria usado como abatimento no saldo devedor.

“Todavia, compulsando os autos, observa-se que os apelados descumpriram com a segunda obrigação assumida no contrato de compra e venda, relativa à entrega do apartamento 504, Torre A” destaca a decisão.

[Processo nº 0857798-27.2016.8.20.5000.](#)

### Responsabilidade do arrematante de imóvel por débitos tributários

■ **A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) vai analisar, sob o rito dos recursos especiais repetitivos, se o arrematante de imóvel em leilão público é responsável pelos débitos tributários anteriores, em consequência de previsão do edital.**

A questão submetida a julgamento foi cadastrada no sistema de recursos repetitivos do STJ como Tema 1.134, com a seguinte redação: "Responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em consequência de previsão em edital de leilão".

O colegiado também determinou a suspensão do trâmite de todos os processos, individuais ou coletivos, que versem sobre a mesma matéria, nos quais tenha havido a interposição de recurso especial ou de agravo em recurso especial em segundo grau de jurisdição ou no STJ.

#### Caráter multitudinário da controvérsia

A relatoria dos três recursos selecionados como representativos da controvérsia (REsp. 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835) coube à ministra Assusete Magalhães. Ela

explicou que a questão a ser analisada exige a interpretação do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (CTN).

A ministra observou ainda que, segundo consulta feita pela Comissão Gestora de Precedentes e de Ações Coletivas à base de jurisprudência do tribunal, foram encontrados 71 acórdãos e 1.121 decisões monocráticas proferidas por ministros da Primeira e da Segunda Turma, a respeito do tema sob análise, o que, segundo ela, reforça o caráter multitudinário da controvérsia.

"Verifica-se, assim, que o presente feito encontra-se apto para ser afetado, pela Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, nos termos do artigo 1.036 e seguintes do CPC/2015 combinado com o artigo 256-I e seguintes do Regimento Interno do STJ, como recurso especial representativo de controvérsia jurídica de natureza repetitiva, juntamente com o REsp 1.944.757 e o REsp 1.961.835", afirmou a relatora.

#### **Recursos repetitivos geram economia de tempo e segurança jurídica**

O Código de Processo Civil regula, no artigo 1.036 e seguintes, o julgamento por amostragem, mediante a seleção de recursos especiais que tenham controvérsias idênticas. Ao

afetar um processo, ou seja, encaminhá-lo para julgamento sob o rito dos repetitivos, os ministros facilitam a solução de demandas que se repetem nos tribunais brasileiros.

A possibilidade de aplicar o mesmo entendimento jurídico a diversos processos gera economia de tempo e segurança jurídica. No site do STJ, é possível acessar todos os temas afetados, bem como saber a abrangência das decisões de sobrestamento e as teses jurídicas firmadas nos julgamentos, entre outras informações.

[REsp. nº 1.914.902.](#)

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501