

Ata do I Encontro de Juizes com competência Cível

Aos 29 de junho de 2012, às 13h30min, os juizes com competência cível iniciaram o **I Encontro de Juizes com competência Cível**, para discutir e deliberar acerca dos 13 enunciados seguintes: 1 – *Cabível a concessão de liminar de reintegração de posse em favor do credor fiduciário, seus sucessores ou adquirentes após a consolidação da propriedade imóvel fiduciária.* “2 – *São ineficazes em relação ao credor fiduciário e sucessores os contratos de locação celebrados sem a sua anuência.* 3 – *Nas demandas de reintegração de posse fundadas no inadimplemento de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, a concessão da liminar independe da natureza temporária da posse.* 4 – *Não são reunidas para julgamento conjunto a demanda revisional de contrato rescindido e a de retomada do imóvel objeto da garantia fiduciária.* Proposição 4.a – *Devem ser reunidas para julgamento conjunto a demanda revisional de contrato e a de retomada do imóvel objeto da garantia fiduciária.* 5 – *Nas demandas fundadas em inadimplemento do adquirente, sendo incontroversa a rescisão, admite-se a antecipação da tutela para reintegração do alienante na posse do imóvel, mediante caução integral do valor pago com seus consectários.* 6 – *É lícita a prefixação de perdas e danos decorrentes de inadimplemento de contrato de alienação de imóvel, podendo os valores ser reduzidos se excessivos ou houver cumprimento parcial da obrigação.* 7 - *As ações de revisão de contrato de alienação de imóvel devem ser dirimidas com base na legislação da época em que são propostas.* 8 – *Nas demandas que versem sobre o valor da prestação de contratos de financiamento imobiliário ou de comercialização de imóveis com pagamento parcelado, o juiz poderá determinar que o credor emita boletos do valor incontroverso, das cotas condominiais e obrigações tributárias para pagamento pelo devedor e que este deposite em juízo a quantia discutida.* 9- *Observados o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, é válida a estipulação contratual de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) dias, cujo descumprimento implicará responsabilidade do alienante.* 10- *A responsabilidade do adquirente de imóvel pelo custo proporcional das ligações definitivas de concessionárias de serviços públicos pode ser objeto de previsão contratual.* 11- *A taxa de interveniência sobre o repasse do financiamento é de responsabilidade do incorporador, vedada a sub-rogação ao adquirente.* 12 - *Os agentes custodiantes e as empresas de securitização, de que tratam as Leis nºs 9514/97 e 10931/04, não respondem por questões exclusivamente relacionadas à obra.* 13- *Observada a boa-fé, a lealdade contratual, o dever de informar e os princípios corporificados no CDC, é válida a celebração de contrato com texto padronizado.*

Os juizes reuniram-se em dez grupos, na Lâmina 03 do Tribunal de Justiça, com trabalhos conduzidos pelos seguintes coordenadores e relatores: Des. **Carlos Eduardo Passos** e Juíza **Ana Lúcia Vieira do Carmo** do **Grupo 01**, reunido na sala de sessões da 8ª Câmara Cível, localizada no 4º andar, sala nº 440; Des. **Heleno Ribeiro Pereira Nunes** e Juíza **Maria da Glória O Bandeira de Mello** do **Grupo 02**, reunido na sala de sessões da 3ª Câmara Cível, localizada no 5º andar, sala nº 538; Juíza **Tania Paim Caldas de Abreu** do **Grupo 03**, reunido na sala de sessões da 8ª Câmara Cível, localizada no 4º andar, sala nº 440, juntamente com o Grupo 01, em face da ausência

justificada do Des. Eduardo Brito; Des. **Marco Aurélio Bezerra de Melo** e Juiz **Werson Franco Pereira Rêgo** do **Grupo 04**, reunido na sala de sessões da 5ª Câmara Cível, localizada no 4º andar, sala nº 443; Des. **Antônio Carlos Esteves Torres** e Juiz **Antônio Aurélio Abi-Ramia Duarte** do **Grupo 05**, reunido na sala de sessões da 9ª Câmara Cível, localizada no 4º andar, sala nº 445; Des. **Luciano Rinaldi** e Juiz **Álvaro Henrique Teixeira de Almeida** do **Grupo 06**, reunido na sala de sessões da 11ª Câmara Cível, localizada no 3º andar, sala nº 343; Des. **Fábio Dutra** e Juiz **Augusto Alves Moreira Júnior** do **Grupo 07**, reunido na sala de sessões da 14ª Câmara Cível, localizada no 3º andar, sala nº 340; Des. **Jessé Torres** e Juiz **Ricardo Alberto Pereira** do **Grupo 08**, reunido na sala de sessões da 15ª Câmara Cível, localizada no 3º andar, sala nº 345; Des. **Custódio de Barros Tostes** e Juíza **Fernanda Xavier de Brito** do **Grupo 09**, reunido na sala de sessões 17ª Câmara Cível, localizada no 2º andar, sala nº 243; Des. **José Carlos Maldonado de Carvalho** e Juiz **Mauro Nicolau Júnior** do **Grupo 10**, reunido na sala de sessões da 20ª Câmara Cível, localizada no 2º andar, sala nº 240. As conclusões e sugestões de cada grupo foram encaminhadas pelos relatores e discutidas em reunião realizada na sala de sessões da 2ª Câmara Cível, iniciada a partir das 15h30min, presidida pelo Diretor-Geral do CEDES, Desembargador Carlos Eduardo da Rosa da Fonseca Passos, que conduziu os trabalhos da apuração eletrônica dos votos, cuja planilha acompanha esta ata, e do aperfeiçoamento da redação, na seguinte forma: o enunciado **1** obteve 88,06% de votos; o enunciado **2** obteve 53,13% de votos; o enunciado **3** obteve 84,38% de votos, com mudança de redação; *Nas demandas de reintegração de posse fundadas no inadimplemento de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, a concessão da liminar independe do tempo da posse.* O enunciado **4** obteve 31,25% de votos; o enunciado **4.a** obteve 71,88% de votos; o enunciado **5** obteve 60,94% de votos; o enunciado **6** obteve 50,00% de votos; o enunciado **7** obteve 00,00% de votos; o enunciado **8** obteve 59,38% de votos; o enunciado **9** obteve 75,00% de votos, com mudança de redação; *Observados o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, é válida a estipulação contratual de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) dias do prazo de entrega da obra, cujo descumprimento implicará responsabilidade civil do alienante.* O enunciado **10** obteve 43,75% de votos; o enunciado **11** obteve 81,25%, com mudança de redação; *A taxa de interveniência sobre o repasse do financiamento é de responsabilidade do incorporador, vedada a transferência ao adquirente;* o enunciado **12** obteve 62,50% de votos; o enunciado **13** obteve 81,25% de votos. Iniciou-se a plenária às 17h00, no Auditório Antônio Carlos Amorim, no 4º andar da Lâmina I, a qual foi conduzida pelo Diretor Geral do CEDES, Des. Carlos Eduardo Passos. Foram submetidos à plenária os enunciados 5 e 12, do qual foi aprovado naquele ato o enunciado 5, tendo sido rejeitado o outro. Após os debates, foi aprovado o enunciado 5 pela plenária com a seguinte redação: *Nas demandas fundadas em inadimplemento do promitente adquirente, não havendo resistência ao desfazimento do contrato, admite-se a antecipação da tutela para a retomada do imóvel, mediante caução integral, pelo incorporador, do valor pago pelo devedor, com seus consectários.* O Senhor Diretor-Geral do CEDES ressaltou a Excelência dos trabalhos realizados neste dia, lembrando

que os magistrados estiveram envolvidos, num dia útil, nesta missão de estudo, aperfeiçoamento e cooperação, sem prejuízo das demais funções jurisdicionais. Nada mais havendo, foi lavrada esta ata, assinada pelo Diretor-Geral e pelos relatores, determinada sua remessa por e-mail aos Senhores Magistrados.

Desembargador Carlos Eduardo da Rosa da Fonseca Passos
Diretor-Geral do CEDES e Relator do Grupo 01

Desembargador José Carlos Maldonado de Carvalho
Diretor-Adjunto do CEDES e Relator do Grupo 10

Desembargador Marco Aurélio Bezerra de Melo
Diretor da Área Cível do CEDES e Relator do Grupo 04

Desembargador Antônio Carlos Esteves Torres
Coordenador da Área de Estudos Especiais e Relator do grupo 05

Juíza Ana Lúcia Vieira do Carmo
Relatora do Grupo 01

Desembargador Heleno Ribeiro Pereira Nunes
Relator do Grupo 02

Juíza Maria da Glória O. Bandeira de Mello
Relatora do Grupo 02

Juíza Tania Paim Caldas de Abreu
Relatora do Grupo 03

Juiz Werson Franco Pereira Rêgo
Relator do Grupo 04

Juiz Antônio Aurélio Abi-Ramia Duarte
Relator do Grupo 05

Desembargador Luciano Rinaldi

Relator do Grupo 06

Juiz Álvaro Henrique Teixeira de Almeida
Relator do Grupo 06

Desembargador Fábio Dutra
Relator do Grupo 07

Juiz Augusto Alves Moreira Júnior
Relator do Grupo 07

Desembargador Jessé Torres
Relator do Grupo 08

Juiz Ricardo Alberto Pereira
Relator do Grupo 08

Desembargador Custódio de Barros Tostes
Relator do Grupo 09

Juíza Fernanda Xavier de Brito
Relatora do Grupo 09

Juiz Mauro Nicolau Júnior
Relator do Grupo 10