



Boletim Jurídico da CBIC

ENIC RIO 2019 MINISTRO OTÁVIO DE NORONHA, PRESIDENTE DO STJ, AVALIA IMPACTO ECONÔMICO DE DECISÕES JUDICIAIS NO MERCADO IMOBILIÁRIO



O presidente do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ministro João Otávio de Noronha, confirmou presença para a 91ª edição do Encontro Nacional da Indústria da Construção (Enic), na Barra da Tijuca, e abordará um tema de grande relevância para o setor: o impacto econômico da jurisprudência do STJ no mercado imobiliário.

Compondo a mesa de debates no primeiro painel da manhã, junto com o ministro Noronha, teremos a participação do advogado especialista, **Melhim Chalhub**.

“O debate é de suma importância para todos que fazem parte do mercado, pois o presidente do STJ irá abordar as principais jurisprudências que trazem repercussão no nosso setor”, destaca o presidente do Conselho Jurídico (Conjur) da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), José Carlos Gama.

Confira a programação completa e faça a sua inscrição pelo no site www.cbic.org.br/enic2019

Informações da CBIC.

NOTÍCIAS STF

CRIAÇÃO DE CONSELHOS DE REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL PARA FISCALIZAR AÇÕES DO EXECUTIVO É TEMA DE REPERCUSSÃO GERAL



O Supremo Tribunal Federal (STF) irá decidir se é constitucional a edição de lei de iniciativa parlamentar que cria conselho de representantes da sociedade civil com a atribuição de fiscalizar ações do Executivo. O tema é objeto do Recurso Extraordinário (RE) 626946, que teve repercussão geral reconhecida no Plenário Virtual.

No RE, a Câmara Municipal alega que o conselho é um mecanismo que viabiliza o controle participativo e de fiscalização, previsto na Constituição de 1988, e que compete ao Legislativo a iniciativa sobre matérias em não há reserva exclusiva ao Executivo. Argumenta ainda que as normas não violam a harmonia e a independência dos poderes, pois o órgão não faz parte da estrutura organizacional do Executivo e seus membros não exercem função pública em sentido estrito.

O relator do recurso, ministro Marco Aurélio, afirmou que se trata de uma matéria de repercussão em inúmeros casos. “Cumpre definir se é harmônico, ou não, com o princípio da separação dos poderes leis de iniciativa parlamentar a criarem conselho de representantes da sociedade civil, não integrante da Administração Pública direta ou autárquica, com atribuição de participar de planejamento municipal, fiscalizar a respectiva execução e opinar sobre questões consideradas relevantes”, apontou.

Informações do STF.

NOTÍCIAS STJ

COMPRADOR NÃO RESPONDE POR HONORÁRIOS ARBITRADOS CONTRA O ANTIGO PROPRIETÁRIO EM AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS



A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu que os **honorários de sucumbência decorrentes de condenação em ação de cobrança de cotas condominiais não possuem natureza ambulatoria (propter rem), ou seja, a**

obrigação de pagá-los não é transmitida para o comprador com a propriedade do imóvel.

O colegiado deu provimento ao recurso especial de uma sociedade para cancelar a alienação judicial eletrônica de imóvel adquirido por ela, cuja penhora havia sido determinada no curso da ação de cobrança de cotas condominiais movida contra o antigo proprietário.

Segundo informações do processo, a recorrente quitou os débitos condominiais devidos e peticionou, durante o cumprimento da sentença da ação de cobrança, pelo cancelamento do leilão eletrônico. No primeiro grau e no Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), o pedido foi indeferido, ao entendimento de que as verbas de sucumbência também deveriam ser quitadas, pois seguiriam a obrigação principal, estando vinculadas à pretensão de cobrança.

Ao STJ, a recorrente argumentou que os honorários advocatícios possuem natureza autônoma e não se confundem com a obrigação de pagar o condomínio. Afirmou que o acórdão do TJSP foi contraditório ao reconhecer que a verba de sucumbência não poderia ser exigida do comprador do imóvel – o qual não foi parte da ação de cobrança – e condicionar a suspensão da penhora ao pagamento dos honorários.

Obrigações ambulatorias

A relatora do recurso no STJ, ministra Nancy Andrighi, explicou que as **obrigações ambulatorias** “são aquelas que se vinculam à titularidade de um direito real, independentemente da manifestação de vontade do titular, e, por isso, são transmitidas a todos os que lhe sucedem em sua posição; são, pois, assumidas ‘por causa da coisa’ (*propter rem*)”.

Segundo ela, a compreensão extraída do artigo 1.345 do Código Civil é a de que as obrigações dos condôminos perante o condomínio são

qualificadas como ambulatoriais, de modo que, “decorrendo as respectivas prestações da mera titularidade do direito real sobre imóvel, incidirão sobre a coisa e irão acompanhá-la em todas as suas mutações subjetivas”.

Ao citar a doutrina de Orlando Gomes, a ministra destacou que a obrigação de pagar os débitos em relação ao condomínio se transmite automaticamente, ainda que não seja essa a intenção do alienante e mesmo que o adquirente não queira assumi-la, constituindo um “vínculo jurídico pelo qual uma pessoa, embora substituível, fica adstrita a satisfazer uma prestação no interesse de outra”.

Interesse da coletividade

Em seu voto, a relatora ressaltou que o sentido dessa norma é fazer prevalecer o interesse da coletividade, permitindo que o condomínio receba, ainda que haja a transferência de titularidade do direito real sobre o imóvel, as despesas indispensáveis e inadiáveis para a manutenção da coisa comum.

“Daí se conclui que a obrigação de pagar as verbas de sucumbência, ainda que sejam elas decorrentes de sentença proferida em ação de cobrança de cotas condominiais, não pode ser qualificada como ambulatoria (*propter rem*) e, portanto, não pode ser exigida do novo proprietário do imóvel sobre o qual recai o débito condominial”, disse a ministra.

Nancy Andrighi ressaltou que esse tipo de obrigação não está expressamente elencado no rol do artigo 1.345 do Código Civil, “até mesmo por não se prestar ao custeio de despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum”.

Além disso, segundo ela, o STJ já consolidou o entendimento de que os honorários de sucumbência constituem direito autônomo do

advogado, de natureza remuneratória. “Trata-se, portanto, de dívida da parte vencida frente ao advogado da parte vencedora, totalmente desvinculada da relação jurídica estabelecida entre as partes da demanda”, explicou.

Leia o acórdão - [REsp 1730651](#).

Informações do STJ.

AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE PODE SER AJUIZADA POR COMPRADOR QUE NÃO LEVOU IMÓVEL AO REGISTRO EM CARTÓRIO



É possível a imissão na posse do imóvel nos casos em que o comprador possui contrato de compra e venda, mas não efetuou o registro do documento no cartório imobiliário.

Com esse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconheceu a possibilidade de o comprador ajuizar a ação de imissão na posse, mesmo que o imóvel ainda esteja registrado em nome do antigo proprietário.

Conforme os autos, os réus (ocupantes ilegais) residem no imóvel há 16 anos, e ante a tentativa frustrada de um acordo para a desocupação, o comprador – que já havia quitado todas as prestações, mas não formalizara a transferência da propriedade – ingressou com ação de imissão na posse.

A sentença, mantida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP,) julgou o pedido improcedente por entender que cabia ao comprador provar o domínio e a posse injusta exercida pela parte contrária.

De acordo com o relator do recurso no STJ, ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a particularidade do caso é o fato de terceiros estarem na posse do imóvel sobre o qual o comprador não possui, ainda, propriedade; assim, não tem direito real a ser exercido com efeitos frente a todos (efeitos erga omnes).

Segundo o ministro, diante de tal situação, o comprador do imóvel há de possuir meios para ter posse e poder utilizar o imóvel.

“O adquirente que tenha celebrado promessa de compra e venda da qual advenha a obrigação de imissão na posse do bem tem a possibilidade de ajuizar a competente imissão na posse, já que, apesar de ainda não ser proprietário, não disporá de qualquer outra ação frente a terceiros – que não o vendedor/proprietário – que possuam, à aparência, ilegitimamente o imóvel”, explicou Sanseverino.

Jurisprudência

Segundo o ministro, o STJ considera que a imissão na posse se fundamenta no direito à propriedade, mas, ao mesmo tempo, entende que o fundamento para a propositura da ação de imissão na posse não se esgota na propriedade.

Sanseverino destacou decisões da Terceira e da Quarta Turmas enfatizando que, mesmo aquele que não tem a propriedade, mas possui título aquisitivo – exatamente a situação do recurso analisado –, é detentor de pretensão à imissão na posse do imóvel adquirido.

O relator destacou dois pontos que reforçam os argumentos do comprador: ele juntou aos autos comprovantes de que era o responsável pelo

pagamento do IPTU; além disso, os ocupantes não possuem nenhum título referente ao imóvel nem têm, em princípio, a possibilidade de registrá-lo no futuro.

Leia o acórdão- [REsp 1724739](#).

Informações do STJ.

LIMITAÇÕES AO AGRAVO DE INSTRUMENTO SÓ SE APLICAM À FASE DE CONHECIMENTO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que **cabe agravo de instrumento contra todas as decisões interlocutórias proferidas em liquidação e cumprimento de sentença, no processo executivo e na ação de inventário. Segundo os ministros, a limitação imposta pelo artigo 1.015 do Código de Processo Civil (CPC) somente se aplica à fase de conhecimento.**

Opção legislativa

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, disse que, diferentemente da interpretação do recorrente, **a opção do legislador foi “estabelecer regimes distintos em razão da fase procedimental ou de especificidades relacionadas a determinadas espécies de processo”.**

A ministra explicou que o caput do artigo 1.015 do CPC é aplicável somente à fase de conhecimento, conforme orienta o parágrafo 1º do artigo 1.009 do código, que, ao tratar do regime de preclusões, limita o alcance do primeiro dispositivo apenas às questões resolvidas naquela fase.

Em seu voto, Nancy Andrighi lembrou que o parágrafo único do artigo 1.015 excepciona a regra do caput e dos demais incisos do dispositivo, ditando um novo regime para as fases

subsequentes à cognição (liquidação e cumprimento de sentença), para o processo executivo e o inventário.

Regra distinta

Ao citar a **tese da taxatividade mitigada** acolhida pela Corte Especial no julgamento do REsp 1.704.520, a relatora concluiu que “a regra prevista no caput e incisos do artigo 1.015, segundo a qual há limitação no cabimento do agravo de instrumento em razão do conteúdo da decisão interlocutória, somente se aplica à fase de conhecimento”.

“Conseqüentemente, **para as fases e os processos indicados no parágrafo único do artigo 1.015, a regra a ser aplicada é distinta, de modo que caberá agravo de instrumento contra todas as decisões interlocutórias proferidas na liquidação e no cumprimento de sentença, no processo executivo e na ação de inventário**”, considerou.

Informações do STJ.

GARANTIA FIDUCIÁRIA EXIGE IDENTIFICAÇÃO DO CRÉDITO, E NÃO DOS TÍTULOS OBJETO DA CESSÃO



A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reformou decisão da Justiça paulista segundo a qual a garantia fiduciária somente

estaria aperfeiçoada com a identificação dos títulos de crédito na contratação. Para os ministros, **o instrumento de cessão fiduciária de direitos creditórios deve indicar, de maneira precisa, o crédito, e não o título objeto de cessão.**

Dessa forma, o colegiado deu provimento ao recurso especial de um banco e excluiu os créditos cedidos a ele dos efeitos da recuperação judicial das empresas fiduciantes, ao reconhecer que a instituição bancária detém a titularidade dos créditos, nos termos da Lei 9.514/1997.

Segundo informações do processo, em 2013, o banco emitiu cédula de crédito bancário e emprestou a uma empresa têxtil R\$ 1 milhão, garantidos por instrumento particular de cessão fiduciária de duplicadas e direitos, registrado em cartório.

Em recuperação judicial, a empresa e a sua distribuidora tentaram infirmar o instrumento de cessão fiduciária, alegando que não houve a correta determinação dos títulos de crédito cedidos, submetendo, assim, o valor remanescente – pouco mais de R\$ 137 mil – à recuperação.

O banco ajuizou ação argumentando que seria o proprietário fiduciário dos bens móveis, razão pela qual não se submeteria à recuperação.

Especificação do crédito

O relator do recurso no STJ, ministro Marco Aurélio Bellizze, afirmou que o fundamento do acórdão recorrido não encontra respaldo nos autos, nem na lei. Segundo ele, **a cessão fiduciária sobre títulos de crédito transfere a titularidade do crédito cedido, o qual deve ser devidamente especificado no contrato – e não do título, que simplesmente o representa, conforme os artigos 18, IV, e 19, I, da Lei 9.514/1997.**

“Por meio da cessão fiduciária de direitos creditórios, representados pelos correlatos títulos, o devedor fiduciante, a partir da

contratação, cede ‘seus recebíveis’ à instituição financeira (credor fiduciário), como garantia ao mútuo bancário, que, inclusive, poderá apoderar-se diretamente do crédito constante em conta vinculada (‘trava bancária’) ou receber o respectivo pagamento diretamente do terceiro (devedor do devedor fiduciante)”, disse.

Concurso de credores

O relator ressaltou que **a jurisprudência do STJ é sedimentada no sentido de que a alienação fiduciária de coisa fungível e a cessão fiduciária de direitos sobre coisas móveis, bem como de títulos de créditos, não se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial, de acordo com o parágrafo 3º do artigo 49 da Lei 11.101/2005.**

“Afigura-se cada vez mais comum a suscitação de teses, por parte das empresas em recuperação judicial, destinadas a infirmar a constituição do negócio fiduciário, com o declarado propósito de submeter o aludido crédito ao concurso recuperacional de credores”, declarou Bellizze.

Ele mencionou precedente da Terceira Turma segundo o qual a constituição da propriedade fiduciária, oriunda de cessão fiduciária, dá-se a partir da contratação, sendo, desde então, plenamente válida e eficaz entre as partes.

Duplicata virtual

Segundo Bellizze, na ocasião da realização da cessão fiduciária, é possível que o título representativo do crédito cedido não tenha sido emitido, o que inviabiliza a sua determinação no contrato.

Por fim, o ministro destacou que o entendimento do TJSP, ao exigir a especificação do título – e não do crédito –, “ignora a própria sistemática da duplicata virtual”, em que a devedora fiduciante alimenta o sistema, com a emissão da duplicata eletrônica, gerando a seu favor um crédito cujo borderô é remetido ao sacado/devedor.

“O pagamento do borderô, por sua vez, ingressa na conta vinculada, em garantia fiduciária ao mútuo bancário tomado pela empresa fiduciante, não pairando nenhuma dúvida quanto à detida especificação do crédito (e não do título que o representa), nos moldes exigidos pelo artigo 18, IV, da Lei 9.514/1997”, afirmou.

Leia o acórdão - [REsp 1797196](#).

Informações do STJ.

NOTÍCIAS TST

FALTA DE REGISTRO DE SINDICATO NÃO AFASTA DIREITO À ESTABILIDADE DE DIRIGENTE



A Oitava Turma do Tribunal Superior do Trabalho afastou a premissa de que a ausência de registro da entidade sindical no extinto Ministério do Trabalho impede o reconhecimento da estabilidade sindical. Com isso, o processo em que um dirigente do Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias Químicas, Farmacêuticas, de Material Plástico, Papel, Papelão, Vidros, Borrachas e Pneus de Tubarão e Região (Sintraplavi) pretende a declaração da nulidade de sua dispensa pela Sanplast Indústria e Comércio de Plásticos Ltda. e a reintegração ao emprego retornará ao juízo de primeiro grau para que proceda a novo exame da questão.

Suplente

O empregado, admitido como operador de torno em 2012, foi dispensado em 2017. Na reclamação trabalhista, ele sustentou que não poderia ser demitido porque havia sido eleito como dirigente sindical na função de diretor suplente e que a eleição havia sido comunicada à empresa.

A empresa, em sua defesa, argumentou que o Sintraplavi não representa a categoria profissional do empregado, pois “nem sequer tem registro no Ministério do Trabalho”.

Unicidade

Segundo o TRT, o registro sindical no extinto Ministério do Trabalho é ato necessário para garantir e respeitar a unicidade sindical, de forma a não existir mais de um sindicato da mesma categoria na mesma base territorial.

STF

A relatora do recurso de revista do operador de torno, ministra Dora Maria da Costa, assinalou que, **de acordo com o entendimento do Supremo Tribunal Federal (STF), a garantia da estabilidade sindical pode ser reconhecida antes do registro do sindicato. “Assim, a aquisição da personalidade jurídica pela entidade sindical dá-se antes do seu registro no Ministério do Trabalho, ou seja, a proteção ao dirigente sindical já se impõe no processo de criação da entidade respectiva”**, afirmou, citando diversos precedentes do TST no mesmo sentido.

A decisão foi unânime.

Processo: RR-977-23.2017.5.12.0006

Informações do TST.



Programe-se

CONJUR
CONSELHO
JURÍDICO | **CBIC**

91º ENIC- Rio de Janeiro

15/05 – REUNIÃO ORDINÁRIA CONJUR

Das 14hs às 18hs

16/05 – PAUTA CONJUNTA CMA/CONJUR

“Lei Geral do Licenciamento Ambiental e Segurança Jurídica”

Das 09h às 11hs

Palestrantes confirmados:

Ricardo Salles (Ministro Meio Ambiente- MMA)

Marcos Saes (advogado especialista)

PAUTA CONJUNTA CII/CONJUR

“Judiciário e o Mercado Imobiliário: um diálogo necessário – Distratos e a segurança jurídica”

Das 11h:30 às 12h30

Palestrantes confirmados:

Ministro João Otávio de Noronha (Presidente STJ)

Ministro Luis Felipe Salomão (STJ)

Desembargador Werson Rêgo (TJRJ)

Melhim Chalhub

Luciano Timm (Senacon)

Antônio Ricardo

17/05 PAUTA CONJUNTA CPRT/ CONJUR

“Formas de Contratação na Indústria da Construção”

Das 11h30 às 13h

Palestrante confirmado:

Ministro Douglas Alencar (TST)

91º ENIC

PALESTRANTES CONFIRMADOS

Seminário “Judiciário e o Mercado Imobiliário: um diálogo necessário”

16/05/2019 - 11h30 às 17h



João Otávio de Noronha

Ministro Presidente do STJ



Luis Felipe Salomão

Ministro do STJ



Werson Rêgo

Desembargador do TJRJ



Melhim Chalhub

Advogado especialista



Luciano Benetti Timm

Secretário Nacional do Consumidor do Ministério da Justiça e Segurança Pública



Antônio Ricardo

Advogado Especialista



José Carlos Gama

Presidente do CONJUR

WINDSOR EXPO CONVENTION CENTER

R. Martinha da Mesquita, 129 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

