



Notícias



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – suspensão do leilão a pedido do devedor fiduciante permite antecipar cobrança pela ocupação do imóvel

Segundo o entendimento da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), a suspensão do leilão, em decorrência de ação ajuizada pelo devedor fiduciante com pedido de liminar para a sua não realização, autoriza que a taxa de ocupação do imóvel (estabelecida na escritura de compra e venda com garantia de alienação fiduciária) seja cobrada desde o momento da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

Decidiu também que essa antecipação de cobrança pode ocorrer mesmo na vigência da antiga redação do artigo 37-A da Lei 9.514/1997, que fixava o termo inicial da taxa na data de alienação do bem em leilão. Assim, a Turma deu provimento ao recurso de uma cooperativa de crédito para determinar que a taxa de ocupação do imóvel, retomado do adquirente (devedor fiduciante) depois que este deixou de pagar o contrato garantido por alienação fiduciária, seja exigida na data da consolidação da propriedade. Atualmente, este é o marco inicial de incidência da taxa, conforme a Lei nº 13.465/2017, que alterou o artigo 37-A da Lei 9.514/1997.

Segundo o entendimento do ministro Paulo de Tarso Sanseverino, o fato de o devedor ter obtido na Justiça a suspensão do leilão, postergando a reintegração na posse pelo credor fiduciário, justifica a incidência da taxa antes da alienação do imóvel (ou da sua adjudicação pelo credor, na hipótese de frustração do leilão), pois assim se indeniza o credor fiduciário pelo tempo em que esteve alijado da posse do bem.

O ministro ressaltou que a propriedade fiduciária não se equipara à propriedade plena, por estar vinculada ao propósito de garantia da dívida, como expressamente dispõe o artigo 1.367 do Código Civil. Assim, o titular da propriedade fiduciária não goza de todos os poderes inerentes ao domínio, não tendo os direitos de usar e usufruir do bem.

“Essa limitação de poderes se mantém após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário,

pois essa consolidação se dá exclusivamente com o propósito de satisfazer a dívida”, explicou o ministro. Em seu voto, o ministro ressaltou ainda que a lei dá o prazo de apenas 30 dias após o registro da consolidação da propriedade para a realização da alienação extrajudicial, independentemente da desocupação do imóvel (período no qual as perdas experimentadas pelo credor já são compensadas pela multa contratual).

Se o primeiro leilão for frustrado, a lei prevê a realização de um segundo em 15 dias, após o qual a dívida será extinta e as partes ficarão livres de suas obrigações.

E, afirma, “Havendo extinção da dívida, o imóvel deixa de estar afetado ao propósito de garantia, passando a integrar o patrimônio do credor de forma plena, o que se assemelha a uma adjudicação. A partir de então, o credor passa a titularizar todos os poderes inerentes ao domínio, fazendo jus aos frutos imóvel, inclusive na forma da taxa de ocupação”.

(Fonte: **REsp 1.862.902** e *Notícias do STJ*, 19/08/2021).



TST ADMITE A POSSIBILIDADE DE VENDA DE CRÉDITOS TRABALHISTAS

Uma recente decisão do Tribunal Superior do Trabalho (TST) dá mais força para o mercado de compra e venda de créditos trabalhistas, que está em alta em meio à pandemia.

O ministro Douglas Alencar Rodrigues admitiu a possibilidade de cessão a terceiros, apesar de ter negado o pedido na ação por questões processuais.

A crise e a demora da Justiça para a resolução de um processo - são seis anos, em média, para o encerramento - aqueceram esse mercado. Fundos de investimento e empresas especializadas passaram a investir no negócio, em razão dos juros baixos. Têm comprado créditos trabalhistas com deságio que varia entre 25% e 75%.

A transferência, porém, depende do aval do juiz do caso, que nem sempre aceita a possibilidade por entender que os direitos dos trabalhadores são indisponíveis. Não há na legislação trabalhista previsão específica. A cessão de direitos está apenas prevista no artigo 286 do Código Civil.

As decisões contrárias são, em geral, fundamentadas no Provimento nº 6, editado em 2000 pela Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho (CGJT). A norma impede a cessão de créditos trabalhistas. Esse posicionamento foi confirmado em 2008, pelo mesmo órgão, por meio do artigo 100 da Consolidação dos Provimentos. E com base nele, a Subseção I Especializada em Dissídios Individuais (SDI-1) do TST, responsável por consolidar a jurisprudência, negou em 2009 um pedido (RR - 632923-19.2000.5.04.5555).

No entanto, na decisão publicada em 18 de agosto, o ministro do TST entendeu que os provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho servem para orientar a atuação administrativa dos órgãos judiciários e “não podem ser interpretados e aplicados para afastar a vigência das normas do Código Civil brasileiro ao universo das relações de trabalho”.

O ministro ainda ressalta que a Lei nº 14.112/2020 revogou dispositivo da Lei de Recuperação Judicial e Falência (nº 11.101/2005) que tratava da cessão de créditos trabalhistas (parágrafo do artigo 83), mas incluiu no texto que “os créditos cedidos a qualquer título manterão sua natureza e classificação”. “Desse modo, cabe afirmar que a cessão de crédito trabalhista é plenamente possível”, diz.

A decisão foi dada em recurso de uma adquirente de créditos trabalhistas contra acórdão do Tribunal Regional do Trabalho (TRT) de Pernambuco. Para o TRT é pacífico na jurisprudência, tanto regional quanto do TST, a impossibilidade de aplicação do artigo 286 do Código Civil na Justiça do Trabalho.

O tema é ainda bastante polêmico no TST, mas, com referida decisão, abre-se a possibilidade de cessão de créditos trabalhistas a terceiros.

(FONTE: *Jornal de São Paulo*, 19/08/2021)



VALORIZAÇÃO DE IMÓVEL APÓS RESCISÃO CONTRATUAL POR ATRASO DA OBRA NÃO GERA DIREITO A INDENIZAÇÃO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) não reconheceu o direito a indenização pela valorização de imóvel comprado na planta, pleiteada por comprador que requereu rescisão judicial do contrato de promessa de compra e venda antes da entrega do bem, em virtude de atraso na conclusão da obra.

Ao rejeitar, por unanimidade, o recurso do comprador, o colegiado registrou que a eventual valorização do imóvel não se enquadra como perdas e danos, bem como não significa a frustração de um ganho que ele pudesse legitimamente esperar.

O relator, ministro Villas Bôas Cueva, afirmou que o acréscimo de valor do imóvel pleiteado pelo comprador não decorreu da inexecução do contrato, como exigido no artigo 43, inciso II, da Lei 4.591/1964, mas de fatores externos, de ordem eminentemente econômica.

No referido caso, após a incorporadora apresentar novo cronograma de conclusão da obra, com atraso de cerca de 14 meses em relação ao prazo inicial, o comprador ajuizou ação pleiteando a rescisão do contrato de compra de dois apartamentos e a indenização de perdas e danos e de lucros cessantes.

O juiz de primeiro grau determinou a resolução do contrato e a restituição dos valores pagos pelo com-

prador. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) ordenou também o pagamento de lucros cessantes, com base no preço de mercado do aluguel das unidades prometidas, por todo o período do atraso até a data da rescisão do contrato.

Ao STJ, o comprador pediu que, no cálculo da indenização por dano material, fosse incluída a valorização do imóvel no período compreendido entre a assinatura do contrato e a data prometida para a efetiva entrega do prédio.

No entanto, o ministro Villas Bôas Cueva explicou que, conforme o artigo 403 do Código Civil, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes causados por efeito direto e imediato da inexecução do contrato, ainda que esta resulte de dolo do devedor. Assim, a tese do comprador dos imóveis “não encontra amparo legal”.

O relator apontou jurisprudência do STJ que diz ser a valorização de imóvel um fenômeno meramente econômico, e não fruto ou produto do bem, pois ela decorre da própria existência do imóvel no decorrer do tempo, conjugada a outros fatores, como localização e estado de conservação (REsp 1.349.788).

De acordo com o ministro, não há relação de causalidade entre o prejuízo alegado pelo adquirente e o comportamento da incorporadora, pois, ainda que não houvesse atraso da obra, poderia ocorrer uma mudança no preço do imóvel ao longo do tempo.

O ministro também lembrou que, no caso de adiamento na entrega, além da rescisão contratual, o artigo 43-A, parágrafo 2º, da Lei 4.591/1964 faculta ao comprador esperar pela conclusão da obra, de modo a incorporar ao seu patrimônio uma eventual valorização do imóvel adquirido na planta, com direito à indenização de 1% do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso (pro rata die).

Para o ministro, no entanto, ao optar por desfazer o negócio, o comprador preferiu receber a integralidade dos valores pagos, devidamente atualizados, a aguardar uma eventual e incerta valorização futura dos apartamentos prontos – circunstância que não gera para a incorporadora o dever de indenizar.

E, concluiu, “A eventual frustração da expectativa de lucro ventilada na hipótese não decorre de um ato compulsório imposto pelo vendedor, mas da opção pela resolução antecipada do contrato, livremente exercida pelo próprio adquirente”.

(Fonte: **REsp 1.750.585** e *Notícias do STJ*, 17/08/2021).

EXPEDIENTE

Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)

Eduardo Aroeira Almeida

Presidente

Mourão e Moraes Advogados

Andréia Mourão

Assessora Jurídica da ADEMI DF