

GAPRI INFORMA

SUMÁRIO DAS NOTÍCIAS

STJ

1. [Locatário é indenizado porque imóvel foi vendido a terceiro no prazo de preferência](#)

CNJ

2. [Corregedoria: nova regra assegura respeito ao desejo de autor de testamento](#)

TSE

3. [Magistrado que for cônjuge ou parente de candidato não poderá servir como juiz eleitoral](#)

TJSP

4. [Justiça condena arquiteto por irregularidades em obra de alto padrão](#)

NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

5. [Aprovada resolução sobre procedimentos administrativos em casos repetitivos](#)

ÍNTEGRA DAS NOTÍCIAS

STJ

1. [Locatário é indenizado porque imóvel foi vendido a terceiro no prazo de preferência](#)

19/07/16

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) manteve a condenação do proprietário de um imóvel, localizado em São Paulo, ao pagamento de indenização de 75 salários mínimos à empresa locatária, que pretendia adquirir o bem, mas fora impedida porque, dentro do prazo de preferência, a Rádio e Televisão Record conseguiu realizar a compra.

Na origem, empresa de pequeno porte ajuizou ação anulatória, com pedido de posse e de compensação por danos morais, contra o dono do imóvel, que o vendeu para a Record, dez dias antes de acabar o prazo de preferência (preempção) a que o locatário tem direito.

O magistrado de primeiro grau julgou os pedidos improcedentes. Em seu entendimento, o direito de preferência não seria válido, porque não fora averbado ao contrato locatício no cartório de registro de imóveis. Além disso, segundo ele, como foram vendidos vários imóveis contíguos, a preferência deveria ser exercida em relação a todos eles, e não somente quanto ao imóvel alugado.

Indenização

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) deu parcial provimento ao recurso da União Park e condenou o locador ao pagamento de 75 salários mínimos de indenização. Não satisfeita, a empresa interpôs recurso especial no STJ.

De acordo com o ministro João Otávio de Noronha, relator, o artigo 27 da Lei 8.245/91 estabelece os requisitos para que o direito de preferência seja exercido pelo inquilino que tenha interesse em adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros.

“Em caso de inobservância de tal regramento pelo locador, poderá o locatário fazer jus a indenização caso comprove que tinha condições de comprar o bem nas mesmas condições que o adquirente”, explicou.

Noronha disse que, além dos efeitos de natureza obrigacional (perdas e danos), o desrespeito à preempção do locatário pode ter eficácia real, “consubstanciada no direito de adjudicação compulsória do bem, uma vez observados os ditames do artigo 33 da Lei do Inquilinato”.

Posse

Contudo, segundo ele, o direito real à adjudicação (posse) do bem só pode ser exercido se o locatário fizer o depósito do valor do imóvel e das demais despesas de transferência de propriedade; formular o pedido no prazo de seis meses do registro do contrato de compra e venda; e promover a averbação do contrato de locação assinado por duas testemunhas na matrícula do bem, no cartório de registro de imóveis, pelo menos 30 dias antes da alienação.

“Impõe-se a obrigação legal de averbar o contrato de locação para possibilitar a geração de efeito *erga omnes* (vinculante) no tocante à intenção do locatário de fazer valer seu direito de preferência e tutelar os interesses de terceiros na aquisição do bem imóvel”, esclareceu Noronha.

Por fim, o relator defendeu que, mesmo que a falha do locador tenha impedido a averbação do contrato de locação, “não estaria assegurado o direito à adjudicação compulsória do bem se o terceiro adquirente de boa-fé não foi cientificado da existência de referida avença quando da lavratura da escritura de compra e venda do imóvel no cartório de registro de imóveis”.

[REsp 1554437-SP](#)

CNJ

2. Corregedoria: nova regra assegura respeito ao desejo de autor de testamento

19/07/16

A Corregedoria Nacional de Justiça publicou, nesta segunda-feira (18), Provimento com uma nova regra que assegura a realização da vontade última das pessoas - expressa em seu testamento. Assinado pela corregedora Nancy Andrichi, o documento determina a obrigatoriedade das autoridades competentes checarem a existência de testamento no banco de dados do [Registro Central de Testamentos On-Line \(RCTO\)](#), da Central Notarial de Serviços Compartilhados (Censec), antes de dar continuidade aos procedimentos de inventários judiciais e extrajudiciais.

Criado em 2012 por meio do Provimento nº 18 da Corregedoria do CNJ, o RCTO é administrado pelo Colégio Notarial do Brasil. Atualmente, o banco de dados dispõe de cerca de meio milhão de informações sobre testamentos de pessoas de todo território nacional. Entretanto, o próprio Colégio Notarial, em ofício enviado à Corregedoria no começo de junho, informou que a ferramenta estaria sendo subutilizada e sugeriu a criação da regra uniformizando os procedimentos de consulta ao RCTO em todo o Brasil.

Segundo o Colégio Notarial, é significativa a quantidade de testamentos, tanto públicos quanto cerrados, que não são respeitados pela falta de conhecimento sobre sua existência. No comunicado, os notários ressaltam que “o cumprimento da vontade expressa por testamento toma substancial relevo quando envolve questões que ultrapassam as disposições patrimoniais, como, por exemplo, no reconhecimento de paternidade ou, ainda, no caso de constituição de fundações”.

Para a corregedora Nancy Andrighi, a obrigatoriedade vai assegurar que as disposições da última vontade do falecido sejam de fato respeitadas e cumpridas, além de prevenir litígios desnecessários. “Muitas vezes sequer os familiares sabem da existência do testamento. Por isso é essencial que a autoridade competente confira o banco de dados do RCTO antes de proceder um inventário”, explica a ministra.

Com a medida, agora é obrigatório a juntada de certidão acerca da inexistência de testamento deixado pelo autor da herança, expedida pela Censec, nos processamentos de inventários e partilhas judiciais, bem como para lavrar escrituras públicas de inventário extrajudicial.

As Corregedorias dos Tribunais de Justiça deverão informar os responsáveis pelas Serventias Extrajudiciais sobre o disposto no Provimento – bem como sobre a obrigatoriedade de promover a alimentação do RCTO.

Leia [aqui](#) a íntegra do Provimento nº 56, de 14 de julho de 2016.

Corregedoria Nacional de Justiça

TSE

3. [Magistrado que for cônjuge ou parente de candidato não poderá servir como juiz eleitoral](#)

18/07/16

Às vésperas das convenções partidárias que definirão os candidatos a prefeito, vice-prefeito e vereador para disputar as Eleições Municipais 2016, o calendário eleitoral estabelece que a partir do dia 20 de julho “não poderão servir como juizes nos tribunais eleitorais, ou como juiz eleitoral, o cônjuge ou o parente consanguíneo ou afim, até o segundo grau, de candidato a cargo eletivo registrado na circunscrição” (Código Eleitoral, artigo 14, parágrafo 3º).

São parentes consanguíneos em primeiro grau pai, mãe e filhos e de segundo grau irmãos, avós e netos. Já os parentes por afinidade em primeiro grau são sogro, sogra, genros e noras, e os de segundo grau são padrasto, madrastra, enteados e cunhados.

De acordo com a norma, essa restrição se estende até a diplomação dos candidatos eleitos e nos feitos decorrentes do processo eleitoral, observada a homologação da respectiva convenção partidária. A escolha dos nomes que irão concorrer ao pleito deste ano deverá ser feita de 20 de julho a 5 de agosto pelas agremiações partidárias. Esse prazo também é destinado para que os partidos possam deliberar sobre coligações.

Antes da Reforma Eleitoral 2015 (Lei nº 13.165/2015), as convenções partidárias deveriam ocorrer de 10 a 30 de junho do ano da eleição. A Lei também alterou de 60 para 30 dias o prazo para o preenchimento das vagas remanescentes, no caso de as convenções partidárias não conseguirem indicar o número máximo de candidatos. JP/LC

TJSP

4. [Justiça condena arquiteto por irregularidades em obra de alto padrão](#)

18/07/16

A 4ª Vara Cível do Fórum de Guarujá condenou um arquiteto a pagar, a título de reparação por danos materiais, a quantia gasta pelo proprietário de um imóvel para consertar irregularidades deixadas após finalização de obra. A decisão do juiz Marcelo Machado da Silva também

determinou o pagamento de R\$ 30 mil por danos morais e de R\$ 13 mil de ressarcimento de despesas processuais.

Segundo os autos, o autor firmou contrato com o arquiteto no valor de R\$ 6 milhões para reforma e ampliação de seu imóvel. A obra abrangeria a parte interna do local e construção de área de lazer. Durante a reforma, no entanto, foi surpreendido com embargo judicial, sob o argumento de que a obra teria causado danos no imóvel vizinho e precisou arcar com despesas judiciais do processo, no valor de R\$ 13 mil.

Laudo pericial também teria apontado a necessidade de reparos, como revisão de instalações elétricas, implementação do sistema de drenagem no campo de futebol, recuperação das trincas e fissuras dos muros, pavimentação da pista de kart, e outros.

Em sua decisão, o magistrado lembrou que, uma vez contratado para a realização da obra, o arquiteto “deve ser responsabilizado por eventual utilização de materiais e técnicas inadequadas ao padrão do imóvel”. Assim, deverá ressarcir o dono do imóvel pelos gastos com a correção dos problemas, que deverão ser comprovados documentalmente, com a juntada de três orçamentos para cada trabalho e prova do pagamento. O juiz afirmou, ainda, que é devida indenização por danos morais, pois “superou a esfera do mero aborrecimento a necessidade de exigir reparos, a necessidade de conviver com as diversas anomalias que a reforma e a construção apresentaram e, pior, a necessidade de contratar outros profissionais para que fossem corrigidas as irregularidades provenientes dos serviços feitos pelo réu, e pelos quais o autor já tinha pago, e caro”.

Cabe recurso da decisão.

Processo nº [0017233-40.2011.8.26.0223](#)

NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

5. [Aprovada resolução sobre procedimentos administrativos em casos repetitivos](#)

18/07/16 – CNJ

A padronização de procedimentos administrativos em processos de repercussão geral, casos repetitivos e incidentes de assunção de competência foi regulamentada pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) pela [Resolução 235/2016](#), aprovada na 16ª sessão do Plenário Virtual. A resolução foi uma das cinco normas criadas para normatizar assuntos do novo Código de Processo Civil ([Lei 13.105/2015](#)) que demandavam atuação do Conselho - segundo o artigo 979, a instauração e o julgamento dos incidentes de resolução de demandas repetitivas devem ser objeto de ampla divulgação e publicidade pelo CNJ por meio de registro eletrônico.

A nova resolução aproveita as estruturas já existentes voltadas ao gerenciamento de processos de repercussão geral e recursos repetitivos para a organização de procedimentos administrativos decorrentes dos incidentes de resolução de demandas repetitivas e de assunção de competência. Também uniformiza procedimentos administrativos resultantes dos sobrestamentos e destaca a especialização do corpo funcional responsável por lidar com esse tipo de atividade nos respectivos órgãos judiciais.

A Resolução 235/2016 ainda trata da criação de um banco nacional de dados que permite a ampla consulta às informações de repercussão geral, dos casos repetitivos e dos incidentes de assunção de competência. Com a criação do banco, a ideia é otimizar o sistema de julgamento de demandas

repetitivas e a formação concentrada de precedentes obrigatórios prevista no novo Código de Processo Civil.

Com 18 artigos e cinco anexos, o ato normativo, relatado pelo conselheiro Fernando Mattos, substitui a Resolução CNJ 160/2012, que tratava da organização dos Núcleos de Repercussão Geral e Recursos Repetitivos no Superior Tribunal de Justiça, Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Superior Eleitoral, Superior Tribunal Militar, Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal e nos Tribunais Regionais Federais.

Colaboração – A proposta de resolução foi desenvolvida com a colaboração do Departamento de Pesquisas Judiciárias, da Corregedoria Nacional de Justiça e do Conselho da Presidência do CNJ, além do Supremo Tribunal Federal, do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal Superior do Trabalho. Durante as reuniões, o grupo ponderou que embora as adaptações sejam complexas, especialmente se consideradas as peculiaridades de cada ramo de Justiça, a padronização é aguardada pelo Judiciário e pela sociedade, conforme verificado nas manifestações colhidas durante a audiência pública sobre o novo CPC realizada pelo CNJ no início de maio.

A necessidade de regulamentação do novo CPC começou a ser discutida no CNJ a partir de um grupo de trabalho criado pela Presidência composto por conselheiros e juízes auxiliares. Depois de analisar os dispositivos que demandavam regulamentação pelo Conselho e ouvir a comunidade jurídica em consulta pública e audiência pública, o grupo apresentou minutas de resolução sobre os temas comunicações processuais e Diário da Justiça Eletrônico, atividades dos peritos e honorários periciais, alienação judicial por meio eletrônico e demandas repetitivas.

Deborah Zampier

Agência CNJ de Notícias