INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDA REPETITIVA N.º 0009560-46.2017.827.0000

REQUERENTE	**LAGUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**
REQUERIDO	**VICENTE RESENDE TELES**
RELATOR	**Desembargador RONALDO EURÍPEDES**

RELATÓRIO

Trata-se de Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva proposta por Laguna Empreendimentos Imobiliários Ltda. apontando como partes interessadas, Vicente Resende Teles e o Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Porto Nacional-TO.

O autor apresenta como processo representativo da controvérsia a demanda movida por Vicente Resente Teles em face de Laguna Empreendimentos Imobiliários Ltda., em trâmite na Comarca de Porto Nacional, onde é pleiteada a rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de lote urbano *"por exclusiva culpa e interesse do adquirente e a consequente devolução das parcelas pagas pela compradora do bem".*

Aponta que devem ser uniformizadas as seguintes questões de direito:

> "i) motivação do pedido para a rescisão (impossibilidade financeira e a sua prova X diferença entre comprador-morador e comprador-especulador E INAPLICABILIDADE DO CDC);
>
> ii) percentagem de valor justo a ser devolvido ao adquirente;
>
> iii) a forma da devolução pela empresa (parcelada ou à vista), com a interpretação e extensão da Súmula 543 do STJ nos loteamentos;
>
> iv) aplicação ou não da multa penal contratual para o caso de rescisão por culpa do adquirente e sua base de cálculo (sobre o valor do bem ou sobre o valor desembolsado pelo adquirente) e sua desvinculação com a taxa de retenção;
>
> v) indenização à empresa pela fruição do imóvel por parte do adquirente;

vi) abatimento das despesas como taxa de administração, impostos, manutenção e conservação do imóvel etc., sobre o valor a ser devolvido ao adquirente;

vii) aplicação de atualização monetária do valor a ser devolvido (se a partir do desembolso pelo cliente, citação ou distribuição da ação) e inaplicabilidade da cobrança de juros de mora (se por culpa do comprador) ou se aplicável qual o momento de início de sua cobrança (se a da citação ou trânsito em julgado);

viii) prescrição trienal;

ix) segurança contratual e do empreendimento;

x) descontar do valor a ser devolvido os tributos incidentes no imóvel até efetiva rescisão ou entrega do bem livre e desembaraçado de tributos;

xi) retenção do sinal de negócio."

Argumenta o autor que segundo o Enunciado 22 da ENFAM: *"a instauração do IRDR não pressupõe a existência de processo pendente no respectivo tribunal"*, considerando que o CPC/2015 também não estabelece este requisito. Contudo, afirma que há processos que já teriam recursos de apelação remetidos a este Tribunal de Justiça.

Relaciona setenta processos que tramitam em Juizados Especiais e Varas Cíveis de três Comarcas do Estado, que tratam do mesmo tema apresentado no presente incidente, no intuito de demonstrar a efetiva repetição de processos que contém a mesma controvérsia, unicamente de direito.

Denota que o desencadeamento destas ações para rescisão de contrato de compra e venda de lote urbano se dão pelas mais variadas razões, tais como: impossibilidade financeira do adquirente; conveniência do distratante, que se arrepende do negócio; por especuladores, que são tratados indevidamente como consumidores, o que tem comprometido a "segurança jurídica das relações negociais, o desequilíbrio contratual, a saúde do empreendimento e o colapso econômico desencadeado das empresas por tais demandas".

Aduz que a matéria controversa é unicamente de direito, pois não há necessidade de produção de provas de fatos atrelados à rescisão nem acerca da devolução das parcelas pagas pelos adquirentes, tratando-se apenas de interpretação de cláusulas contratuais e teses jurídicas, na medida que há dissonância entre as várias decisões judiciais proferidas nas demandas que se repetem em todo o Estado.

Acrescenta que em todas as demandas a rescisão se dá por culpa e iniciativa dos compradores.

Discorre o autor acerca de todas as teses declinadas no presente incidente e defende os posicionamentos que entende mais adequados à solução da controvérsia jurídica.

Ao final, requer que seja admitido o presente IRDR.

É o relatório do necessário.

VOTO

O presente *decisum* trata unicamente da admissibilidade do Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva, que deve ser apreciado pelo Colendo Tribunal Pleno.

É cediço que o Código de Processo Civil de 2015 trouxe este novo instituto e estabeleceu os requisitos cumulativos e obrigatórios que devem ser observados pelo autor do incidente para sua admissibilidade.

Neste contexto, segundo prelecionam os respeitados doutrinadores **Fredie Didier Jr.** e **Leonardo Carneiro da Cunha**[1]: *"o IRDR somente é cabível, se **a)** houver efetiva repetição de processos e risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica, **b)** a questão for unicamente de direito e **c)** houver causa pendente no tribunal*".

Acrescentam os autores que estes requisitos são cumulativos,

[1] Curso de Direito Processual Civil, Volume 3, Ed. Jus Podivn, 13ª edição, 2016.

sendo que a ausência de qualquer deles inviabiliza a instauração do IRDR, bem como que *"tais requisitos denotam:* ***a)*** *o caráter não preventivo do IRDR,* ***b)*** *a restrição de seu objeto à questão unicamente de direito, não sendo cabível para questões de fato e* ***c)*** *a necessidade de pendência de julgamento de causa repetitiva no tribunal competente".*

Não se olvida que há na doutrina divergência quanto à necessidade de haver causa pendente de julgamento no Tribunal, havendo doutos estudiosos do direito que entendem que este requisito não está previsto no Código de Processo Civil, dentre eles, podemos citar **Cassio Scapinella Bueno**, que assim assevera em sua obra *Manual de Direito Processual Civil*[2]:

> *"Destarte, a conclusão a ser alcançada é a de que o incidente pode ser instaurado no âmbito do Tribunal independentemente de processos de sua competência originária ou recursos terem chegado a ele, sendo bastante, consequentemente, que "a efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito" seja constatada na primeira instância."*

Assim, apesar da divergência doutrinária quanto a este ponto em específico é possível depreender-se dos precedentes citados pelo autor que já aportou neste Tribunal de Justiça, recursos que tratam da matéria que se pretende uniformizar, citando como exemplos as Apelações n.ºs 0003768-14.2017.827.0000 e 0009983-40.2016.827.0000, às quais já foram julgadas.

Impõe-se observar que alguns meandros que envolvem o procedimento e requisitos para o conhecimento do IRDR ainda estão indefinidos tanto pela doutrina quanto pela jurisprudência, conforme se verifica nos seguintes enunciados doutrinários, onde são manifestados posicionamento diametralmente opostos:

> **Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados – ENFAM – 2016**
>
> Enunciado 22. **A instauração do IRDR não pressupõe a existência de processo pendente no respectivo tribunal**.

[2] Volume único, Ed. Saraiva, 2ª edição, 2016.

VII Fórum Permanente de Processualistas Civis – FPPC

Enunciado 344. **A instauração do incidente pressupõe a existência de processo pendente no respectivo tribunal**.

No âmbito do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, temos o seguinte precedente, da Relatoria da Juíza Convocada Célia Regina Régis:

> **INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS. AUSÊNCIA DA EFETIVA REPETIÇÃO DE PROCESSOS, DE INDICAÇÃO DE PROCESSO PENDENTE NO TRIBUNAL E DEMONSTRAÇÃO DE CONTROVÉRSIA DISSEMINADA. INADMISSIBILIDADE. 1 - A efetiva repetitividade de demandas em situação litigiosa, para fins de admissão do incidente, na forma do art. 976 do CPC/2015, não restou configurada na espécie, tendo em vista a existência de apenas 12 (doze) processos ajuizados nas varas e juizados cíveis do Estado. 2 - O IRDR é instaurado a partir de um caso que esteja em trâmite no tribunal, sendo necessária sua vinculação a um processo pendente de julgamento nesta Corte. 3 - Em consulta ao sistema e-Proc dos processos cujos números foram fornecidos nos autos, constata-se que não há uma controvérsia disseminada para que seja cabível o IRDR. 4 - Incidente não admitido.** (IncResDemRept 0020822-27.2016.827.0000, Rel. Juíza convocada CÉLIA RÉGIS, Tribunal Pleno, julgado em 06/04/2017)

Contudo, é certo que o novel instituto do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas foi pensado e criado com o escopo de racionalizar o julgamento de processos que tratam de matéria idêntica de forma isonômica, ensejando celeridade nos julgamentos e segurança jurídica ao cidadão que busca no Judiciário a efetivação de seu direito, de forma a tornar plausível a pacificação social, fim último do Poder Judiciário.

Portanto, filio-me ao entendimento que me parece mais razoável, no sentido de permitir que as questões idênticas sejam apreciadas, em tese, pelo Tribunal de Justiça, mesmo que um caso concreto não esteja sendo apreciado pela Corte no momento da instauração do IRDR, visto que, ante a apreciação dos argumentos e fundamentos expendidos pelos interessados poder-se-á evitar que se proliferem não só recursos, mas também demandas nos Juízos de 1º Grau.

Na presente hipótese, o autor demonstra a efetiva repetição de demandas na Justiça Comum e, especialmente, junto aos Juizados Especiais Cíveis,

indicando 70 (setenta) processos como representativos na controvérsia jurídica que causaria risco à isonomia e à segurança jurídica, dos quais apenas 6 deles tramitaram na Justiça Comum, sendo um processo oriundo da 4ª Vara Cível de Palmas, um da 2ª Vara Cível de Araguaína e os outros quatro provenientes da 2ª e 3ª Vara Cível da Comarca de Gurupi, enquanto todos os demais são processos que tramitaram nos Juizados Especiais Cíveis.

Neste contexto, nos deparamos com outra controvérsia doutrinária e ainda pouquíssima manifestação da jurisprudência pátria, acerca da competência para conhecimento de IRDR envolvendo demandas originárias dos Juizados Especiais.

Neste sentido:

> **Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados – ENFAM – 2016**
>
> Enunciado 21. **O IRDR pode ser suscitado com base em demandas repetitivas em curso nos juizados especiais**.
>
> Enunciado 44. **Admite-se o IRDR nos juizados especiais, que deverá ser julgado por órgão colegiado de uniformização do próprio sistema**.
>
> **VII Fórum Permanente de Processualistas Civis – FPPC**
>
> Enunciado 605. **Os juízes e as partes com processos no Juizado Especial podem suscitar a instauração do incidente de resolução de demandas repetitivas**.

Importa ressaltar que a matéria concernente à repetição de processos originários dos Juizados Especiais já foi objeto de apreciação por este Tribunal Pleno, no citado precedente do IRDR 0020822-27.2016.827.0000, consignando no voto condutor do acórdão que:

> **"Destaco que apesar de se admitir a instauração do incidente nos juizados especiais, este deverá ser julgado por órgão colegiado de uniformização do próprio sistema, o que afasta a competência desta Corte para apreciá-los, implicando na não comprovação de**

controvérsia, já que apenas restaria 8 processos demonstrativos."

Contudo, tem-se fortalecido nos Tribunais a ideia de que o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas deve tramitar junto aos Tribunais de 2ª Instância (TJs e TRF's), de modo que mesmo nas demandas repetidas que provenham dos Juizados Especiais, a tese a ser firmada deve ser apreciada pelos Tribunais e não pelas Turmas Recursais ou de Uniformização de Jurisprudência.

Esta vertente fortaleceu-se recentemente com a decisão do Conselho Nacional de Justiça ao apreciar a legalidade da Resolução n.º 23/2016, do Tribunal de Justiça do Espírito Santo, que instituiu um regimento interno do Colegiado Recursal e da Turma de Uniformização de Interpretação dos Juizados Especiais do Estado.

A decisão liminar do CNJ determina a suspensão da citada resolução do tribunal capixaba e oficia todos os Tribunais de Justiça e Tribunais Regionais Federais para que suspendam eventuais órgãos recursais dos juizados responsáveis por julgar os chamados Incidentes de Resolução de Demandas Repetitivas que tiverem sido instaurados[3].

Um dos fundamentos da decisão liminar do CNJ é que, embora não haja uma vedação direta e expressa à criação de órgãos de julgamento dos institutos nos Juizados Especiais no Código de Processo Civil, todos os dispositivos que tratam do tema determinam que o julgamento se dê, sempre, no âmbito dos Tribunais, do qual não fazem parte as turmas recursais e as turmas de uniformização de jurisprudência dos Juizados.

Denoto que este entendimento se depreende diretamente da norma processual que trata do IRDR, conforme se infere dos seguintes excertos legais:

> Art. 977. O pedido de instauração do incidente será dirigido ao **presidente de tribunal**:
>
> I - pelo juiz ou relator, por ofício;
> II - pelas partes, por petição;
> III - pelo Ministério Público ou pela Defensoria Pública, por petição.

[3] Pedido de Providências n.º 0002624-56.2017.2.00.0000
http://www.cnj.jus.br/noticias/cnj/84649-liminar-suspende-recursos-repetitivos-nos-juizados-especiais

> Art. 978. **O julgamento do incidente caberá ao órgão indicado pelo regimento interno dentre aqueles responsáveis pela uniformização de jurisprudência do tribunal**.
>
> Art. 985. Julgado o incidente, a tese jurídica será aplicada:
>
> I - **a todos os processos individuais ou coletivos que versem sobre idêntica questão de direito e que tramitem na área de jurisdição do respectivo tribunal, inclusive àqueles que tramitem nos juizados especiais do respectivo Estado ou região**;

Acerca do tema, temos alguns posicionamentos explanados em artigos doutrinários e jurisprudenciais que tratam do tema, de forma a defender que o julgamento do IRDR de processos oriundos dos Juizados Especiais devem ser apreciados pelo Tribunal de Justiça.

No Tribunal Regional Federal da 4ª Região, foi admitido o IRDR n.º 5033207-91.2016.4.04.0000/SC, onde se discute tema afeto diretamente à competência dos Juizados Especiais[4]. Constou do voto condutor do acórdão:

> **"No caso dos autos o processo no qual requerida a instauração do incidente tramita em Juizado Especial Federal de Florianópolis (1ª Vara). Assim, parece-me que inviável, nos termos do entendimento acima explicitado, o IRDR, pois requerida sua instauração em processo que tramita nos Juizados Especiais Federais.**
>
> **Não obstante, prevaleceu nesta Corte Especial, nos termos do voto do Desembargador Federal Fernando Quadros da Silva, o entendimento de que viável o IRDR na espécie.**
>
> **Segundo a posição da douta maioria, o novo Código de Processo Civil, ao valorizar os precedentes, privilegia a segurança jurídica e estimula a uniformização da interpretação acerca das questões jurídicas.**
>
> **Nesse sentido, aos dispositivos do CPC que versam sobre o IRDR, em especial os artigos 976, 977, 978 e 985, deve ser conferida interpretação**

[4] Tema: "na definição do valor a ser considerado para deliberação sobre a competência dos juizados especiais federais, inclusive para efeito de renúncia, algum montante representado por parcelas vincendas deve ser somado ao montante representado pelas parcelas vencidas?".

ampliativa. Isso porque o novo diploma processual menciona expressamente os Juizados Especiais Federais na disciplina atinente ao IRDR, dispondo que seus órgãos também ficam vinculados ao que for decidido pelo Tribunal acerca do tema objeto de uniformização.

A compreensão majoritária é no sentido de que o novo CPC, ao dar ao Tribunal de apelação a competência para decidir o IRDR, com aplicação explícita do resultado do julgamento a todos os processos que tramitem na sua área de jurisdição, inclusive àqueles que tramitem nos Juizados Especiais do respectivo Estado ou Região, no mínimo implicitamente admitiu que os incidentes sejam instaurados a partir de processos que tramitam nos juizados especiais. A submissão dos Juizados ao que decidido no IRDR, segundo entendeu a Corte, veio justamente para evitar tratamentos diversos para temas de direito por parte dos juizados especiais e da justiça ordinária, o que já ocorreu em diversas ocasiões, gerando perplexidade entre os jurisdicionados. Como por opção do legislador a orientação do Tribunal sempre deverá preponderar, não há razão para que se exclua a possibilidade de instauração de IRDR a partir de processos que tramitam nos Juizados Especiais.

Considerando o entendimento da maioria, resta superado o óbice que este Relator vislumbrou ao conhecimento do incidente.

Vencido este empecilho, o IRDR merece conhecimento."

Ainda, segundo a doutrina[5], temos que:

"Em suma, parece-nos possível admitir a instauração de IRDR a partir de causas originárias do sistema dos juizados especiais, dada a necessidade de uniformização de jurisprudência entre eles e a justiça comum ordinária, não havendo outro órgão adequado para proceder a essa uniformização, que não seja o próprio Tribunal.

Naturalmente, a admissão do IRDR nesta seara demanda a adoção da tese segundo a qual o IRDR é fundado no procedimento-modelo, onde caberá ao Tribunal apenas o julgamento da tese, ficando o caso concreto sob a competência do juízo de onde se originou o caso, que tem competência para suscitá-lo, nos termos do art. 977, I."

[5] **O IRDR e os Juizados Especiais**. Autores Rodrigo Becker e Victor Trigueiro.
Fonte: https://jota.info/colunas/coluna-cpc-nos-tribunais/o-irdr-e-os-juizados-especiais-20042017

Assim, especificamente quanto ao tema colocado à apreciação deste Tribunal de Justiça, é indubitável a efetiva controvérsia e multiplicidade de ações em tramitação. Acerca deste ponto, calha mencionar os esclarecimentos de abalizada doutrina sobre a matéria[6]:

> **"É preciso, como visto, que haja efetiva repetição de processos. Não cabe IRDR preventivo. Mas se exige que haja risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica. Esse requisito reforça a vocação do IRDR para formação de precedentes, aliando-se ao disposto no art. 926 do CPC.**
>
> **Exatamente por isso, somente cabe incidente quando já houver algumas sentenças antagônicas a respeito do assunto. Vale dizer que, para caber o incidente, deve haver, de um lado, sentenças admitindo determinada solução, havendo, por outro lado, sentenças rejeitando a mesma solução. É preciso, enfim, haver uma controvérsia já disseminada para que, então, seja cabível o IRDR. Exige-se, em outras palavras, como requisito para a instauração de tal incidente, a existência de prévia controvérsia sobre o assunto."**

Acerca da multiplicidade de processos relativos ao tema objeto do presente incidente, entendo oportuno registrar que em contato pessoal[7] apenas com os Juizados Especiais da Comarca de Palmas, obtivemos o seguinte levantamento do quantitativo de demandas em trâmite, o que reforça, por amostragem, a grande quantidade de demandas que precisam ter um julgamento isonômico e célere, visto que é, indubitavelmente, uma matéria que tem ensejado conflitos sociais e jurídicos. Vejamos:

Órgão julgador	Processos da matéria do IRDR	Processos baixados	Acervo total
Juizado Especial Sul	**493**	230	2.108
Juizado Especial Norte	**228**	140	1.982
Juizado Especial Central	**86**	-	1.600
Juizado Especial Taquaralto	**212**	-	-
TOTAL	**1.019**		

[6] Cassio Scarpinella Bueno, Manual de Direito Processual Civil, Volume único, Ed. Saraiva, 2ª edição, 2016
[7] Na data de 02 de agosto de 2017.

É imperioso destacar que o escopo do IRDR é trazer a devida uniformidade acerca de uma matéria que esteja sendo objeto de debates processuais e divergência jurídica que cause ofensa ao princípio da isonomia e insegurança jurídica ao jurisdicionado e, consequentemente, o tema deve ser amplamente discutido e oportunizada a apresentação de todos os argumentos possíveis e plausíveis, de modo que a indicação de 70 processos representativos, mostra-se suficiente e razoável ao reconhecimento da indispensável e efetiva repetição de processos, determinada no artigo 976, do CPC.

Portanto, de tudo quanto asseverado, ao meu sentir, é indene de dúvida que o autor comprovou o preenchimento do requisito de admissibilidade estabelecido no Art. 976, inciso I, do CPC/2015, haja vista que traz aos autos, como já asseverado, a existência de diversos processos com intuito de comprovar a "efetiva repetição de processos", os quais se mostram claramente suficientes para tal desiderato.

Deste modo entendo que deve ser analisado por este Tribunal Pleno a tese acerca do seguinte tema: **Compra e Venda de Lote Urbano. Rescisão Contratual pelo adquirente. Aplicabilidade do CDC. Percentual a ser devolvido ao adquirente. Incidência e termo *a quo* de correção monetária e juros de mora. Aplicabilidade de multa prevista no Contrato e sua base de cálculo. Abatimento das despesas custeadas pelo empreendimento responsável pelo Loteamento Urbano. Possibilidade de desconto dos tributos incidentes sobre o imóvel. Possibilidade de retenção do valor referente ao "sinal do negócio".**

Pelo exposto, firme nas ilações expendidas, encaminho meu voto no sentido de **ADMITIR o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas**, ante a verificação dos requisitos legais para apreciação da matéria de direito constante dos autos e estabelecimento de tese jurídica por este Colendo Tribunal Pleno.

É como voto, submetendo à apreciação dos meus ilustres pares.

Palmas-TO, 3 de agosto de 2017.

Desembargador RONALDO EURÍPEDES
Relator

Signature Not Verified
Assinado por: RONALDO EURIPEDES DE SOUZA:353110
Data: 2017.08.04 09:44:53
Selo Emitido por: Tribunal de Justiça do Tocantins