

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 6, de 09.08.2021.

Este informativo setorial é elaborado pelos colaboradores que integram a área de **Direito Imobiliário** em conjunto com a Biblioteca de Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados. Seu conteúdo tem caráter informativo, não constituindo opinião legal do escritório. Para mais informações, entre em contato com nossos advogados ou visite nossa página na internet.

Sócio responsável

Frederico Veiga
fveiga@tortoromr.com.br

Advogado colaborador

Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br

Contato

www.tortoromr.com.br

ao Ibama, no Ato Declaratório Ambiental (ADA). Por exigência do Código Florestal, os mesmos dados também são incluídos pelo produtor no CAR.

O relator do Projeto de Lei 7611/17, deputado Alceu Moreira (MDB-RS), afirmou que a dupla necessidade de declaração só aumenta a burocracia para os produtores rurais.

“Não há dúvidas de que a proposta reduz a burocracia sem reduzir a eficiência, pois elimina a necessidade de reproduzir no ADA as mesmas informações já disponibilizadas por ocasião do preenchimento do CAR”, disse.

O CAR é um banco de dados eletrônico de todos os imóveis rurais do País. Foi criado para centralizar informações sobre as propriedades e as áreas preservadas. Ele é administrado pelo Serviço Florestal Brasileiro (SFB), órgão ligado ao Ministério do Meio Ambiente.

Incentivo tributário

O projeto é oriundo do Senado, onde já foi aprovado. O relator optou por apresentar um substitutivo ao original para incluir as medidas propostas no PL 8217 de 2017, que tramita apensado. Este texto possibilita a

1. Legislação e Regulação

Comissão aprova uso de Cadastro Ambiental Rural para apuração de área tributável

A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural da Câmara dos Deputados aprovou projeto que permite aos produtores usarem o Cadastro Ambiental Rural (CAR) para apuração da área tributável sobre a qual deve ser pago o Imposto Territorial Rural (ITR). O texto altera o [Código Florestal](#) e a [Lei do ITR](#).

Atualmente, para fins de apuração do imposto, o produtor deve subtrair da área total do imóvel o que for de preservação ambiental. Essa informação é apresentada anualmente

redução do ITR de forma proporcional aos ganhos ambientais obtidos com a adoção de determinadas práticas.

Pelo substitutivo, cada prática permitirá a redução de 2% do imposto. No total, o tributo só pode reduzir até 20%. Entre as práticas que dão direito ao desconto estão: reserva legal superior ao exigido, separação dos resíduos sólidos produzidos na propriedade, produção local de energia elétrica, captação e utilização da água das chuvas nas atividades produtivas e prevenção de incêndios florestais.

“A medida representa um interessante estímulo a práticas preservacionistas e vai ao encontro da função extrafiscal do ITR”, disse Moreira.

Agência Câmara Notícias em 12.07.2021.

Comissão rejeita ITR duplicado para imóveis rurais improdutivo

■ **A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural da Câmara dos Deputados rejeitou o Projeto de Lei 6543 de 2016, que duplica o Imposto Territorial Rural (ITR) de propriedades rurais com mais de 15 módulos fiscais que mantiverem, por dois anos consecutivos, graus de utilização da terra inferiores a 50%.**

O relator, deputado Lucio Mosquini (MDB-RO), recomendou a rejeição da proposta, que é de autoria do deputado Nilto Tatto (PT-SP).

Para Mosquini, a [Lei do ITR](#), que regulamenta o imposto, já prevê cobranças maiores para quem não utiliza a terra. A norma possui uma tabela em que, quanto menor o grau de utilização da terra e maior a área do imóvel rural, maior a alíquota a ser aplicada sobre o Valor da Terra Nua Tributável (VTNt).

“Acreditamos que a maneira como a lei está estruturada, e a previsão de alíquotas crescentes em caso de propriedades improdutivo, já é o suficiente para inibir a manutenção das grandes propriedades improdutivo no Brasil”, disse Mosquini.

Isenção de imposto

Ele também questionou o dispositivo do projeto que concede isenção do imposto para todas as propriedades produtivas. “Acreditamos ser de difícil aplicabilidade em função do ITR ser um imposto essencialmente declaratório e por conhecermos a extensão de nosso País e a fragilidade do Estado para fiscalizar”, afirmou.

O ITR é um imposto federal pago anualmente pelos proprietários de imóveis. A alíquota do imposto varia conforme o uso da propriedade. Áreas de preservação ambiental dentro do imóvel rural estão isentas do ITR.

Agência Câmara Notícias em 7.07.2021.

Projeto torna obrigatório visto de advogado nos atos constitutivos dos condomínios

■Na Câmara dos Deputados tramita o Projeto de Lei 1.513 de 2021, que torna obrigatório visto de advogado no registro dos atos constitutivos dos condomínios. O texto inclui a medida no Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil, como atividade privativa da advocacia. O deputado Fábio Trad (PSD-MS) é autor da proposta, que tramita na Câmara dos Deputados. Ele pretende garantir segurança jurídica aos condôminos que adquirirem uma unidade em condomínio.

“Ressaltamos a importância do projeto para toda a sociedade, diante da quantidade de pessoas que atualmente residem e ainda vão residir em condomínios, que passarão a desfrutar da segurança jurídica de ter uma convenção devidamente visada por um advogado, que será incumbido de conferir as normas de convivência entre vizinhos”, justifica Trad.

Ele acrescenta que a supervisão do advogado poderá prevenir e solucionar injustiças e restrições desmedidas de direitos fundamentais nas convenções de condomínio elaboradas precipitadamente.

Agência Câmara Notícias em 5.07.2021.

■Remição de foro digital é lançada para imóveis no Rio de Janeiro

Proprietários de imóveis aforados, localizados nos bairros de Copacabana e Leme, no Rio de Janeiro, já podem aderir à remição de foro digital e deixar de recolher as taxas de laudêmio e outras taxas patrimoniais. Para isso, foreiros interessados devem solicitar a aquisição dos 17% do terreno de propriedade da União por meio do aplicativo SPUApp, desenvolvido pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do Ministério da Economia (SPU/ME) em parceria com o Serviço Federal de Processamento de Dados (Serpro), empresa de tecnologia da informação do governo federal. A ação está dividida em três fases e será expandida para todo o país até março de 2022.

O projeto, que inicia na cidade do Rio, foi lançado em 30.07.2021 e contou com a presença do ministro da Economia, Paulo Guedes. Nessa primeira fase, estão incluídos 4.137 imóveis, com potencial de arrecadação de R\$ 165 milhões.

Ao comentar a importância do aplicativo, o ministro afirmou que a funcionalidade cumpre a primeira missão do governo que é a de servir ao brasileiro, facilitando e desburocratizando os serviços públicos. “Você pega o aparelho [celular] e você toma posse da sua propriedade, 100% da propriedade, com 25% de desconto”, afirmou.

Guedes também ressaltou que esta medida representa um passo importante na desestatização. “Nós estamos dando um passo decisivo pela Secretaria de Desestatização, nós estamos desestatizando a propriedade do brasileiro. Os brasileiros são proprietários e tem o direito de tirar o Estado. Quando eu quiser o serviço, eu peço. Eu aciono meu aparelho e peço”, disse Paulo Guedes. “Acho decisivo esse passo, é um primeiro passo, como os senhores viram, vamos seguir depois para outros estados. Expandir também no Rio de Janeiro e depois para outros estados”, completou.

O secretário especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados, Diogo Mac Cord e o secretário substituto da SPU, Bruno Schettini, também participaram do evento. Na ocasião, Mac Cord ressaltou que “o objetivo é desburocratizar o processo e oferecer um serviço digital de qualidade ao cidadão, que terá maior segurança jurídica nas transações imobiliárias ao adquirir o domínio pleno do imóvel, podendo vinculá-lo, ainda, em garantia para obter crédito bancário sem a necessidade de anuência da União”.

A remição será executada pelo procedimento simplificado, instituído pela Lei nº 14.011/20, que modernizou a gestão patrimonial federal, com avaliação massificada dos trechos e de forma totalmente automatizada. Para obter o domínio pleno do terreno, o valor da remição deve ser de até R\$ 250 mil, limite máximo estipulado pela Portaria SPU/ME nº

7.796/21. Para tanto, a avaliação do imóvel deverá estar vigente na data do pagamento do Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF).

Os foreiros serão comunicados previamente, por meio de correspondência postal, sobre a possibilidade de remição mediante utilização do SPUApp, disponível gratuitamente nas lojas *Google Play* e *Apple Store*.

Nesta primeira versão do aplicativo, será admitido apenas pagamento à vista, com 25% de desconto. Para se habilitar e iniciar o processo, o foreiro deverá baixar o SPUApp e dar o aceite na notificação eletrônica recebida. Posteriormente, será disponibilizada a ‘Manifestação de Interesse’, cujo aceite deverá ocorrer no prazo de até 30 dias corridos, após a ciência da notificação. Caso não se manifeste neste prazo, o proprietário perderá o direito ao desconto de 25%.

A partir do pagamento do DARF, disponibilizado pelo aplicativo, o foreiro receberá o Certificado de Remição de Aforamento para averbação da remição do foro no respectivo cartório de registro de imóveis. Caso não seja quitado no prazo previsto, será perdido o direito ao desconto, mas poderá ser dado prosseguimento ao processo de remição.

“Estamos promovendo a transformação digital que desburocratiza o governo e facilita a vida do cidadão. Com o SPUApp, o foreiro consegue adquirir a plena propriedade do imóvel de forma 100% digital, com agilidade, praticidade, segurança e alinhamento à Lei Geral de Proteção de Dados. Além da remição de foro, o aplicativo oferece outras funcionalidades, como emissão de DARFs, consulta a dados cartoriais e histórico financeiro de pagamentos relacionados ao imóvel”, pontua o presidente do Serpro, Gileno Barreto.

Em todo país, aproximadamente 300 mil imóveis serão impactados, beneficiando mais de um milhão de pessoas. Até o final de 2022, a medida pode render cerca de R\$ 5 bilhões, sendo que 20% desses recursos serão repassados aos municípios em que estão localizados os imóveis.

Abrangência das três fases do projeto, definidas de acordo com o cronograma estabelecido pela [Portaria SPU/ME nº 7.778/21](#).

Ministério da Economia em 30.07.2021.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Usucapião extrajudicial – Serviços notariais e registro de imóveis

■ O Conselho Nacional de Justiça publicou em 22 de julho de 2021, o Provimento CNJ nº 121 de 2021, que altera o Provimento CNJ nº 65 de 2017, que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis. A alteração afasta a exigência de reconhecimento de firma nos instrumentos de mandato para atuação do advogado no procedimento de usucapião extrajudicial. [Provimento CNJ nº 121 de 2021](#).

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), em substituição ao Índice Geral de Preços (IGP-M), ao reajuste dos contratos de locação residencial e não-residencial

■ O Partido Social Democrático (PSD) ajuizou Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF 869) requerendo que o Supremo Tribunal Federal (STF) determine a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), em substituição ao Índice Geral de Preços (IGP-M), ao reajuste dos contratos de locação residencial e não-residencial. A legenda pede ainda que sejam consideradas in-

constitucionais, mesmo quando previstas contratualmente, as decisões que determinem a aplicação do IGP-M ou do IGP-DI.

O partido argumenta que, nos últimos 12 meses, o IGP-M acumulou alta de 32%, valor muito superior ao índice de alta do IPCA, que reflete a inflação no Brasil e acumulou alta de 5,20%. Afirmar que o problema demanda uma “solução global” de forma que o IGP-M, utilizado por força de “tradição do setor imobiliário, e não de imposição legal”, seja substituído por um índice que permita a recomposição das perdas inflacionárias, sem levar ao enriquecimento sem causa de locadores. Requer, caso não seja deferido o pedido para aplicação futura, que essa interpretação seja aplicada pelo menos durante o período da pandemia da Covid-19.

Pedidos

O partido solicita que seja conferida interpretação conforme a Constituição aos artigos 317 do Código Civil e artigos 17 e 18 da Lei 8.245/1991. Aponta violação a diversos preceitos fundamentais da Constituição, como os princípios da função social da propriedade, da função social da empresa, da função social do contrato, da solidariedade social e redução das desigualdades sociais e da livre concorrência.

Relevância

Diante da relevância da matéria e para que a liminar seja apreciada pelo Plenário, o relator do processo, ministro Alexandre de Moraes, pediu informações ao presidente da República e ao Congresso Nacional. Na sequência, determinou a abertura de vista do processo à Advocacia-Geral de República e Procuradoria-Geral da República. [ADPF nº 869](#).

[Afastada decadência de dez anos em ação para abatimento do preço de imóvel menor que o contratado](#)

■ **A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) negou recurso especial por meio do qual um comprador de imóvel buscava o reconhecimento do prazo decadencial de dez anos para ajuizar pedido de abatimento proporcional do preço, após ter constatado que a sua vaga de garagem era menor do que aquela informada no contrato.**

Para o colegiado, ainda que não fosse aplicado o prazo decadencial de 90 dias previsto no Código de Defesa do Consumidor (CDC), e sim o prazo de um ano estabelecido no Código Civil, não haveria como afastar a decadência da ação, tendo em vista que o registro do imóvel ocorreu em 2013, e o processo foi ajuizado somente em 2019.

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, afirmou que a metragem inferior à contratada não é vício oculto, mas aparente, pois pode ser verificada com uma medição simples.

Alternativas do CDC

Em relação à legislação aplicável ao caso, a ministra lembrou que o CDC, em seu artigo 26, inciso II, prevê que o direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em 90 dias – tratando-se de serviços ou produtos duráveis –, contados a partir da entrega efetiva do produto ou do término do serviço.

Esse prazo, explicou a magistrada, tem relação com o período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas previstas nos artigos 18 e 20 do CDC (substituição do produto, restituição da quantia paga, abatimento proporcional do preço ou reexecução do serviço), e não se confunde com o prazo prescricional para pleitear indenização pelo descumprimento do contrato.

"Nesta última hipótese, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de reparação de danos decorrentes de vício do produto, entende-se que deve ser aplicado o prazo geral decenal do artigo 205 do Código Civil de 2002", afirmou a relatora.

Venda *ad mensuram*

Para as situações em que o preço é estabelecido em razão de área determinada ou da metragem – modalidade conhecida como venda *ad mensuram* – e o imóvel entregue não corresponde nesse ponto às informações do vendedor, o artigo 501 do Código Civil prevê o prazo de um ano para a decadência do direito de propor a ação visando a complementação de área, a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do valor.

"Também na hipótese de venda *ad mensuram* – e consequente aplicação da legislação civilista –, convém sublinhar que o prazo decadencial previsto no artigo 501 do CC/2002 refere-se tão somente à propositura de ação para exigir o complemento da área, reclamar a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço, não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato", declarou Nancy Andrighi.

Abatimento do preço

No caso dos autos, em que a ação buscou o abatimento proporcional do preço, a ministra disse que o tribunal de origem reconheceu tratar-se de venda *ad mensuram*. Por outro lado, ponderou, a relação entre as partes é, inegavelmente, de consumo, o que resulta na aplicação da teoria do diálogo das fontes para que

se possa definir a legislação aplicável, em especial aquela que for mais favorável ao consumidor.

Entretanto, considerando que o registro do imóvel ocorreu em 2013 e a ação foi proposta apenas em 2019, a magistrada concluiu que, "ainda que se adote o prazo decadencial de um ano previsto no CC/2002, contado da data de registro do título – por ser ele maior que o de 90 dias previsto no CDC –, é impossível afastar o reconhecimento da implementação da decadência na espécie".

REsp. nº 1.898.171.

Penhora de bem de família e terras indígenas integram a pauta de julgamentos do STF para agosto

■ **O Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) julgará, dentre outros processos, a constitucionalidade de penhora de bem de família de fiador de imóvel comercial e o direito de posse de áreas de tradicional ocupação indígena.** Ambos são recursos com repercussão geral e integram a pauta de julgamentos da Suprema Corte para o mês de agosto, conforme calendário divulgado pelo Presidente do STF, Ministro Luiz Fux.

O primeiro julgamento será ainda na primeira semana após o recesso do STF. Pautado para o dia 04.08.2021, o Recurso Extraordinário nº 1.307.334 (RE), que trata da penhorabilidade de bem de família de fiador de imóvel comercial, foi interposto em face de decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

(TJSP), que manteve a penhora de um imóvel, único bem de família do fiador, para quitação do aluguel de imóvel comercial. Segundo o entendimento do TJSP, não se aplica ao caso o entendimento firmado pelo STF no RE 605.709, que impede a penhora neste tipo de caso.

Já o segundo julgamento, referente ao RE nº 1.017.365, onde se discute o direito de posse de áreas de tradicional ocupação indígena, está pautado apenas para o final do mês, em 25.08.2021. O Relator, Ministro Edson Fachin, determinou a suspensão nacional de todos os processos judiciais que tratem de demarcação de áreas indígenas até o final da pandemia da COVID-19 ou do julgamento deste RE com repercussão geral.

RE nº 1.307.334 e RE nº 1.017.365.

São de responsabilidade da União obras necessárias em imóvel tombado quando demonstrada a falta de capacidade financeira do proprietário

■ **A 6ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (TRF1) manteve a sentença que julgou improcedente o pedido da ação civil pública ajuizada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) contra a proprietária de um imóvel localizado na Cidade de Goiás, estado de Goiás, objetivando a reparação e a conservação do imóvel de sua propriedade.**

Argumentou o lphan, na apelação, que foi firmado em 2011 um termo de compromisso com a proprietária para que fossem adotadas providências para restauração do imóvel, relacionado como de “risco grave” na categoria de salvamento emergencial, mas o ajuste não foi cumprido.

Alegou também a autarquia apelante que não poderia efetuar o pagamento das despesas “sem respeito aos ditames orçamentários do art. 169 da Carta Magna vigente, do art. 58 e seguintes da Lei 4.320/1964 e da Portaria Conjunta SOF/MPOG n. 2, de 30 de novembro de 2012, bem como as disposições da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar 101/2000)”

Ao analisar o processo, o relator, desembargador federal Daniel Paes Ribeiro, explicou que, de acordo com o art. 19 do Decreto-Lei 25/1937, é de responsabilidade do proprietário de imóvel tombado a realização de obras de conservação e restauração, salvo se demonstrar incapacidade financeira para empreender as obras necessárias, hipótese em que o lphan poderá realizá-las.

Prosseguindo o voto, o magistrado assinalou que não restaram dúvidas sobre a incapacidade financeira da apelada, uma senhora de 65 anos, e a urgência em realizar as obras de restauração “faz surgir a responsabilidade do lphan para tomar, às expensas da União, todas as medidas cabíveis e necessárias para a prote-

ção e conservação do imóvel tombado”, nos termos do Decreto-Lei 25/1937.

Destacou que, se de um lado, o Estado impõe restrições aos bens tombados, de outro, também assume a obrigação de zelar por esses bens, sendo o sentido da jurisprudência do TRF1 de amparar o direito da apelada.

Por unanimidade, o Colegiado negou provimento à apelação do lphan, nos termos do voto do relator.

TRF 1ª Região - Processo nº 1001817-63.2018.4.01.3500.

Negada indenização por atraso na entrega de imóvel após parte celebrar acordo

■O Tribunal de Justiça do Rio, 11ª Câmara Cível, negou recurso de uma mulher que solicitava indenização, por danos morais e materiais, em face da construtora Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A, por suposto atraso na entrega de imóvel adquirido na planta. A mulher e a empresa haviam estabelecido um acordo extrajudicial com pagamento de indenização.

De acordo com informações do processo, a mulher comprou um apartamento em construção. Houve atraso na entrega das chaves, reconhecido pela empresa. As partes firmaram um acordo, e houve pagamento de indenização pela demora.

No entanto, após este acordo, a mulher alega que houve um novo atraso, desta vez de cinco meses. Mas os desembargadores consideraram que não ficou comprovado que o segundo atraso tenha ocorrido por conduta da construtora.

“São necessárias medidas de cunho burocrático até a entrega das chaves, como, por exemplo, a instalação do condomínio e o registro das unidades, algumas das quais são alheias ao controle da própria Empreendedora. Em verdade, limitou-se a recorrente a destacar o decurso de cinco meses até a entrega das chaves, sem, contudo, comprovar a devida causalidade com a atuação da Construtora”, escreveu o desembargador relator do processo Sérgio Nogueira de Azeredo.

TJ/RJ – Processo nº 0032723-84.2016.8.19.0203.

Conceituação de imóvel como rural privilegia critério de destinação e não de localização

■ A jurisprudência do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (TRF) firmou entendimento de que “o critério para a aferição da natureza do imóvel — se urbano ou rural —, para fins de desapropriação, é o de sua destinação, e não o da sua localização”.

Na apelação, a proprietária do terreno expropriado alegou que, após as explicações do perito sobre o laudo, as partes não foram chamadas para se manifestar (art. 477, § 3º, do Novo CPC/2015) e defendeu

que o laudo apresenta equívocos, não considerando a possibilidade de loteamento, e que o imóvel é urbano por estar dentro da cidade. Além disso alega que não houve acréscimo de indenização pela parte da propriedade que ficou sem acesso à água.

Por sua vez, a Valec Engenharia Construções e Ferrovias S/A, expropriante, argumentou que não houve abertura para alegações finais no processo (art. 376, do Código de Processo Civil – Novo CPC/2015), sustentando que houve erros na composição do preço e na classificação de uso do imóvel. Requereu também que, por ser empresa pública federal, os valores eventualmente devidos sejam pagos em precatórios ou requisições de pequeno valor (RPV).

A relatora, desembargadora federal Mônica Sifuentes, iniciou o voto observando que, sendo o juiz o destinatário da prova, esse pode dar por encerrada a fase probatória e proferir a sentença, sendo nesse sentido a jurisprudência da Turma.

Com relação ao preço alcançado, explicou a relatora que o juiz acolheu na sentença o laudo pericial para fixar o valor de R\$1.500.000,00, tendo sido apreciadas e respondidas no referido laudo todas as questões alegadas pelos apelantes, inclusive relativamente ao acesso à água e à hipótese de loteamento da gleba.

Destacou a magistrada que a jurisprudência do TRF1 é no sentido de que a conceituação de imóvel rural trazida pelas Leis 4.504/1964 (Estatuto da Terra) e 8.629/1993 é no sentido de privilegiar o critério de destinação, ainda que a propriedade se situe em perímetro urbano.

Concluindo, a relatora observou que a Lei 11.772/2008 e a jurisprudência do TRF1 e do Superior Tribunal de Justiça (STJ) são no sentido de que não procede o pedido da Valec de realizar o pagamento por meio de precatório ou RPV, porque embora pública a empresa “se sujeita ao regime jurídico próprio das empresas privadas, inclusive quanto aos direitos e obrigações civis, comerciais, trabalhistas e tributários”.

TRF 1ª Região - Processo nº 0002879-67.2009.4.01.3502.