

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 7, de 10.09.2021.

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](mailto:fveiga@tortoromr.com.br)

#### Advogado colaborador

Guilherme Zauli  
[gzauli@tortoromr.com.br](mailto:gzauli@tortoromr.com.br)

#### Contato

[www.tortoromr.com.br](http://www.tortoromr.com.br)

#### Receita Federal define prazo e regras para entrega da DITR/2021

■A Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) publicou a Instrução Normativa nº 2.040, de 30 de julho de 2021, que dispõe sobre a apresentação da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR) referente ao exercício de 2021.

Publicada no Diário Oficial da União em 03.08.2021, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

## 1. Legislação e Regulação

### Cadastro Imóveis Rurais

■A Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) editou a Instrução Normativa nº 2.042, de 05 de agosto de 2021, que altera a Instrução Normativa RFB nº 2.008, de 18 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir).

Publicada no Diário Oficial da União em 12.08.2021, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

### Terrenos e imóveis da União – Procedimentos administrativos para a inscrição de ocupação

■A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) editou a Portaria nº 9.220, de 2 de agosto de 2021, que restaurou a vigência da Instrução Normativa nº 4, de 14 de agosto de 2018, publicada no Diário oficial da União, de 15 de agosto de 2018, que estabelece os procedimentos administrativos para a inscrição de ocupação em terrenos e imóveis da União, define

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

procedimentos para a outorga, transferência, revogação e cancelamento, e estabelece a definição de efetivo aproveitamento.

Publicada no Diário Oficial da União em 03.08.2021, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

## 2. Temas em Destaque

### ■ CCJ aprova projetos que autorizam compra de imóveis rurais por empresa de capital japonês

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJ) da Câmara dos Deputados aprovou projetos que autorizam a Celulose Nipo-Brasileira S.A. (Cenibra) a adquirir dois imóveis. As duas propostas, que tiveram parecer favorável do relator, deputado Reinhold Stephanes Junior (PSD-PR), ainda dependem de análise pelo Plenário.

Reinhold Stephanes Junior apresentou parecer favorável aos textos.

O Projeto de Decreto Legislativo 157/21 autoriza a Cenibra a adquirir um imóvel de 1.643,5 hectares situado no município de Rio Vermelho (MG). O imóvel corresponde a cinco áreas contínuas que hoje estão nas

mãos de dois particulares. O Projeto de Decreto Legislativo 158/21 autoriza a Cenibra a adquirir um imóvel de 215,1 hectares em Cantagalo (MG), que atualmente pertence a um particular.

Com sede em Belo Horizonte (MG), a Cenibra é uma das maiores fabricantes de celulose de eucalipto do mundo e é controlada pela Japan Brazil Paper and Pulp Resources Development (JBP), sediada em Tóquio.

A legislação brasileira (Constituição e Lei da Reforma Agrária) determina que a compra de área superior a 100 Módulos de Exploração Indefinida (MEI) por estrangeiro – como é o caso dos imóveis em questão – depende de aprovação do Congresso Nacional. MEI é uma medida usada pelo Incra.

Os projetos são baseados em mensagens do Poder Executivo enviadas ao Congresso. Os textos informam que as áreas pretendidas pela Cenibra estão em situação regular, e as operações têm aval do Incra e do Ministério da Agricultura.

Agência Câmara de Notícias em 24.08.2021.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

■ **Dívidas de ITR passam a ser parceladas no e-CAC**

A partir de 23.08.2021, as dívidas de ITR (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural), assim como autos de infração e multas relativas ao imposto ou declaração, devem ser parceladas diretamente no Portal e-CAC, na opção “Parcelamento – Solicitar e Acompanhar”.

Com a evolução do sistema de parcelamento, além das dívidas relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Físicas, as dívidas do ITR também serão parceladas unicamente pelo e-CAC. Os débitos não serão mais parcelados no antigo sistema de parcelamento simplificado, que era utilizado para parcelar as dívidas do imposto. Com isso, não será mais necessário abrir um processo para cadastrar os débitos antes de parcelar, é uma etapa a menos para realizar o procedimento. Assim que vencidos, basta entrar no e-CAC e parcelar.

Para parcelar os débitos de ITR, o contribuinte deve seguir os seguintes passos:

1. Acessar o e-CAC com sua conta gov.br ou código de acesso;
2. Selecionar a seção Pagamentos e Parcelamentos;

3. Clicar em Parcelamento – Solicitar e acompanhar.

Poderão ser parcelados desta forma os tributos e multas com os códigos de receita abaixo:

1070 - ITR - Exercício 1997 e Subsequentes

2050 - ITR - Taxa de Cadastro Contribuições Área Rural

2266 - Multa ITR - Taxa de Cadastro Contribuições Área Rural

2770 - Juros ITR - Taxa de Cadastro Contribuições Área Rural

5300 - Multa ITR - Atraso na Entrega da Declaração

5489 - Multa ITR União

5491 - Juros ITR União

6710 - Multa de Ofício - ITR

6795 - Juros Lançamento de Ofício - ITR

7036 - Juros ITR - (art. 43 L.9430)

7049 - Multa Isolada - ITR (art. 43 L.9430)

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

7051 - ITR- Lançamento de Ofício

Receita Federal em 23.08.2021.

### ■SPU realiza primeiro leilão após a regulamentação da Proposta de Aquisição de Imóveis

A partir da regulamentação da Proposta de Aquisição de Imóveis (PAI) – inovação da Lei nº 14.011 de 2020, que garante que qualquer pessoa física ou jurídica apresente propostas para aquisição de imóveis da União – a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) realizou em 03.08.2021, o primeiro leilão desse tipo no Brasil. O imóvel está localizado em Araguari (MG) e foi arrematado por R\$ 2,5 milhões, com ágio de 3,6% em relação ao valor de avaliação.

Apesar de não ter oferecido o maior lance, o participante que apresentou a PAI exerceu o direito de preferência e cobriu a oferta vencedora. Pela lei, pessoas físicas e/ou jurídicas que enviaram proposta prévia e pagaram pela avaliação ganham o direito à preferência no dia da sessão pública. Ou seja, caso não ganhem a concorrência realizando a maior oferta, têm direito à preferência na aquisição do imóvel. Se optar por não exercer esse di-

reito, o interessado é reembolsado dos custos de avaliação diretamente pelo ganhador da licitação.

Neste mês de agosto, a SPU vai realizar 10 leilões oriundos do instrumento da PAI, com valores previstos de arrecadação de R\$ 62 milhões. Além do imóvel de Minas Gerais, estão à venda outros três terrenos no Paraná (Maringá e Ponta Grossa), cinco imóveis em São Paulo (Santos, Campinas, São Paulo e Jales) e um no Rio Grande do Norte (Natal). Os editais das concorrências, datas, fotos dos imóveis e mais informações estão disponíveis no site [VendasGov](https://www.vendas.gov.br).

Além disso, a Secretaria possui outros 436 processos de PAI já aprovados, que serão licitados nos próximos meses. “O primeiro leilão da PAI é a materialização de um esforço que foi feito para fomentar iniciativas de mercado na desestatização imobiliária do país e que se mostrou um grande sucesso nessa oportunidade. Temos um horizonte promissor”, avalia o secretário especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, Diogo Mac Cord.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Como participar dos leilões

Os interessados em participar dos próximos leilões devem acessar o portal VendasGov, fazer o *login* pelo Gov.br – que possibilita acesso às páginas do governo federal – e enviar suas ofertas. As sessões públicas são realizadas às 15 horas, sendo que as propostas podem ser apresentadas até às 14h59 do dia do certame.

Para a habilitação, é necessário anexar o comprovante de pagamento da caução, equivalente a 5% do valor do imóvel. A oferta de maior valor vence a concorrência pública. Caso a proposta apresentada não seja a vencedora, a caução é integralmente devolvida.

**Ministério da Economia em 03.08.2021.**

#### ■ Novos serviços por processo digital

A Receita Federal disponibilizou em 02.08.2021, novos serviços que passam a ser solicitados por meio de processo digital. A partir de agora, o contribuinte não precisará mais entrar em contato com um atendente ou se dirigir a uma unidade presencial para obter estes serviços, bastando acessar o e-CAC,

abrir o processo e juntar os documentos necessários.

- Cancelar cadastro indevido de atividade econômica de pessoa física (CAEPF);
- Corrigir a atividade econômica de pessoa física ou o tipo de contribuinte (CAEPF);
- Reativar atividade econômica de pessoa física encerrada indevidamente (CAEPF);
- Cancelar cadastro indevido de obra (CNO);
- Corrigir vínculos com obra (CNO);
- Corrigir CEP ou datas da obra (CNO);
- Reativar obra encerrada ou suspensa indevidamente (CNO).

A medida visa facilitar o acesso aos serviços, para que contribuintes não precisem entrar em filas – presenciais ou virtuais – para poder solicitar análise dos seus pedidos.

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Em todos os casos o contribuinte deve anexar ao processo o pedido do serviço, documento de identificação e os demais documentos necessários para comprovar a situação que fundamenta a solicitação. Após aberto, o contribuinte tem 3 (três) dias úteis para juntar os documentos.

O contribuinte deve abrir um novo processo em seu nome para cada serviço desejado. Os processos também podem ser abertos por um procurador digital, utilizando a opção “alterar perfil de acesso” no e-CAC para representar o contribuinte a que se refere o serviço. Processos abertos em nome de outra pessoa não serão apreciados.

### Outros serviços

Outros serviços muito procurados também podem ser solicitados via processo digital. Veja os principais:

- Inscrever, atualizar ou baixar CNPJ (envio do DBE à Receita Federal);
- Emitir certidão de regularidade fiscal (quando não liberada diretamente na internet);
- Cadastrar procuração digital para acesso ao e-CAC;

- Cadastrar débitos confessados (LDC) para fins de parcelamento.

Receita Federal em 03.08.2021.

### 3. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

**Lei de Locação regula cláusulas sobre aluguel em contratos que incluem pactos de outra natureza**

■ A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que, por se tratar de um contrato coligado, a Lei de Locação (Lei 8.245/1991) se aplica ao contrato de locação comercial que possui pactos adjacentes ao aluguel do imóvel. Com esse entendimento, o colegiado deu provimento ao recurso de uma distribuidora de combustíveis para permitir a rescisão do contrato de sublocação de um posto revendedor.

Na ação, a distribuidora também pediu a desocupação do imóvel e a condenação dos locadores ao pagamento dos aluguéis em atraso. Em primeiro grau, o pedido foi julgado procedente, mas o Tribunal de Justiça de Minas Gerais acolheu a

preliminar de carência de ação e extinguiu o processo sem resolução do mérito.

O tribunal estadual entendeu que a ação de despejo seria inadequada, uma vez que o negócio entre as partes não era apenas de locação, mas se tratava, majoritariamente, de uma relação comercial que envolvia compra e venda exclusiva de produtos da marca da distribuidora.

### **Contratos mistos e coligados**

O relator no STJ, ministro Marco Aurélio Bellizze, afirmou que novas classificações de contratos têm surgido, além daquelas já estabelecidas pela doutrina clássica, sendo importante lembrar a que diferencia os contratos mistos e os contratos coligados.

Segundo o ministro, os contratos mistos podem ser definidos como aqueles resultantes da junção de elementos específicos de contratos diversos, levando à criação de um contrato singular, com características próprias e inconfundíveis em relação aos contratos reunidos – ou seja, os elementos dos contratos distintos se unem, perdendo sua autonomia, para formar um contrato novo.

Por sua vez – explicou –, nos contratos coligados ou conexos, ocorre uma justaposição de modalidades diversas de contratos, de tal forma que cada um deles mantém sua autonomia, preservando as características próprias. Há, nesse caso, a mera combinação de contratos completos para possibilitar uma atividade econômica específica.

"Diversamente dos contratos mistos, a coligação de contratos não implica, em regra, muitas dificuldades no que tange ao direito aplicável à espécie, exatamente por não perderem sua individualidade", disse.

### **Contrato de sublocação com outros pactos**

No caso em análise, o ministro concluiu que o contrato firmado entre as partes pode ser classificado como coligado, pois – de acordo com os fatos reconhecidos pelas instâncias ordinárias – foi firmado um acordo de sublocação com diversos outros pactos de natureza obrigacional, inerentes à locação, tal como a compra e venda de produtos mediante uma cota mínima de aquisição.

Para Bellizze, a coligação dos contratos foi uma forma de materializar os interesses das partes, sendo que a eficácia de um contrato re-

percute nos demais, embora cada uma das espécies contratuais conexas tenha características e efeitos próprios.

"Assim, o contrato de sublocação não perde a sua autonomia e não se desnaturaliza, mesmo nas hipóteses em que a convenção firmada pelas partes anexar outras espécies contratuais com o único objetivo de concretizar e viabilizar sua finalidade econômica", declarou.

Na avaliação do ministro, não se pode afastar a incidência da Lei 8.245/1991 ao caso dos autos, pois há apenas uma justaposição dos contratos coligados, aplicando-se a norma de cada um deles de forma harmônica. Portanto, diante do não pagamento dos aluguéis, abre-se a possibilidade de a locadora ajuizar ação de despejo, da mesma forma como, se houvesse atraso no pagamento dos produtos, poderia ser proposta ação de cobrança.

[REsp. nº 1475477.](#)

**Cabe à Justiça Federal julgar crime de esbulho possessório de imóvel financiado pelo Minha Casa Minha Vida**

■ **A Terceira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu a competência da Justiça Federal para processar e julgar crime de esbulho possessório de imóvel financiado pelo programa Minha Casa Minha Vida. Para o colegiado, enquanto o imóvel estiver vinculado ao programa, cuja compra envolve subsídio federal e posse indireta da Caixa Econômica Federal (CEF), persistirá a competência federal.**

O conflito foi suscitado no STJ pelo juízo federal de Campo dos Goytacazes (RJ), após o juízo estadual declinar da competência para analisar o caso de uma mulher que teria sido forçada por invasores, mediante ameaças e intimidações, a deixar o imóvel financiado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Para o juízo estadual, por ser o programa habitacional implementado pela CEF, mediante contratos de mútuo, o crime ofende bens, interesses e serviços da União. Além disso, argumentou que o banco estatal tem direito à reintegração de posse de imóveis comprados pelo programa.

O juízo federal, no entanto, sustentou que a vítima do crime é quem tem a posse direta do bem – no caso, a particular obrigada a deixar o imóvel.

### **Vítima do crime de esbulho possessório**

O delito em discussão está descrito no artigo 161, parágrafo 1º, inciso II, do Código Penal, que tipifica a conduta de invadir terreno ou edifício alheio, para o fim de esbulho possessório, com violência ou grave ameaça, ou mediante concurso de mais de duas pessoas.

Segundo a relatora do conflito de competência, ministra Laurita Vaz, "o crime de esbulho possessório pressupõe uma ação física de invadir um terreno ou edifício alheio, no intuito de impedir a utilização do bem pelo seu possuidor. Portanto, tão somente aquele que tem a posse direta do imóvel pode ser a vítima, pois é quem exercia o direito de uso e fruição do bem".

Na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, a ministra ressaltou que, enquanto o devedor fiduciante permanecer na posse direta, só ele poderá ser vítima do crime. Apenas se o credor fiduciário passar a ter a posse direta do bem é que será ele a vítima.

### **Legitimação concorrente do possuidor indireto**

Entretanto, Laurita Vaz ponderou que o fato de o credor fiduciário não ser a vítima do crime não exclui o seu interesse jurídico no afastamento do esbulho, uma vez que o possuidor indireto, no âmbito civil, da mesma forma que o possuidor direto, tem legitimidade para propor a ação de reintegração de posse, prevista no artigo 560 do Código de Processo Civil – hipótese de legitimação ativa concorrente.

No caso em análise, a relatora comentou que a CEF, na condição de credora fiduciária e possuidora indireta, tem legitimidade para propor eventual ação de reintegração de posse do imóvel esbulhado na Justiça civil, tanto quanto a vítima do crime – ou seja, a possuidora direta e devedora fiduciante.

"Essa legitimação ativa concorrente da empresa pública federal, embora seja na esfera civil, é suficiente para evidenciar a existência do seu interesse jurídico na apuração do referido delito. E, nos termos do artigo 109, inciso IV, da Constituição, a existência de interesse dos entes nele mencionados é suficiente para fixar a competência penal da Justiça Federal", declarou.

[CC. nº 179467.](#)

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.

**Rescisão do contrato e lucros cessantes**

Após a incorporadora apresentar novo cronograma de conclusão da obra, com atraso de cerca de 14 meses em relação ao prazo inicial, o consumidor 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 comprador. 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 consumidor 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.

### Eventual valorização de imóvel não equivale a perdas e danos

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 inadimplemento contratual verificado na hipótese caracteriza, sob o prisma da causa eficiente, um evento de natureza secundária e meramente condicionante, incapaz de produzir o liame necessário à

indução do dever de indenizar", afirmou.

### Comprador poderia esperar conclusão da obra

Villas Bôas Cueva 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.

"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", concluiu o relator. REsp. nº 1.750.585.

Pela natureza executória, cabe à Justiça apreciar ação de despejo mesmo quando há compromisso arbitral

■ Por unanimidade, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que, em razão de sua natureza executória, é da competência do juízo estatal a ação de despejo por falta de pagamento, mesmo quando existir compromisso arbitral firmado entre as partes.

Na controvérsia analisada pelo colegiado, um shopping center ajuizou ação de despejo por falta de pagamento contra uma empresa locatária. Além de parar de pagar, a empresa teria abandonado o imóvel locado em 17 de junho de 2010, acumulando-se uma dívida de R\$ 182 mil.

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) confirmou a sentença que declarou o contrato de locação rescindido. A corte estadual afastou a competência do juízo arbitral sob o fundamento de que, por estar resolvido o contrato de pleno direito, em razão do abandono do imóvel, teria sido superada a necessidade de apresentação do objeto do litígio ao árbitro, estando exaurido o seu conteúdo.

Ao STJ, a locatária sustentou que as partes celebraram expressamente o compromisso de submeter ao juízo arbitral todos os litígios decorrentes do contrato, renunciando ao direito de recorrer ao Poder Judiciário.

### Cláusula arbitral tem força vinculante

O ministro Luis Felipe Salomão, relator do caso, explicou que a jurisprudência do STJ é uníssona no sentido de que, por acordo de vontades, as partes podem subtrair do Judiciário a solução de determinadas questões, submetendo-as aos árbitros.

O magistrado destacou que, na hipótese analisada, a controvérsia surgiu exatamente pela previsão, no contrato, de cláusula estabelecendo que a solução das demandas ocorreria na instância arbitral, regida pela Lei de Arbitragem (Lei 9.307 de 1996).

Para Salomão, a cláusula arbitral, uma vez contratada pelas partes, goza de força vinculante e caráter obrigatório, definindo a competência do juízo arbitral eleito para dirimir os litígios relativos aos direitos patrimoniais sobre os quais os litigantes possam dispor – o que revoga a jurisdição estatal.

### Árbitro não tem poder coercitivo direto

Todavia, ressaltou o ministro, embora a convenção arbitral exclua a apreciação do Judiciário, tal restrição não se aplica aos processos de execução forçada, pois os árbitros não têm poder para a prática de atos executivos – como afirmam vários precedentes do tribunal.

"Especificamente em relação ao contrato de locação e à sua execução, a Quarta Turma do STJ decidiu que, no âmbito do processo executivo, a convenção arbitral não exclui a apreciação do magistrado togado, já que os árbitros não são investidos do poder de império estatal para a prática de atos executivos, não tendo poder coercitivo direto", destacou o relator.

### Ação de despejo

No caso julgado, segundo Salomão, não se tratou propriamente de execução de contrato de locação, mas de ação de despejo por falta de pagamento e imissão na posse em razão do abandono do imóvel. Mesmo assim, ressaltou, não é possível designar a competência ao juízo arbitral.

### Despejo é ação executiva *lato sensu*

"A ação de despejo tem o objetivo de rescindir a locação, com a consequente devolução do imóvel ao locador ou proprietário, sendo enquadrada como ação executiva *lato sensu*, à semelhança das possessórias", observou o magistrado.

"Diante da sua peculiaridade procedimental e sua natureza executiva ínsita, com provimento em que se defere a restituição do imóvel, o desalojamento do ocupante e a imissão na posse do locador, não parece adequada a jurisdição arbitral para decidir a ação de despejo", acrescentou.

Assim, o relator negou provimento ao recurso especial – por fundamento diverso do adotado pelo acórdão do TJSP – e reconheceu a competência exclusiva do juízo togado para apreciar a ação de despejo, "haja vista a natureza executória da pretensão".

[REsp. nº 1481644.](#)

Suspensão do leilão a pedido do devedor fiduciante permite antecipar cobrança pela ocupação do imóvel

■ Para a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), a suspensão judicial do leilão, por iniciativa do devedor fiduciante, autoriza que a taxa pela ocupação indevida do imóvel seja cobrada desde o momento da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário – mesmo na vigência da antiga redação do artigo 37-A da Lei 9.514 de 1997, que fixava o termo inicial da taxa na data de alienação do bem em leilão.

Com esse entendimento, o colegiado deu provimento ao recurso de uma cooperativa de crédito para determinar que a taxa de ocupação do imóvel – retomado do comprador depois que ele deixou de pagar o contrato garantido por alienação fiduciária – incida na data da consolidação da propriedade. Atualmente, este é o marco inicial de incidência da taxa, conforme a Lei 13.465/2017, que alterou o artigo 37-A da Lei 9.514 de 1997.

Segundo o ministro Paulo de Tarso Sanseverino, autor do voto que prevaleceu no julgamento, o fato de o devedor ter obtido na Justiça a suspensão do leilão, postergando a reintegração na posse, 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.

### Propriedade fiduciária não é propriedade plena

Sanseverino ressaltou, porém, que a interpretação do artigo 37-A, em sua redação original, "não pode levar à conclusão de que em qualquer situação o credor possua direito à taxa de ocupação desde a consolidação da propriedade, e não da arrematação do imóvel, sob pena de fazer do Poder Judiciário legislador positivo".

Ele destacou 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. O titular da propriedade fiduciária – acrescentou o magistrado – 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 exclu-

sivamente com o propósito de satisfazer a dívida", explicou.

### Perdas compensadas pela multa contratual

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 pela instituição financeira 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.

"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", afirmou Sanseverino.

[REsp. nº 1.862.902.](#)

### Litisconsórcio não é necessário em ação demolitória que não afeta direito de propriedade do terceiro

■A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) confirmou decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) que, em ação para demolição de obra em desacordo com a legislação, considerou desnecessária a formação de litisconsórcio passivo entre todos os proprietários do imóvel.

O caso teve origem em ação ajuizada por vizinhos contra a construção de um terraço com churrasqueira e espaço para festas em imóvel localizado no Distrito Federal.

A obra, sem alvará ou autorização da administração pública, não respeitou a distância mínima de afastamento lateral entre construções, imposta pelo artigo 1.301 do Código Civil. Além disso, o terraço possibilitava a visão do interior do imóvel vizinho.

A sentença, confirmada pelo TJDFT, determinou que a obra irregular fosse demolida, com base nos artigos 1.302 e 1.312 do Código Civil, e fixou indenização por danos morais no valor de R\$ 15 mil.

No recurso ao STJ, um dos coproprietários do imóvel, na condição de terceiro interessado, alegou ter sido admitido na lide apenas como assistente simples, mesmo tendo interesse direto no resultado do processo. Ele sustentou a necessidade de formação de litisconsórcio passivo em ação real demolitória.

O casal que figurou como réu na ação também recorreu, argumentando estar decaído o direito de reivindicar a demolição.

### **Consequência natural da decisão judicial**

Para o relator, ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a diminuição do patrimônio do coproprietário do imóvel é apenas uma consequência natural da efetivação da decisão do TJDF que impôs a obrigação de demolir as benfeitorias erguidas ilicitamente.

"Na condição de coproprietário, o recorrente sofrerá os efeitos da sentença, o que não é suficiente para caracterizar o litisconsórcio necessário, até porque o direito de propriedade permanecerá intocado", afirmou.

"Trata-se do que a doutrina denomina de efeito reflexo da sentença, o que, a depender da intensidade, justifica o ingresso de terceiro no processo, mas não a obrigatoriedade do litisconsórcio", acrescentou o magistrado.

Sanseverino reconheceu a existência de divergência doutrinária sobre a natureza jurídica da ação demolitória e mencionou o julgamento do REsp 1.374.593, em que a Segunda Turma concluiu pela natureza de ação de direito real e, portanto, pela necessidade de citação do cônjuge.

Porém, no caso em julgamento, o relator explicou que, como não se discute a propriedade do imóvel, o terceiro interessado não precisa necessariamente integrar a relação processual. Ele observou que outros julgados do STJ – entre eles, o AgInt no REsp 1.724.930 – corroboram a tese da desnecessidade de formação de litisconsórcio nos casos em que o direito de propriedade do terceiro não será afetado.

[REsp. nº 1.721.472.](#)

**Cláusula resolutive expressa em contrato imobiliário dispensa ação para rescisão por falta de pagamento**

■ **A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que a existência de cláusula com previsão expressa de resolução contratual por falta de pagamento autoriza o ajuizamento de ação possessória, sem a necessidade de outra ação judicial, prévia ou concomitante, para rescindir o negócio de compra e venda de imóvel.**

Alterando o entendimento jurisprudencial que prevalecia até agora na interpretação do artigo 474 do Código Civil, o colegiado, por maioria, concluiu que impor à parte prejudicada a obrigação de ajuizar uma ação para obter a resolução do contrato, quando este já estabelece em seu favor a garantia de cláusula resolutória expressa, seria contrário ao texto legal e um desprestígio aos princípios da autonomia da vontade e da não intervenção do Estado nas relações negociais.

A decisão seguiu o voto do ministro Marco Buzzi, relator do recurso especial julgado na turma. Segundo ele, a Lei 13.097 de 2015 – mesmo não se aplicando ao caso, por ser posterior – trouxe um novo olhar na interpretação de controvérsias so-

bre contratos com cláusula resolutive expressa.

### **Inadimplência e reintegração de posse**

Na origem do caso, uma fazenda foi vendida em sete prestações e entregue ao comprador após o pagamento da primeira delas. Diante da inadimplência das demais parcelas, a vendedora notificou extrajudicialmente o comprador, com base no contrato – que trazia cláusula resolutive expressa –, e promoveu a resolução contratual.

Foi concedida a reintegração de posse do imóvel à vendedora, e o Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul considerou desnecessário o ajuizamento de ação de resolução contratual, diante da existência de cláusula resolutive automática para o caso de falta de pagamento.

No recurso especial, o comprador questionou a reintegração de posse sem pedido judicial de rescisão do contrato.

### **Legislação não impõe resolução judicial**

O relator observou que, embora o artigo 474 do Código Civil dispense a via judicial quando existente a cláusula resolutive expressa – a qual se opera de pleno direito – o

STJ considerava imprescindível a prévia manifestação judicial para que fosse consumada a resolução do compromisso de compra e venda de imóvel, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva. Entre outros precedentes, mencionou o REsp 620.787, de relatoria do ministro Luis Felipe Salomão.

No entanto, para Marco Buzzi, "a lei não determina que o compromisso de compra e venda deva, em todo e qualquer caso, ser resolvido judicialmente; pelo contrário, admite expressamente o desfazimento de modo extrajudicial, exigindo, apenas, a constituição em mora *ex persona* e o decurso do prazo legal conferido ao compromissário comprador para purgar sua mora".

O ministro destacou que a solução proposta – mais condizente com as expectativas da sociedade em relação a uma mínima intervenção estatal no mercado e nas relações particulares – considera a necessidade de desjudicialização e simplificação de formas e ritos.

"Compreender a exigência de interpelação para constituição em mora como necessidade de se resolver o compromisso de compra e venda apenas judicialmente enseja confusão e imposição que refogem à intenção do legislador ordinário, por

extrapolar o que determina a legislação específica sobre o compromisso de compra e venda de imóvel", sustentou o magistrado.

### **Com motivos plausíveis, contrato pode ser mantido**

Segundo Marco Buzzi, nada impede a aplicação de cláusula resolutiva expressa em contratos de compra e venda de imóveis, após a notificação do comprador inadimplente e decorrido o prazo sem a quitação da dívida. A partir daí, é facultado ao vendedor exercer o direito potestativo concedido pela cláusula resolutiva para a resolução do negócio de forma extrajudicial.

"A eventual necessidade de o interessado recorrer ao Poder Judiciário para pedir a restituição da prestação já cumprida, ou devolução da coisa entregue, ou perdas e danos, não tem efeito desconstitutivo do contrato, mas meramente declaratório de relação evidentemente já extinta por força da própria convenção das partes", declarou.

O ministro ressaltou ainda que, em situações excepcionais, havendo motivos plausíveis e justificáveis para a não resolução do contrato, o devedor poderá buscar a via judicial para tentar manter o ajuste, oferecendo todas as defesas que considerar adequadas a fim de obter a

declaração de prosseguimento do contrato. REsp. nº 1789863.

### Taxa de manutenção devida pelo antigo dono não pode ser exigida do comprador de imóvel em loteamento

■ A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu que a cobrança de taxa de manutenção de loteamento, prevista em contrato-padrão registrado, pode ser imposta ao comprador somente a partir da aquisição do imóvel, não lhe cabendo arcar com débitos do proprietário anterior.

Com esse entendimento, o colegiado negou o pedido de uma associação de proprietários para que os compradores de imóveis no loteamento tivessem de pagar os valores referentes às taxas de manutenção anteriores à compra.

Ao STJ, a associação alegou que as obrigações impostas pelos loteadores no contrato-padrão regularmente registrado vinculam os adquirentes, transformando o pagamento da taxa de manutenção e limpeza em obrigação *propter rem* – ou seja, que acompanha o bem que originou o débito.

No entanto, os compradores alegaram que, ao adquirirem os imóveis, aderiram ao contrato-padrão e passaram a contribuir com a taxa mensal, mas não poderiam ser responsabilizados pelos débitos dos proprietários anteriores.

### Taxa de manutenção tem natureza pessoal

O relator, ministro Villas Bôas Cueva, lembrou que a jurisprudência do STJ considera que a taxa de manutenção cobrada por associação de moradores tem natureza pessoal, não se equiparando a despesas condominiais.

O ministro destacou que, no julgamento do Tema 882 dos recursos repetitivos, a Segunda Seção fixou o entendimento de que as taxas instituídas por associação de moradores ou condomínios de fato não alcançam quem não é associado ou não tenha aderido ao ato que instituiu o encargo.

Segundo o magistrado, também foi objeto de discussão no STJ a possibilidade de cobrança da taxa de manutenção na hipótese de ela estar prevista no contrato-padrão que acompanha o projeto de loteamento registrado no cartório de imóveis, ficando estabelecido que as obrigações constantes do contrato-padrão vinculam os adquirentes.

### Proteção ao comprador do lote

No caso, o ministro verificou que a associação interpretou o artigo 29 da Lei 6.766/1979 no sentido de que o adquirente sucede o transmitente em todas as suas obrigações, isto é, responderá pelos débitos da taxa de conservação em aberto.

Para o relator, contudo, um dos principais objetivos do registro imobiliário do projeto de parcelamento urbano – com a previsão de depósito de diversos documentos (artigo 18 da Lei 6.766/1979), entre eles o contrato-padrão (artigo 26) –, é proteger os compradores dos lotes. "Nesse contexto, se o intuito é proteger os adquirentes, a interpretação da norma que impõe obrigações e responsabilidades não pode ser feita extensivamente", disse.

O artigo 29 da lei – afirmou – não traz a determinação de que o adquirente responderá pelos débitos do antigo proprietário, mas tão somente que sucederá o transmitente em suas obrigações, isto é, na obrigação de pagar a taxa de manutenção.

Na avaliação do ministro, o fato de o contrato-padrão ter sido levado a registro, permitindo que fosse consultado por qualquer interessado, além de ter sido reproduzido em parte na matrícula do imóvel, apenas indica que os compradores foram cientificados de que estariam aderindo à obrigação de pagar uma taxa de manutenção, e não de que responderiam por débitos de antigos proprietários.

[REsp. nº 1.941.005.](#)