

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 13, de 28.03.2022.

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)

O Projeto de Lei nº 548 de 2019 foi apresentado pela senadora Soraya Thronicke (PSL-MS). O texto foi aprovado pelo Senado em novembro de 2011 e seguiu para a análise da Câmara, que aprovou substitutivo com uma série de mudanças que ampliam seu alcance — incluindo a possibilidade de reuniões virtuais para órgãos deliberativos de pessoas jurídicas e a adoção de medidas restritivas nos condomínios durante a pandemia de coronavírus.

Em seu relatório, porém, o senador Flávio Bolsonaro (PL-RJ) rejeitou a maior parte das alterações da Câmara. Ele argumentou que as mudanças no artigo 48 do Código Civil (Lei 10.406, de 2002) já foram contempladas pela Medida Provisória (MP) 1.085 de 2021, que permite às pessoas jurídicas de direito privado a realização de assembleias gerais por meios eletrônicos.

O relator também rejeitou artigo que possibilitava aos condomínios, enquanto durar a emergência decorrente da covid-19, suspender ou restringir o uso das áreas comuns dos edifícios e a realização de atividades

## 1. Temas em Destaque

### Assembleias virtuais em condomínios seguem à sanção

■ **O Plenário do Senado aprovou em 15.02.2022 o Projeto de Lei nº 548 de 2019, que permite a realização de assembleias e votações em condomínios de forma eletrônica ou virtual.** Os senadores acolheram parcialmente um substitutivo aprovado pela Câmara dos Deputados em julho de 2021. O texto segue agora para sanção do presidente da República.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

sociais, além de limitar o uso de elevadores e a forma do seu uso. Flávio Bolsonaro disse que a fiscalização das normas pelos síndicos “poderia acabar causando a perpetração (...) de atos discricionários por demais subjetivos, desarrazoados, abusivos, podendo, em última análise, implicar até mesmo a violação de direitos fundamentais da pessoa”.

### **Meio eletrônico**

O projeto muda o artigo do Código Civil que trata das pessoas jurídicas com administração coletiva. De acordo com o texto, assembleias e reuniões dos órgãos deliberativos podem ser realizadas por meio eletrônico que assegure os mesmos direitos de voz e voto que os associados teriam em uma reunião presencial.

No caso dos condomínios, as assembleias podem ocorrer de forma eletrônica, desde que isso não seja proibido pela convenção do prédio. A convocação da reunião deve trazer instruções sobre acesso, formas de manifestação e modo de coleta de votos. De acordo com o texto, a administração do condomínio não pode ser responsabilizada por problemas técnicos ou falhas na conexão à internet dos condôminos.

A assembleia eletrônica deve obedecer às mesmas regras de instalação, funcionamento e encerramento previstos no edital de convocação. O encontro pode ocorrer de forma híbrida, com a presença física e virtual dos condôminos.

### **Sessões permanentes**

O texto aprovado permite também suspensão das assembleias, até que seja alcançado o quórum mínimo exigido. A chamada assembleia condominial em sessão permanente poderá ficar aberta por até 90 dias, quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido. A sessão permanente ou contínua terá de ser autorizada por decisão da maioria dos condôminos presentes.

Após a aprovação, Soraya Thronicke agradeceu aos senadores, lembrando que o Projeto de Lei nº 548 de 2019 foi o primeiro projeto que apresentou à Casa. Ela citou a demanda de síndicos e condôminos, que precedeu a pandemia de covid-19, e a necessidade de desburocratização do dia a dia.

— Esse projeto teve início antes da pandemia. E a pandemia veio reforçar a necessidade de oportunizar-mos outras formas de se realizar uma reunião ou assembleia, além da

forma presencial. O meio virtual tem se tornado mais viável e seguro em razão das medidas restritivas de distanciamento social. Considero também que reuniões virtuais e híbridas são mais democráticas, porque permitem a participação de mais pessoas e agilizam o processo de deliberação dessas pautas — disse.

**Agência Senado Federal em 15.02.2022.**

**Aprovado projeto que permite mudar destinação de imóvel com dois terços de votos**

■ **O Plenário do Senado aprovou em votação simbólica em 10.02.2022, o Projeto de Lei nº 4.000 de 2021, do senador Carlos Portinho (PL-RJ), que permite alterar a destinação de um edifício pelo voto de dois terços dos condôminos. Hoje o Código Civil exige aprovação unânime para esse tipo de modificação. O texto segue para a Câmara dos Deputados. O relator, senador Carlos Viana (MDB-MG), leu remotamente seu parecer final, apresentado na véspera.**

— A pandemia da covid-19 reduziu a demanda por imóveis comerciais, aumentado a demanda por unidades residenciais, em razão da adoção do teletrabalho.

Tal fato gerou vacância de salas e edifícios comerciais, com graves prejuízos para a política urbana, decorrentes da ociosidade de áreas centrais — afirmou Viana, justificando seu relatório favorável à aprovação.

O senador Izalci Lucas (PSDB-DF) pediu a palavra para expressar preocupação com os condôminos que, minoritários, possam ver o imóvel que adquiriram mudar de destinação contra sua vontade — de residencial para comercial ou vice-versa.

— Daqui a pouco os prédios podem alterar a destinação, complicando as pessoas que compraram em outra condição — exemplificou Izalci.

Na tribuna, o autor do projeto esclareceu a Izalci que a vontade dos condôminos não se sobreporá aos planos diretores das cidades, nem às leis de zoneamento, que restringem determinados usos para os imóveis urbanos — por exemplo, vedam comércio em bairros exclusivamente residenciais.

— O projeto visa superar uma grande injustiça na relação entre os condôminos. Se temos um edifício de 300 apartamentos, bastaria um para impedir a sua transformação urbana. Ou seja, de forma irracional o Código [Civil] na verdade confere

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

um direito de veto a um único condômino. O quórum qualificado de dois terços é o mesmo que é admitido para as questões mais complexas da vida de um condomínio – acrescentou Carlos Portinho.

**Agência Senado Federal em 10.02.2022.**

**Projeto permite que condomínio use arbitragem para solucionar conflitos entre vizinhos**

■O Projeto de Lei nº 4.081 de 2021, estabelece que as convenções de condomínios de edifícios poderão prever a solução de conflitos por meio de arbitragem.

O texto tramita na Câmara dos Deputados. Pela proposta, as convenções poderão ter cláusula compromissória, nome pelo qual é conhecido o acordo para resolução de litígios por arbitragem. A cláusula deve vincular todos os condôminos (moradores e proprietários das unidades).

Para o deputado Kim Kataguiri (DEM-SP), autor da proposta, a arbitragem é um “recurso extremamente vantajoso para as administradoras de condomínios, síndicos e para os próprios condôminos, pela forma eficaz com que permite a resolução de controvérsias”.

Kataguiri lembra que as cláusulas compromissórias de arbitragem em condomínios foram reconhecidas pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Apesar disso, ele acha necessário incluir a previsão em lei, o que é feito por meio de alteração no Código Civil e na Lei da Arbitragem.

**Agência Câmara de Notícias em 16.02.2022.**

**Projeto retoma regra antiga do Código Civil sobre indenização de bem**

■O Projeto de Lei nº 3.562 de 2021, obriga o esbulhador, aquele retira um bem do seu legítimo possuidor, a pagar pelos danos causados à propriedade e pelo custo da reintegração de posse, como despesa com advogado. O texto tramita na Câmara dos Deputados.

A proposta insere a regra no Código Civil. O autor do projeto, deputado Carlos Bezerra (MDB-MT) afirma que medida semelhante havia no código anterior, de 1916, mas não foi repetida no atual (2002).

“O legislador, ao elaborar a redação do atual Código Civil, deixou aberta uma lacuna clara. Entendemos como imprescindível que tal questão seja pacificada e que se faça justiça a quem tenha seu patrimônio danifi-

cado, devendo constar expressamente na legislação o dever de indenizar do esbulhador”, disse Bezerra.

Agência Câmara de Notícias em 10.02.2022.

## 2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Mesmo antes da mudança na Lei de Registros Públicos em 2004, é possível usucapião de imóvel com cláusula de inalienabilidade

■ **A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) manteve acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR) que reconheceu a ocorrência de usucapião em imóvel de espólio gravado com cláusula de inalienabilidade em relação a um dos herdeiros.** A usucapião foi reconhecida pelo TJPR com base no artigo 214, parágrafo 5º, da Lei de Registros Públicos.

Embora o dispositivo tenha entrado em vigor em 2004, e o usucapiente tenha iniciado o exercício manso e pacífico da posse ainda em 1995, o colegiado considerou que, mesmo antes da atualização da Lei de Registros Públicos, o STJ já admitia a

aquisição por usucapião de imóvel nessas circunstâncias.

Na origem do processo, um casal, ao falecer, deixou testamento em que gravou com cláusula de inalienabilidade a parte da herança que caberia a um de seus filhos – pai dos autores da ação judicial que gerou o recurso ao STJ.

### Imóvel alienado no curso do inventário

Durante o inventário, um imóvel do espólio foi vendido a uma empresa agropecuária, razão pela qual os autores da ação pediram a declaração de nulidade da escritura, invocando a cláusula de inalienabilidade.

Em primeiro grau, o pedido foi julgado improcedente, sob o fundamento de que o gravame poderia ser sub-rogado em outros bens do espólio, sem prejuízo para os autores da ação. Além disso, considerou a boa-fé da compradora e o transcurso do prazo legal para a aquisição do imóvel por usucapião. O TJPR, com base no artigo 214, parágrafo 5º, da Lei 6.015/1973, concluiu que foram preenchidos os requisitos legais para a usucapião em benefício da empresa agropecuária.

No recurso ao STJ, os autores da ação alegaram que o artigo 214, parágrafo 5º, da Lei de Registros Públicos não se aplicaria à hipótese, pois o dispositivo foi inserido pela Lei 10.931, com vigência a partir de agosto de 2004, e a venda do imóvel ocorreu em 1995.

### **Nulidade não pode ser decretada contra terceiro de boa-fé**

A ministra Nancy Andrighi explicou que, nos termos do artigo 1.723 do Código Civil de 1916 – vigente na época da elaboração do testamento e da abertura da sucessão –, é autorizado ao testador gravar a herança com cláusula de inalienabilidade temporária ou vitalícia, a qual restringe o direito de propriedade do herdeiro, que não poderá dispor do bem durante a sua vigência.

Dessa forma, se o bem gravado for alienado, o ato será considerado nulo. Entretanto, ressaltou a magistrada, o artigo 214, parágrafo 5º, da Lei 6.015/1973 prevê que a nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.

Independentemente de o dispositivo ser ou não aplicável ao caso, por ter a venda ocorrido antes da mudança legislativa, a ministra observou que

a jurisprudência do STJ já vinha admitindo a usucapião de bem gravado com cláusula de inalienabilidade.

Além disso, Nancy Andrighi ressaltou que a cláusula de inalienabilidade não incidiu sobre um ou alguns bens previamente determinados pelos testadores, mas gravou a cota-parte de um de seus filhos.

Assim, segundo ela, ainda que não fosse admitida a usucapião de imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade, isso não influenciaria na solução do caso, pois não era o imóvel adquirido pela empresa agropecuária que estava submetido a tal restrição, mas sim a parte do pai dos autores da ação. E, como concluíram as instâncias ordinárias, o espólio tem outros bens, suficientes para garantir a sua cota-parte.

[REsp. nº 1.911.074.](#)

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Valida cláusula que impõe ao lojista honorários de advogado do shopping na cobrança de aluguéis

■ Com base nos princípios da liberdade contratual e da autonomia privada, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) deu provimento ao recurso especial de um *shopping center* para declarar válida a cláusula que previa o percentual de até 20% a título de honorários advocatícios caso fosse necessário cobrar judicialmente o lojista por aluguéis em atraso.

A cláusula contratual que estabeleceu o percentual de honorários havia sido declarada nula em primeiro grau e também no Tribunal de Justiça do Paraná. Para a corte local, o lojista executado não participou da escolha do advogado; além disso, os honorários contratuais só poderiam ser exigidos se o locatário pagasse a dívida nos termos do artigo 62, inciso II, alínea "d", da Lei 8.245/1991.

A relatora do recurso especial, ministra Nancy Andrighi, explicou que os honorários advocatícios contratuais (estipulados livremente entre as partes) não se confundem com os honorários sucumbenciais (que decorrem de êxito do outro patrono no processo e são responsabilidade da parte vencida).

A magistrada destacou também que o contrato de locação em espaço de *shopping* constitui verdadeiro contrato empresarial, no qual devem ser prestigiadas a liberdade contratual e a força obrigatória dos contratos – pressuposto positivado no recente artigo 421-A do Código Civil, introduzido pela Lei 13.874/2019.

No mesmo sentido, apontou, o artigo 54 da Lei 8.245 de 1991 prevê que, nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, devem prevalecer as condições livremente pactuadas nos contratos de locação.

### Respeito à alocação de riscos pelas partes

Em razão da presunção de simetria e paridade entre os contratantes, Nancy Andrighi ressaltou que é imprescindível, sempre que possível, respeitar a alocação de riscos pelas partes, de forma que o Judiciário só deve intervir se houver extrapolação dos elementos normalmente verificados nesse tipo de relação empresarial.

No caso dos autos, a relatora ressaltou que a cláusula que fixou o valor dos honorários advocatícios contratuais não ficou ao arbítrio do locador, pois foi definido em percentual da dívida.

Ao dar provimento ao recurso do *shopping*, a ministra concluiu que – como os honorários contratuais não se confundem com as verbas sucumbenciais e o contrato em discussão possui agentes presumivelmente ativos e probos, sem nada que justifique a intromissão do Judiciário – "deve ser considerada válida e eficaz a cláusula contratual que transfere custos do locador ao locatário, impondo a este o dever de arcar com os honorários contratuais previamente estipulados".

[REsp. nº 1.910.582.](#)

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501