

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 1, de 19.03.2021.

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)

## 1. Legislação e Regulação

### Empreendimentos em terrenos municipais sem uso – Regulamentação

■O Projeto de Lei nº 2621 de 2020, que tramita no Senado Federal regulamenta empreendimentos em terrenos municipais sem uso. Terrenos que couberem aos municípios nos loteamentos urbanos e que não estejam sendo utilizados poderão ser destinados a novos empreendimentos imobiliários por meio de "concessão urbanística". É o que propõe o senador Alvaro Dias (Podemos-PR), que espera reduzir as ocupações irregulares e estimular a construção de novos conjuntos habitacionais.

Agência Senado em 28.01.2021.

### Regularização fundiária urbana (Reurb) - Regras

■O Projeto de Lei nº 4447 de 2020, que tramita na Câmara dos Deputados altera regras sobre regularização fundiária urbana (Reurb) previstas na Lei 13.465 de 2017.

Agência Câmara de Notícias em 04.02.2021.

### Proprietários e inquilinos de imóveis não residenciais – Renegociação extrajudicial – Aluguéis atrasados

■O Projeto de Lei nº 34 de 2021, que tramita na Câmara dos Deputados estabelece que os proprietários e inquilinos de imóveis não residenciais têm o dever de renegociar extrajudicialmente os aluguéis atrasados quando a inadimplência for uma consequência das medidas de combate à pandemia, que afetaram o funcionamento do comércio e da indústria.

Agência Câmara de Notícias em 12.02.2021.

■ **Cartórios passam a ter obrigação de declarar operações imobiliárias que envolvam terrenos da União**

**Desde o dia 2 de janeiro de 2021**, os cartórios estão obrigados a enviar ao Ministério da Economia a Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União (Doitu). A medida, que consta da **Portaria nº 24.218 de 2020**, foi publicada no último dia 22.12.2020, no Diário Oficial da União pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU).

Trata-se da primeira vez que haverá o compartilhamento de informações referentes a transações imobiliárias entre os cartórios e a SPU. O objetivo é manter o cadastro da Secretaria coerente com as transações imobiliárias reais, assegurando a legitimidade da propriedade, além de desonerar o cidadão. Até então, a obrigação do fornecimento das informações era dos ocupantes dos imóveis, sob pena de multa.

O envio da Doitu será obrigatório para os oficiais de cartório de notas, de registro de imóveis ou de títulos e documentos que promoverem operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas que envolvam terrenos da União. As informações obrigatórias – todas descritas na portaria – deverão constar na declaração e devem estar estruturadas em uma planilha de dados, conforme modelo disponibilizado no **portal de serviços da SPU**.

**Ministério da Economia em 04.01.2021.**

■ **Receita lança novo sistema para encaminhamento de alvarás e Habite-se**

A partir do dia 11.2.2021, o encaminhamento da relação de alvarás para construção civil, de documentos de Habite-se ou a Declaração de Ausência de Movimento à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil será feito por meio do sistema SisobraPref Web.

As prefeituras municipais e as administrações regionais do Distrito Federal terão acesso ao sistema por meio do Centro Virtual de Atendimento ao Contribuinte (e-CAC), disponível na página da Receita Federal, mediante utilização de certificado digital. O envio das informações também poderá ser realizado por sistema próprio desenvolvido pelos próprios entes, desde que sejam obedecidas as regras relativas ao leiaute do arquivo que deve ser transmitido.

O SisobraPref Web é totalmente *online* e de fácil operação, tanto para o cadastramento quanto para o envio dos dados. **A nova plataforma substituirá o SisobraNet e o SisobraPref, que serão desativados em 10.2.2021.**

### Quem está obrigado?

As prefeituras municipais e as administrações regionais do Distrito Federal são obrigadas a comunicar à Receita Federal, até o dia 10 de cada mês, os alvarás de construção civil e os documentos de Habite-se concedidos no mês anterior ou, não havendo expedição, a Declaração de Ausência de Movimento, sob pena de multa e restrições de natureza fiscal (arts. 50 e 92 da Lei nº 8.212 de 1991).

O envio das informações fora do prazo estabelecido pelo artigo 3º da Instrução Normativa RFB nº 1.998, de 2020, ficará sujeito a multa – de acordo com o art. 92 da Lei nº 8.212 de 1991, e a alínea “f” do inciso I do art. 283 do Decreto nº 3.048 de 1999 – cujo valor atualizado neste ano é de R\$ 2.656,61, conforme portaria do Ministério da Economia.

Além das multas, o ente federativo que deixar de encaminhar a relação de documentos ficará impedido de obter Certidão Negativa de Débitos, nos termos do disposto no parágrafo único do artigo 3º da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 2014.

### Mais facilidade para o contribuinte

A utilização desse sistema em ambiente Web pelas prefeituras e administrações regionais do Distrito Federal facilitará a vida do contribuinte que precisa inscrever sua construção civil no Cadastro Nacional de Obras (CNO), já que poderá simplesmente importar automaticamente as

informações do alvará correspondente.

Esta nova sistemática também viabilizará a implementação do novo Serviço Eletrônico para Aferição de Obras (Sero), sistema que permitirá a regularização de obras inteiramente pela internet de forma ágil, sem a necessidade de comparecer a uma unidade de atendimento ou aguardar a análise de documentos para obter a certidão de regularidade fiscal.

**Ministério da Economia em 11.02.2021.**

### ■ Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir) – Procedimentos

**Em 22.02.2021, a Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) editou a Instrução Normativa nº 2.008, de 18 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir).**

O Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir), do qual constarão as informações relativas ao imóvel rural, seu titular e, se for o caso, seus condôminos e compossuidores, será administrado pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), nos termos desta Instrução Normativa e observada a legislação pertinente.

Ao imóvel rural cadastrado no Cafir será atribuído o Número do Imóvel na Receita Federal (Nirf) e estabelece outras providências.

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

## 2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Em locação anterior a 2009, fiador só continua obrigado por 60 dias

■A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que o [artigo 40, X](#), da Lei 8.245/1991 (introduzido pela Lei 12.112/2009) – que indica que o fiador, após comunicar ao locador acerca da exoneração da fiança, ficará obrigado por todos os seus efeitos durante os 120 dias subsequentes – não é aplicável na hipótese de contrato de locação firmado antes da inovação legal.

Com base nesse entendimento, os ministros confirmaram acórdão do Tribunal de Justiça do Espírito Santo (TJES) que aplicou o prazo previsto no [artigo 835](#) do Código Civil no caso de um contrato de locação assinado anteriormente à mudança na Lei do Inquilinato. Com a decisão, a obrigação do fiador em relação aos efeitos da fiança ficou limitada a 60 dias após a notificação do locador.

REsp. nº 1863571.

Ação de ressarcimento de benfeitorias em imóvel alugado prescreve em três anos a contar da rescisão do contrato

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu que o prazo de três anos para o ex-locatário ajuizar pedido de ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel deve ser contado a partir do trânsito em julgado da ação na qual foi declarado rescindido o contrato de aluguel.

Com esse entendimento, o colegiado reformou acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) que considerou que o prazo prescricional deveria ser contado a partir do desembolso, pelo locatário, dos valores investidos no imóvel. Por causa do reconhecimento da prescrição, a corte local havia negado a uma ex-locatária o ressarcimento das benfeitorias.

Relatora do recurso especial da ex-locatária, a ministra Nancy Andrigli lembrou que, nos termos do artigo 189 do Código Civil, a pretensão surge para o titular no momento em que é violado o direito, e é extinta pela ocorrência da prescrição.

REsp. nº 1791837.

Embargos de terceiro não são via adequada para impugnar ordem de despejo

■ Para a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), os embargos de terceiro não são a via processual adequada para a defesa dos ocupantes de um imóvel impugnar ordem de despejo em ação da qual não fizeram parte, ajuizada contra o suposto locatário.

No caso submetido a julgamento, um imóvel ocupado há mais de dez anos por 13 famílias foi arrematado em hasta pública, tendo sido ajuizada ação de despejo pelo arrematante contra o suposto locatário. Apesar de citado, ele deixou o processo correr à revelia, sobrevivendo sentença de procedência do pedido, com a expedição da ordem para a desocupação.

Contra essa decisão, foram opostos embargos de terceiro pelos ocupantes do imóvel. Contudo, o magistrado de primeiro grau extinguiu os feitos sem julgamento de mérito, ao fundamento de que os embargos não seriam a via adequada para impugnar a ordem de despejo. O entendimento foi mantido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Ao STJ, os ocupantes do imóvel alegaram que, por não integrarem a suposta relação locatícia, os embargos seriam o seu único meio para defender a posse.

REsp. nº 1714870.

Sem registro, cláusula de alienação fiduciária não incide em desistência

■ Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como determina o artigo 23 da Lei 9.514/1997, não é exigível do comprador que desistiu do negócio que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem dado em garantia para, só então, receber eventuais diferenças do vendedor.

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso especial ajuizado por uma imobiliária, contra decisão que admitiu a rescisão do contrato de compra e venda de um terreno em loteamento urbano, com a devolução de 90% dos valores pagos ao comprador.

REsp. nº 1.835.598.

Cobrança de ITBI só é possível após transferência efetiva do imóvel

■ Por unanimidade, o Supremo Tribunal Federal (STF) reafirmou sua jurisprudência dominante de que o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) só é devido a partir da transferência da propriedade imobiliária, efetivada mediante o registro em cartório. A questão foi analisada no Recurso Extraordinário com Agravo (ARE) 1294969, com repercussão geral (Tema 1124).

O recurso foi interposto pelo Município de São Paulo (SP) contra decisão do Tribunal de Justiça estadual (TJ-SP) que considerou ilegal a cobrança do ITBI tendo como fato gerador a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre particulares. O município alega que o

compromisso de compra e venda é um negócio intermediário entre a celebração do compromisso em si (negócio originário) e a venda a terceiro comprador (negócio posterior) e que, de acordo com a Constituição Federal (artigo 156, inciso II), o registro em cartório é irrelevante para a incidência do imposto. [ARE nº 1294969](#).