

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 10, de 17.12.2021.

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

serviço estará a cargo das Instituições Gestoras de Garantias (IGGs), pessoa jurídica de direito privado cujo funcionamento será autorizado pelo Banco Central a partir de critérios definidos pelo Comitê Monetário Nacional (CMN).

Os tomadores de empréstimos passarão a ter a possibilidade de fornecer suas garantias a essas instituições para avaliação e gestão. As IGGs definirão, com base nas garantias, o limite de garantia que o mutuário poderá ter acesso em diversas instituições do sistema financeiro.

1. Temas em Destaque

■ Gestão especializada vai tornar mais eficiente o uso de garantias para a concessão de créditos

O Projeto de Lei nº 4.188 de 2021, lançado em 25.11.2021, em cerimônia no Palácio do Planalto, cria o serviço de gestão especializada de garantias. O objetivo é tornar mais eficiente o uso de garantias para a concessão de créditos e contribuir para a redução de juros e o aumento da concorrência, ao reduzir barreiras de entrada no setor. A operacionalização do

Além disso, à medida que a pessoa for honrando os seus pagamentos, será aberto espaço para novas operações até o limite estabelecido, sem burocracia adicional. Com a IGG gerenciando a garantia, os bancos podem ficar liberados para se concentrar apenas em sua atividade bancária de empréstimo.

Será vedado às IGG, no âmbito do contrato de gestão de garantias, a realização de qualquer atividade típica de instituição financeira, inclusive operações de crédito. O intuito é

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

prever a separação da entidade que recebe a garantia, neste caso a IGG, da entidade que concede o crédito, para se evitar conflito de interesse.

Outra consequência da gestão das garantias pela IGG é que elas serão as responsáveis por executar a dívida em caso de inadimplemento do tomador.

Para garantir a solidez e segurança das operações, caberá ao Conselho Monetário Nacional (CMN) a definição de regras sobre supervisão dessas instituições e de seus serviços, regras prudenciais, operacionalização e interoperabilidade, entre outras. O mercado imobiliário residencial urbano tem hoje cerca de R\$ 800 bilhões em garantias em operações de crédito e financiamento.

Além da criação do serviço de gestão especializada de garantias, o PL lançado hoje trata de outras medidas importantes para o mercado de crédito e dá outras providências.

Confira os principais pontos apresentados pelo Novo Marco de Garantias:

Garantias imobiliárias

O PL contém diversos dispositivos para aperfeiçoar as regras de garantia de bens imóveis. Ele aprimora a alienação fiduciária – possibili-

tando que seja efetuada sobre a propriedade já alienada fiduciariamente, desde que com o mesmo credor – e o instituto da hipoteca.

Prevê ainda a execução de garantias com concurso de credores e institui o agente de garantias.

O aprimoramento da alienação fiduciária se dá para eliminar inseguranças que ainda existiam nesse mecanismo. Nesse sentido, o PL trata de obrigações decorrentes da alteração de domicílio do devedor e da situação de eficácia da correspondência de intimação quando esta tem seu recebimento recusado por funcionários de portarias. Ele estabelece também parâmetros objetivos para os valores mínimos de arrematação em leilões decorrentes de execução de garantias e define procedimento para o tratamento de dívidas garantidas por mais de um imóvel.

Adicionalmente, o PL põe fim à impossibilidade de contratação de novos créditos vinculados à mesma garantia imobiliária dada em alienação fiduciária, ainda que perante o mesmo credor.

O PL busca também resgatar o uso da hipoteca como modalidade de garantia no mercado brasileiro. Embora ela seja o instrumento mais

usado em outros países, no Brasil o mecanismo é usado em apenas 6% das operações de crédito imobiliário. A insegurança jurídica da “excussão hipotecária” é a principal causa dessa situação. O PL busca a homogeneização de procedimentos da hipoteca com os procedimentos referentes à alienação fiduciária e estabelece novo processo de sua execução extrajudicial, com a inclusão de capítulo sobre a matéria na Lei nº 9.514, de 1997, e com a revogação de dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 1966.

Finalmente, é incluído um capítulo na Lei nº 9.514, de 2017, prevendo a execução de garantias no caso de concurso de credores e ainda é disciplinado, por meio de alterações no Código Civil, o agente de garantia.

Seu papel, de caráter facultativo, será constituir, registrar, gerir ou executar garantias em nome dos credores. Com isso, avalia-se que haverá maior probabilidade de profissionalização dessas atividades.

A avaliação da SPE é que esse conjunto de ações – que beneficiam tanto os tomadores de recursos quanto instituições concedentes de crédito – tem potencial de ampliar o mercado de crédito, em razão da melhoria da qualidade da garantia ofertada. A secretaria sustenta que

a utilização de um mesmo bem imóvel como garantia de mais de uma operação de crédito mediante simples extensão de uma mesma alienação fiduciária permitirá a diminuição da subutilização de garantia e a ampliação do volume de crédito concedido na economia.

Extinção do monopólio de penhor civil

O PL também trata da retirada de restrições à competição no sistema financeiro. Ele extingue permanentemente o monopólio da Caixa Econômica Federal sobre as operações de penhores civis. No atual contexto de desenvolvimento do mercado de crédito no Brasil, o fim do monopólio, com a consequente e potencial existência de novos entrantes no mercado de penhor civil, possibilita, via competição, redução nos custos e taxas para o uso desse tipo de garantias.

Resgate antecipado de Letra Financeira

Outra alteração se refere à Letra Financeira (LF), que passa a poder ser utilizada como instrumento para sanear o mercado de operações ativas vinculadas (OAVs), cujo objetivo era permitir a realização de financiamento de operações de longo prazo sem que o seu risco fosse assumido pelas instituições financeiras pequenas, o que as inviabilizaria. A

norma original dessas operações teve várias interpretações ao longo de sua existência, as quais as desvirtuaram, com aplicações inclusive a operações de varejo. Com a alteração, se torna possível a transferência de riscos do mercado de OAV por meio de LF. Esse instrumento se torna, assim, na avaliação da SPE, candidato à elemento de reorganização do mercado.

Ministério da Economia em 25.11.2021.

Comissão debate resolução do Banco Central que dispensa vistoria em avaliação de imóveis

A Comissão de Finanças e Tributação da Câmara dos Deputados realizará audiência pública sobre o tema: "Avaliação de imóveis e a Resolução 4.754 de 2019, do Banco Central".

A deputada Celina Leão (PP-DF), que propôs a realização do debate, lembra que a nova norma altera a Resolução 4.676 de 2018, que dispõe sobre as condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central e disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança.

A nova resolução permite que avaliações de imóveis ocorram sem vistorias de profissionais habilitados. "Dada a elevada insegurança jurídica para o mercado imobiliário brasileiro, diversas associações classistas procuraram a Câmara dos Deputados para que tal resolução seja mais amplamente discutida e, eventualmente, sustada", disse a deputada.

De acordo com o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea), disse Celina Leão, "as avaliações de imóveis, que constituem garantias reais em operações de financiamento, sem vistoria executada por engenheiro ou arquiteto elevam o risco da movimentação financeira".

Agência Câmara de Notícias em 30.11.2021.

Comissões buscam solução para regularização fundiária

■ **Como legislar sobre a regularização fundiária para reduzir desmatamentos, queimadas e grilagens e não incentivar a perpetuação dessas irregularidades pela credibilidade em anistias recorrentes é a dicotomia que os senadores das Comissões de Meio Ambiente (CMA) e Agricultura e Reforma Agrária (CRA) buscam solucionar.** Para isso, os colegiados promoveram conjuntamente a terceira e última audiência

pública para embasar a análise de projetos de lei que unificam a legislação fundiária para todo o país.

Estão em análise o Projeto de Lei nº 2.633 de 2020, originário na Câmara, e o Projeto de Lei nº 510 de 2021, de autoria do senador Irajá (PSD-TO). O primeiro permite aumentar o tamanho (de quatro para seis módulos fiscais) de terras da União passíveis de regularização sem vistoria prévia.

Já o projeto iniciado no Senado modifica o marco temporal para a comprovação da ocupação, que deverá ser feita pelo interessado ao demonstrar “o exercício de ocupação e de exploração direta, mansa e pacífica, por si ou por seus antecessores, anteriores a 25 de maio de 2012”.

Atualmente, para regularizar a terra, o ocupante tem de comprovar que está na área (com até 2,5 mil hectares) desde antes de 22 de julho de 2008.

Agência Senado em 23.11.2021.

Comissão aprova projeto que cria fundo de apoio ao patrimônio tombado

■A Comissão de Cultura da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 1893 de 2019, que institui um fundo para financiar ações de recuperação e preservação do acervo patrimonial tombado em todo o território nacional.

Os recursos do Fundo Especial do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Funphan) serão destinados preferencialmente aos municípios brasileiros que possuam bens declarados como “Patrimônio Mundial” pela Unesco, como Ouro Preto (MG) e Olinda (PE).

Pelo texto aprovado, o Funphan contará com diferentes fontes de recursos, como 1% da renda líquida dos concursos de prognósticos administrados pela Caixa Econômica Federal, doações de organismos internacionais e recursos do Orçamento federal.

A aplicação dos recursos do poderá ser feita por meio de convênios e outros instrumentos de cooperação firmados pela União com estados e municípios que possuam acervo tombado.

A gestão do fundo poderá contar com a participação de representantes da sociedade civil oriundos dos estados nos quais haja bens de reconhecido valor cultural.

Tramitação

O projeto tramita em caráter conclusivo e será analisado agora pelas comissões de Finanças e Tributação; e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJ).

Agência Câmara de Notícias em 24.11.2021.

Projeto define regras para avaliação de imóvel da administração pública

■ **Tramita na Câmara dos Deputados, o Projeto de Lei nº 2.283 de 2021, que estabelece procedimentos para avaliação de imóveis destinados a órgãos e entidades da administração pública federal no âmbito dos três Poderes (Executivo, Legislativo e Judiciário) e do Ministério Público, inclusive de empresas estatais ou sociedades de economia mista.**

Conforme o texto em análise na Câmara dos Deputados, as avaliações de bens imóveis serão resultado de análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica para determinados objetivos, finalidades e datas. O laudo deverá ser subscrito por engenheiro, arquiteto ou agrônomo.

Os procedimentos para a realização do laudo de avaliação de imóveis serão:

- (i) Análise da documentação disponível;
- (ii) Vistoria obrigatória, salvo exceções justificadas por escrito;
- (iii) Coleta e tratamento de dados;
- (iv) Diagnóstico de mercado;
- (v) Escolha da metodologia; e
- (vi) Apresentação de resultado da avaliação.

“Atualmente, não há nenhuma lei que regule os procedimentos para a avaliação desses imóveis”, afirmou o autor da proposta, deputado Fausto Pinato (PP-SP). “A vistoria é fundamental na apuração do correto valor, já que poderá constatar problemas estruturais e de acabamento ou mesmo irregularidades evidentes.”

Tramitação

O projeto tramita em caráter conclusivo e será analisado pelas comissões de Trabalho, de Administração e Serviço Público; e de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Agência Câmara de Notícias em 11.11.2021.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

STF estende até março de 2022 suspensão de despejos e desocupações

■O ministro Luís Roberto Barroso, do Supremo Tribunal Federal (STF), estendeu até 31 de março de 2022 as regras que suspendem os despejos e as desocupações por conta da pandemia da covid-19. Na decisão em 01.12.2021, o ministro também estabeleceu que a medida vale para imóveis tanto de áreas urbanas quanto de áreas rurais.

Para Barroso, a medida é urgente, diante da existência de 123 mil famílias ameaçadas de despejo no país, além do agravamento severo das condições socioeconômicas, o que provoca risco de aumento do número de desabrigados.

A decisão liminar foi tomada no âmbito da Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) 828, a pedido do Partido Socialismo e Liberdade (PSOL) e outras entidades da sociedade civil. Em junho, Barroso já havia concedido liminar para suspender por seis meses, até 3.12.21, ordens ou medidas de desocupação.

Depois disso, em outubro de 2021, uma lei aprovada pelo Congresso Nacional (Lei 14.216 de 2021) suspendeu ordens de remoção e despejo até 31 de dezembro próximo, apenas para imóveis urbanos.

Diante da proximidade do fim da vigência da norma, o PSOL e outras entidades voltaram a acionar o Supremo, pedindo que as regras valessem por mais um ano e requerendo outras medidas. O ministro deferiu parcialmente a cautelar.

Barroso considerou que a crise sanitária ainda não foi plenamente superada, o que justifica a prorrogação da suspensão de despejos e desocupações por mais alguns meses. Por isso, determinou que os efeitos da lei em vigor sejam prorrogados até março. O ministro fez um apelo para que o próprio Congresso prorrogue a vigência, mas, desde já, estabeleceu que, caso isso não ocorra, a liminar estende o prazo.

“Com a chegada do mês de dezembro, constata-se que a pandemia ainda não chegou ao fim e o contexto internacional – notadamente com a nova onda na Europa e o surgimento de uma nova variante na África – recomenda especial cautela por parte das autoridades públicas”, frisou o ministro.

Na decisão, o ministro afirma: “Faço apelo ao legislador, a fim de que prorrogue a vigência do prazo de suspensão das ordens de desocupação e despejo por, no mínimo, mais três meses.”

Barroso também considerou que a lei do Congresso foi mais favorável às populações vulneráveis do que a liminar dada anteriormente. No entanto, para ele, houve omissão em relação aos imóveis de áreas rurais.

“Não há justificativa razoável para se proteger pessoas em situação de vulnerabilidade nas cidades e não no campo, ainda mais quando noticiados casos de desocupações violentas em áreas rurais. A Lei nº 14.216 de 2021, nessa parte, cria uma distinção desproporcional e protege de forma insuficiente pessoas que habitam áreas rurais, distorção que deve ser corrigida na via judicial”, diz o ministro.

ADPF nº 828.

É possível a inclusão de cotas condominiais vincendas em execução de título extrajudicial

■ A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu que é possível incluir as parcelas vincendas na execução de título extrajudicial relativo a contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio, desde que se trate de prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza.

O pedido do condomínio havia sido negado pelas instâncias ordinárias sob o fundamento de que essa inclusão inviabilizaria para o devedor a impugnação dos valores lançados unilateralmente pelo credor, sendo possível apenas no cumprimento de sentença de ação ordinária.

Parcelas vincendas podem entrar na execução de ação de cobrança

O relator do recurso no STJ, ministro Luis Felipe Salomão, explicou que, em regra, o pedido da ação deve ser certo e determinado (Código de Processo Civil – CPC, artigo 322), isto é, deve ser expresso e especificar a qualidade ou quantidade do que se almeja. No entanto, lembrou, existem exceções com relação à certeza – como acontece com juros legais, correção monetária e verbas de sucumbência (parágrafo 1º do artigo

322) – e nas hipóteses que autorizam o pedido genérico, dispostas no parágrafo 1º do artigo 324.

Segundo o magistrado, em se tratando de obrigações de trato sucessivo, entende-se que a inclusão de prestações vincendas durante o trâmite processual deve ser tida como pedido implícito ou presumido. Salomão ressaltou que, no processo de conhecimento, o CPC estabelece expressamente que as prestações periódicas, de trato sucessivo, independentemente de pedido expresso, serão incluídas enquanto durar a obrigação (artigo 323) – o que também ocorre na ação de consignação em pagamento (artigo 541).

O relator destacou que, com relação à execução decorrente de ação de cobrança de taxas condominiais – título executivo judicial –, o STJ já sedimentou o entendimento de ser possível a inclusão de parcelas vincendas. No entanto, o ministro esclareceu que o tribunal também já se posicionou no sentido de que, no caso de título executivo judicial, não constando da sentença a condenação ao pagamento das prestações vincendas – embora passíveis de inclusão, ainda que não mencionadas no pedido inicial –, torna-se impertinente a sua cobrança na execução.

Prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza

Em relação ao processo de execução, afirmou o relator, ressalvado o crédito de alimentos, não existe dispositivo específico no mesmo sentido, tendo a possibilidade de inclusão das parcelas vincendas decorrido da extensão subsidiária das disposições do processo de conhecimento, tal como previsto no artigo 771, parágrafo único, do CPC.

De acordo com Salomão, o CPC de 2015 pôs fim à controvérsia que existia sobre ser a taxa de condomínio cobrável por ação executiva ou por procedimento sumário. Agora, afirmou, a lei distingue duas situações em que o devedor responde pelas obrigações condominiais: a do inquilino que as assume como acessório do aluguel (artigo 784, VIII); e a do condômino em sua relação com o condomínio (artigo 784, X). Em ambas, o devedor tem contra si título executivo extrajudicial.

"Estando comprovados os requisitos do título executivo extrajudicial, mostra-se possível a inclusão, na execução, das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação no curso do processo, diante da execução do artigo 323 do CPC, aplicável subsidiariamente ao processo de

execução, conforme os artigos 318 e 771, parágrafo único", disse.

O magistrado apontou que esse também é o entendimento previsto no Enunciado 86 da I Jornada de Direito Processual Civil do Conselho da Justiça Federal. Para o ministro, tal posicionamento "imprime concretude aos princípios da efetividade e da economia processual, evitando o ajuizamento de novas execuções com base em uma mesma relação jurídica obrigacional".

Luis Felipe Salomão ponderou que, com relação às prestações sucessivas (pedido presumido), deve ser feita a ressalva de que apenas as prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza comportam essa inclusão automática na execução. "Havendo modificação da natureza da prestação, de sua homogeneidade – por exemplo, com a inclusão de uma taxa extra pelo condomínio –, bem como eventual ampliação do ato constitutivo dela decorrente, deverá ser oportunizado ao devedor o direito de se defender, por meio de embargos, em relação a esse acréscimo e limitado ao referido conteúdo", concluiu.

REsp. nº 1835998.

Benefício fiscal para construtoras do Minha Casa Minha Vida dura até o fim da execução do contrato

■Ao negar provimento a recurso especial interposto pela União, a Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) confirmou que o benefício do pagamento unificado de tributos –previsto no artigo 2º da Lei 12.024 de 2009, com a redação dada pelo artigo 6º da Lei 13.097 de 2015 – é aplicável até a conclusão das obras nos contratos firmados até 31 de dezembro de 2018.

O dispositivo legal instituiu o Regime Especial de Tributação (RET), no qual a construtora de unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), uma vez observados os requisitos da norma, pode optar por fazer o pagamento unificado dos tributos IRPJ, CSLL, PIS e Cofins. Esse pagamento é equivalente a 1% da receita mensal auferida pelos contratos de construção.

No caso dos autos, uma construtora ajuizou ação contra a União e a Caixa Econômica Federal para manter seu recolhimento de tributos dentro do RET. Ela foi contratada pelo governo federal em setembro de 2018 para a construção, integral e por preço certo, de centenas de unidades do MCMV.

Lei posterior estendeu o benefício até a extinção do contrato

Apesar de a União sustentar que o benefício fiscal pleiteado terminaria em 31 de dezembro de 2018, o Tribunal Regional Federal da 5ª Região (TRF5) considerou que a possibilidade do pagamento unificado permanece até o fim das obras contratadas, e não somente até aquela data.

Relator do recurso no STJ, o ministro Benedito Gonçalves registrou que essa compreensão é reforçada pela Lei 13.970 de 2019, na qual o legislador definiu a contratação da empresa ou o início das obras até 31 de dezembro de 2018 como requisito para o pagamento unificado de tributos até a extinção do contrato celebrado e, no caso de comercialização da unidade, até a quitação plena do preço do imóvel.

O benefício fiscal está ligado à duração do contrato

O magistrado afirmou que o artigo 6º da Lei 13.097 de 2015 tem interpretação questionável quanto à duração do RET e criou um benefício fiscal cujas condições cumulativas – como contratação de construtora, construção de unidades de até R\$ 100 mil no MCMV e termo final até 31 de dezembro de 2018 – devem ser interpretadas de modo harmônico.

Segundo ele, a condicionante temporal contida na expressão "até 31 de dezembro de 2018" está "umbilicalmente" atrelada ao contrato firmado. Nesse sentido, ele destacou que, atendidos os requisitos estabelecidos, o texto da norma permite que a contratada efetue "o pagamento unificado de tributos equivalente a 1% da receita mensal auferida pelo contrato de construção".

O ministro destacou que a palavra "pelo", nessa redação da lei, serve "para conectar o benefício fiscal ao contrato, ou seja, o benefício fiscal (recolhimento unificado) será gozado 'pelo' contrato".

Benedito Gonçalves observou ainda que o contrato firmado é uma condição objetiva para o gozo do benefício fiscal, pois ele será usufruído durante a vigência do contrato. Para o magistrado, assim como compreenderam os juízos de primeiro e segundo graus, a melhor interpretação é a de que o benefício fiscal é devido pelo contrato.

Ao manter a decisão do TRF5, o relator afirmou que essa é a interpretação capaz de conectar os elementos normativos textuais do benefício fiscal. "Desse modo, enquanto o contrato não se exaurir, o benefício fiscal também não estará exaurido: o recolhimento unificado e a vida do

contrato estão correlacionados normativamente", concluiu.

REsp. nº 1.878.680.

Fiador que não foi parte na ação renovatória pode ser incluído no cumprimento de sentença

■ Com base na jurisprudência da corte, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que as fiadoras de um contrato de locação comercial que não participaram da fase de conhecimento da ação renovatória podem ser incluídas no polo passivo do cumprimento de sentença, respondendo por todas as obrigações fixadas no julgamento da demanda – inclusive pelo aluguel determinado judicialmente, e não apenas pelo valor que havia sido proposto pelo locatário na petição inicial.

A demanda teve origem em ação renovatória de locação comercial, na qual a empresa locatária propôs a redução de 30% no valor do aluguel – de R\$ 17 mil para cerca de R\$ 12 mil –, alegando o aumento da concorrência, a queda da lucratividade e o elevado custo de manutenção do ponto.

A locadora não se opôs à renovação do contrato, mas requereu o aumento do aluguel. O valor foi fixado pelo juiz em R\$ 31 mil por mês, com base no laudo pericial. Encerrado o processo, a locadora deu início ao cumprimento de sentença contra a locatária e suas fiadoras para receber as diferenças de aluguel e os honorários advocatícios.

Recorrentes alegaram que a fiança se limita ao valor proposto

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) considerou que a declaração das fiadoras concordando com a renovação do contrato, juntada à ação renovatória, foi suficiente para permitir sua posterior inclusão no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenham participado da fase de conhecimento.

Ao STJ, as fiadoras alegaram que a declaração dada na renovatória gera uma obrigação de fiança limitada ao valor sugerido na petição inicial, de modo que não poderiam ser responsabilizadas pelo aluguel muito mais alto fixado judicialmente.

Lei exige declaração do fiador para o início da renovatória

A relatoria do recurso, ministra Nancy Andrighi, lembrou que o artigo 513, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil de 2015 (CPC/2015) impossibilita a inclusão do fiador na fase de cumprimento de sentença quando ele não tiver participado da fase de conhecimento.

"Nos termos do disposto na legislação processual civil, não é possível a modificação do polo passivo com a inclusão, na fase de cumprimento de sentença, daquele que esteve ausente à ação de conhecimento, sem que ocorra a violação dos princípios da ampla defesa e do contraditório", complementou a magistrada ao também citar a Súmula 268 do STJ.

Porém, a relatora destacou que o caso analisado é peculiar por se tratar de ação renovatória de locação comercial. Nessa situação, apontou, a Lei do Inquilinato estabelece documentos específicos que devem instruir o processo, entre eles a indicação do fiador – ou de quem o substituir na renovação – de que aceita os encargos da fiança.

"Tal especificidade é determinante para a solução da controvérsia em questão, pois tal declaração atesta a anuência dos fiadores com a renovação do contrato, de forma que se deve admitir que sejam incluídos no cumprimento de sentença, ainda que não tenham participado do processo na fase de conhecimento", afirmou a ministra.

Anuência do fiador diz respeito à obrigação que será fixada na sentença

Quanto ao fato de ter sido estabelecido valor locatício superior ao pleiteado na ação renovatória, Nancy Andrighi observou que a manifestação do fiador que acompanha a petição inicial busca garantir, na verdade, a obrigação que surgirá após o julgamento da demanda.

Ao negar provimento ao recurso, a relatora, citando precedente da Sexta Turma do STJ, salientou que "o encargo que o fiador assume não é o valor objeto da pretensão inicial, mas sim o novo aluguel que será arbitrado judicialmente".

[REsp. nº 1.911.617.](#)

Imóvel não substitui depósito em dinheiro na execução provisória por quantia certa

■ Para a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), em execução por quantia certa, em que é direito do exequente receber dinheiro, não se pode impor unilateralmente que o credor receba coisa distinta daquela estipulada na decisão judicial provisória ou definitivamente executada, sob pena de absoluta subversão da lógica processual que orienta a execução.

Com esse entendimento, o colegiado negou o recurso de um espólio que, no cumprimento provisório de sentença condenatória ao pagamento de quantia certa (R\$ 1,7 milhão), depositou um imóvel (e não o valor cobrado) como forma de se isentar da multa e do pagamento de honorários advocatícios previstos no artigo 523, parágrafo 1º, do CPC/2015, que se aplicam às execuções provisórias por força do artigo 520, parágrafo 2º, do mesmo código.

Apesar da recusa do exequente, o juiz aceitou o depósito do bem, avaliado em R\$ 6,5 milhões. Contudo, a decisão foi reformada após recurso, no sentido de que não há equivalência entre o oferecimento do imóvel e o depósito voluntário da quantia devida.

Previsto no artigo 520, parágrafo 3º, do CPC/2015, o depósito judicial na execução provisória, na qual ainda há recurso pendente de apreciação, serve para isentar o executado da multa e dos honorários advocatícios.

Funciona como forma de evitar a invasão patrimonial durante a fase provisória da execução (penhora, expropriação, alienação, adjudicação), podendo ser imediatamente levantado, em regra, mediante a prestação de caução pelo exequente.

Atual legislação autoriza a cobrança de multa e honorários em decisão provisória

A ministra Nancy Andrichi, relatora, afirmou que, diferentemente da jurisprudência firmada na vigência do CPC/1973, em que se permitia cobrança de honorários apenas em caso de descumprimento de decisão definitiva, a nova legislação processual civil prevê, expressamente, a incidência de tais encargos também na hipótese de cumprimento provisório.

Citando precedente firmado no REsp 1.803.985, a relatora esclareceu que, no cumprimento definitivo, a multa será excluída apenas se o executado depositar voluntariamente a quantia devida em juízo, sem condicionar seu levantamento a qualquer discussão do débito.

"Todavia, se se tratar de cumprimento provisório da decisão, a multa e os honorários advocatícios não serão devidos se houver o simples depósito judicial do valor (que, pois, não se confunde com o pagamento voluntário da condenação), de modo a compatibilizar a referida regra com a preservação do interesse recursal do executado que impugnou a decisão exequenda", declarou.

Depósito de bem distinto deve ser aceito pelo exequente

Em seu voto, a magistrada destacou que a finalidade da execução por quantia certa é o recebimento do dinheiro do crédito, provável ou definitivo, a que o credor faz jus. Para a ministra, não há direito subjetivo do devedor em realizar o depósito ou quitar a dívida com um bem, mas assiste ao credor o direito subjetivo de ter seu crédito satisfeito nos moldes e termos da decisão que a fixou.

Nancy Andrichi ponderou que, caso fosse possível realizar o depósito de item distinto do estabelecido, caberia ao exequente decidir entre aceitar o bem ofertado em substituição ao dinheiro ou prosseguir com a fase de cumprimento da sentença de execução, com a possibilidade de penhora e conversão do bem em pecúnia – incluídos a multa e os honorários advocatícios.

"Assim, por qualquer ângulo que se examine a questão, somente se pode concluir que o artigo 520, parágrafo 3º, do CPC/2015 não autoriza a interpretação de que o depósito judicial de dinheiro possa ser substituído pelo oferecimento de bem equivalente ou representativo do valor executado, salvo se houver concordância do exequente, inexistente na hipótese em exame, razão pela qual é devida a multa e os honorários previstos no artigo 520, parágrafo 2º, do CPC/2015", concluiu a relatora ao rejeitar o recurso.

[REsp. nº 1.942.761.](#)

■Procuração para venda de imóvel de valor maior que 30 salários mínimos deve ser por instrumento público

■Em atenção ao princípio da simetria das formas (Código Civil, artigo 657), os atos que visem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 vezes o maior salário mínimo do país exigem procuração por instrumento público.

Com esse entendimento, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), por maioria, manteve acórdão do Tribunal de Justiça do

Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) que anulou uma transferência de imóvel posterior ao falecimento da proprietária, em razão de ter sido realizada por meio de procuração particular.

O recurso teve origem em ação ajuizada pelos sobrinhos da proprietária para anular a venda do imóvel, feita por outro sobrinho a terceiros. Os autores da ação sustentaram a nulidade da procuração particular em causa própria, outorgada seis meses antes do falecimento da dona do imóvel, de 82 anos, argumentando que teria havido uma fraude contra os demais herdeiros.

O TJDFT considerou a transferência do imóvel inválida, uma vez que não foi realizada por meio de procuração pública. No entanto, entendeu que os compradores agiram de boa-fé, motivo pelo qual manteve a venda e determinou que a questão fosse resolvida por perdas e danos.

Validade do negócio com imóvel de mais de 30 salários mínimos

A autora do voto que prevaleceu no julgamento, ministra Isabel Gallotti, lembrou que o artigo 108 do Código Civil estabelece que, "não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos ne-

gócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 vezes o maior salário mínimo vigente no país".

A magistrada destacou que, para o TJDFT, "tendo havido apenas uma procuração particular, sem qualquer registro, antes do falecimento da proprietária, a qual não possui o condão de transferir a propriedade do bem, nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, não há como prevalecer o negócio jurídico objeto dos autos".

Princípio da simetria das formas

Na avaliação de Gallotti, o TJDFT acertou ao estabelecer que a procuração deveria se revestir da forma pública, nos termos do artigo 108 do Código Civil – o qual prestigia a segurança nas relações jurídicas. Ao citar a doutrina sobre o assunto, a ministra ressaltou que não é válida a procuração redigida em instrumento particular mediante a qual se pretende realizar negócio que exija instrumento público (CC, artigo 657).

"Em atenção ao princípio da simetria das formas, a procuração para a transferência do imóvel ora em litígio – ato cuja exigência de instrumento público é essencial para a sua

validade – deve ter necessariamente a mesma forma pública para ele exigida, sob pena de não atingir os fins aos quais se presta, notadamente porque é nulo o negócio jurídico quando não revestir a forma prescrita em lei, nos termos do artigo 166, IV, do Código Civil", disse.

Para a ministra, se a regra do artigo 108 do Código Civil vale para os instrumentos de mandato em geral destinados à celebração de negócios jurídicos dependentes de escritura pública, os quais podem ser revogados unilateralmente pelo outorgante, com maior razão ainda deverá ser seguida no caso de procuração em causa própria (Código Civil, artigo 685).

"Isso porque tal tipo de mandato é irrevogável, não se extingue pela morte de qualquer das partes, sendo isento o mandatário de prestar contas, podendo transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato, obedecidas as formalidades legais", explicou.

[REsp. nº 1894758.](#)

Sem averbação da execução no registro do imóvel, configuração de fraude em alienações sucessivas exige prova de má-fé

■ **Com base na jurisprudência da corte, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) definiu seguintes os critérios para que o reconhecimento de fraude à execução na venda de imóvel do devedor tenha efeitos em relação às alienações subsequentes, a partir de dois cenários principais:**

1) Caso exista registro prévio da ação ou da penhora na matrícula do imóvel alienado a terceiro, haverá presunção absoluta do conhecimento do adquirente sucessivo e, portanto, da ocorrência de fraude.

Sendo declarada a ineficácia da transação entre o devedor e o adquirente primário, as alienações posteriores também serão consideradas ineficazes.

2) Se não houver registro da penhora ou da ação, caberá ao credor provar a má-fé do adquirente sucessivo. Ainda que a venda ao primeiro comprador tenha ocorrido em fraude à execução, as alienações sucessivas não serão automaticamente ineficazes. Dessa forma, a

sua ineficácia perante o credor dependerá da demonstração de que o adquirente posterior tinha conhecimento da ação contra o proprietário original.

Imóvel vendido quando não havia restrição em cartório

O recurso teve origem em embargos de terceiros apresentados pelos compradores de um imóvel que havia sido adquirido pelo vendedor, dois anos antes, de pessoas que estavam sendo executadas por uma empresa de *factoring*. Após o reconhecimento de fraude à execução na primeira alienação, os embargantes alegaram que fizeram o negócio de boa-fé, pois, naquele momento, não constava no cartório imobiliário nenhuma informação sobre o processo.

Os embargos foram julgados improcedentes em primeiro grau, mas o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) reformou a sentença por considerar que não havia qualquer restrição no registro imobiliário quando o negócio foi celebrado, e que o reconhecimento da fraude na primeira alienação não afetava automaticamente a venda subsequente.

Em recurso ao STJ, a empresa de *factoring* sustentou que a venda foi intermediada por imobiliária, a qual, experiente no ramo, tem o hábito de obter certidões sobre ações e execuções antes do fechamento de um negócio, razão pela qual os compradores não poderiam alegar desconhecimento da execução.

Hipóteses para o reconhecimento da fraude à execução

A relatora do recurso especial, ministra Nancy Andrighi, explicou que o reconhecimento de fraude à execução leva à ineficácia da alienação do bem em relação ao exequente (artigo 792, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil de 1015).

Com base na legislação e na interpretação do STJ, a ministra apontou as hipóteses em que a alienação ou a oneração do bem podem ser consideradas fraude à execução: a) quando sobre o bem houver ação baseada em direito real ou com pretensão reipersecutória (reivindicação de um bem ou direito que não se encontra no próprio patrimônio); b) quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução; c) quando o bem tiver sido objeto de constrição nos autos da ação em que foi suscitada a fraude; d) quando, no momento da

alienação ou oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência.

Quanto à prévia averbação da penhora no registro imobiliário, a magistrada destacou que, segundo a jurisprudência, ela é requisito de eficácia perante terceiros, gerando presunção absoluta de conhecimento para estes e, portanto, de fraude à execução "caso o bem tenha sido alienado ou onerado após a averbação" – situação que também se aplica na hipótese de averbação de execução pendente.

Falta de averbação exige comprovação de má-fé

No entanto – esclareceu Nancy Andrighi –, se não há a averbação de penhora ou execução, essa circunstância não impede totalmente o reconhecimento de fraude à execução, "mas caberá ao credor comprovar a má-fé do terceiro, vale dizer, que o adquirente tinha conhecimento acerca da pendência do processo".

Essa orientação está consolidada na Súmula 375 do STJ.

No caso dos autos, a relatora observou que a empresa de *factoring* não providenciou a averbação da execução no registro imobiliário nem

comprovou que os adquirentes sucessivos tinham conhecimento da ação em trâmite contra os executados (primeiros vendedores).

"Não há que se falar, por conseguinte, em extensão da decisão que reconheceu a fraude à execução na primeira alienação e, portanto, em ineficácia do negócio celebrado entre os recorridos e o primeiro comprador", concluiu a ministra.

Ao negar provimento ao recurso especial, ela ressaltou ainda que – como bem apontado pelo TJSP –, as certidões judiciais de ações e execuções que devem ser verificadas na alienação de imóvel dizem respeito ao vendedor, não se exigindo uma investigação de toda a cadeia dominial passada.

[REsp. nº 1.863.999.](#)