

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 11, de 18.01.2022.

Este informativo setorial é elaborado pelos colaboradores que integram a área de **Direito Imobiliário** em conjunto com a Biblioteca de Tortoro, Madureira e Raggazzi 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 Senado aprovou em **outubro** o **Projeto de Lei (PL) nº 2.510/2019**, do deputado Rogério Peninha Mendonça (MDB-SC), com emenda que assegurava a largura mínima de 15 metros desocupados para as faixas marginais de cursos d'água em "áreas urbanas consolidadas". Mas no retorno à Câmara, a emenda foi rejeitada.

#### Novas regras

Pela nova norma, área urbana consolidada deve estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica; dispor de sistema viário implantado; estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados; e apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços.

Deve ainda dispor de, no mínimo, dois equipamentos de infraestrutura urbana implantados, entre eles drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica e

## 1. Temas em Destaque

**Sancionada com vetos lei que permite edificações às margens de rios e lagos em área urbana**

■ **Os municípios terão o poder de regulamentar as faixas de restrição à beira de rios, córregos, lagos e lagoas nos seus limites urbanos. É o que determina a Lei nº 14.285, de 2021, publicada em 30.12.2021.**

Sancionada com vetos pelo presidente da República, a lei altera o Código Florestal (Lei nº 12.651, de 2012) e permite a regularização de edifícios às margens de cursos e corpos d'água em áreas urbanas.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

iluminação pública e limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

Conforme o Código Florestal, as faixas às margens de rios e córregos são áreas de preservação permanente (APPs), e sua extensão é determinada a partir da largura do curso d'água.

Os limites das áreas de preservação permanente marginais de qualquer curso d'água natural em área urbana serão determinados nos planos diretores e nas leis municipais de uso do solo, ouvidos os conselhos estaduais e municipais de meio ambiente.

Para a lei municipal deverão ser observadas regras como a não ocupação de áreas com risco de desastres e a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou do plano de saneamento básico, se houver.

As atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem ainda observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental.

## Vetos

O presidente vetou dispositivo que possibilitava às edificações construídas nas faixas marginais de cursos d'água até 28 de abril de 2021 serem dispensadas de observar as novas regras. Em vez disso, elas teriam de cumprir exigência de compensação ambiental a ser definida pelo governo local.

Outro dispositivo não acatado estabelecia que, nos casos de utilidade pública ou de interesse social, a compensação ambiental poderia ser feita de forma coletiva.

No veto, Bolsonaro justifica que a proposição legislativa contraria o interesse público, “uma vez que, na ausência de instrumentos locais estabelecidos pelos entes municipais ou distritais, caso fosse necessário, os estudos, a análise e os processos de regularização das edificações existentes em áreas de preservação das áreas urbanas deveriam ser pautados pelas disposições do Código Florestal e na Lei nº 13.465, de 2017, consubstanciadas pela Resolução nº 369, de 2006, do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama), que dispõe sobre regularização fundiária.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Dessa forma, não caberiam alterações na Lei nº 6.766, de 1979, que trata tão somente de diretrizes de procedimentos e de planejamento para o ato administrativo de parcelamento do solo urbano, segundo o presidente.

**Agência Senado em 30.12.2021.**

### MP cria Sistema Eletrônico de Registros Públicos

■ Foi publicada em 28.12.2021, no Diário Oficial da União, a Medida Provisória (MP) nº 1.085/2021, que cria o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (Serp). O Serp determina que os cartórios realizem seus atos em meio eletrônico. A determinação já existia em lei (art.37 da Lei nº 11.977, de 2009), mas não previa os critérios de forma detalhada e a forma de regulamentação — por isso, não era aplicada. Segundo o governo, a MP tem o objetivo de melhorar e desburocratizar o ambiente de negócios no país.

O Serp fará a interconexão entre todos os cartórios e o atendimento remoto aos usuários e às próprias serventias, servindo para recepção e envio de documentos, expedição de certidões e obtenção de informações em meio eletrônico. O Serp vai permitir a utilização de sistema de assinatura avançada, como os que são usados pelo governo ("gov.br"), que dispensam a certificação digital.

Conforme previsto na MP, os cartórios deverão se organizar e cuidar da infraestrutura referente ao novo sistema. Caso algum cartório se negue a aderir, terá de providenciar infraestrutura para a serventia específica poder se comunicar com o Serp e, por decorrência, com os demais cartórios.

A MP traz outras importantes normas como o esclarecimento de regras sobre patrimônio de afetação; a criação da certidão da situação jurídica atualizada do imóvel, mais simples e menos onerosa que a certidão de inteiro teor da matrícula; o detalhamento dos atos sujeitos a registro; a redução dos prazos para realização dos atos cartorários; e o reforço do princípio da concentração na matrícula.

O texto da MP define ainda que a normatização do Serp caberá à Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

A matéria será examinada pelo Congresso Nacional depois do recesso parlamentar.

**Agência Senado em 28.12.2021.**

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## Receita Federal publica nova Instrução Normativa sobre o Cadastro Nacional de Obras

■A Receita Federal publicou em 22.12.2021, a Instrução Normativa RFB nº 2.061 que adequa as regras do Cadastro Nacional de Obras aos demais sistemas, possibilitando o envio de informações por meio do e-CAC. A medida segue as mudanças dos novos canais de atendimento da instituição e as novas formas de acesso aos atos cadastrais do CNO.

A publicação também prevê novos procedimentos para realizar a transferência da responsabilidade sobre uma obra de construção civil. Com a atualização, o novo responsável não precisará mais comparecer à unidade da Receita Federal pois esse procedimento será realizado mediante solicitação via processo digital, aberto pelo próprio contribuinte no e-CAC.

As inovações trazidas no CNO têm como objetivo simplificar a prestação de informações pelo usuário e preservar a confiabilidade dos dados cadastrais, permitindo uma melhor gestão sobre a regularização e o controle das obras.

Receita Federal em 22.12.2021.

## Marco da regularização fundiária

■As Comissões de Meio Ambiente (CMA) e de Agricultura e Reforma Agrária (CRA) devem votar em conjunto duas propostas que determinam um novo marco regulatório para a regularização fundiária no país.

O PL nº 2.633/2020 permite aumentar o tamanho, de quatro para seis módulos fiscais, de terras da União passíveis de regularização sem vistoria prévia, e o PL nº 510/2021 altera o marco temporal de comprovação da ocupação. Pela proposta, o interessado deve provar “o exercício da ocupação e exploração direta e pacífica, por si ou 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) antes de 22 de julho de 2008.

Agência Senado em 06.12.2021.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## 2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Condomínio edilício residencial - Locações realizadas por intermédio de plataformas digitais - Uso diverso daquele previsto em convenção - Impossibilidade

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, entendeu que o condomínio que possui destinação exclusivamente residencial pode proibir a locação de unidade autônoma por curto período de tempo.

Inicialmente cumpre salientar que a disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto, pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero, sempre em busca de maiores lucros e maiores condições de sobrevivência no mercado mundial.

Nessa medida, somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial - considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem,

ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros - é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio.

Diversa é a hipótese em que o conflito se verifica na relação entre o proprietário do imóvel que o disponibiliza para uso de terceiros e o próprio condomínio no qual o imóvel está inserido, atingindo diretamente os interesses dos demais condôminos. Nessa específica hipótese, impõe-se observar as regras relativas ao condomínio edilício, previstas no Código Civil.

O art. 19 da Lei nº 4.591/1964 assegura aos condôminos o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionado às normas de boa vizinhança, podendo usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

O art. 1.336, IV, do CC/2002, por seu turno, prescreve ser dever do condômino dar à sua parte exclusiva a mesma destinação que tem a edificação, utilizando-a de maneira a preservar o sossego, a salubridade, a segurança e os bons costumes.

Assim, chega-se à conclusão de que a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.

Não há, portanto, nenhuma ilegalidade ou falta de razoabilidade na restrição imposta pelo condomínio, a quem cabe decidir acerca da conveniência ou não de permitir a locação das unidades autônomas por curto período, tendo como embasamento legal o art. 1.336, IV, do CC/2002, observada a destinação prevista na convenção condominial.

REsp. nº 1.884.483.

**Alienação fiduciária - Propriedade consolidada do credor fiduciário - Imóvel objeto de locação - Taxa de ocupação. Art. 37- A da Lei nº 9.514 de 1997- Ilegitimidade passiva do locatário**

■ O Superior Tribunal de Justiça, Quarta Turma, por unanimidade, entendeu que O locatário do imóvel cuja propriedade foi consolidada nas mãos do credor fiduciário diante da inadimplência do devedor fiduciante (antigo locador do bem) não é parte legítima para responder pela taxa de ocupação, prevista no art. 37-A da Lei nº 9.514 de 1997.

A controvérsia cinge-se em saber se o locatário do imóvel, objeto de alienação fiduciária celebrada entre o banco (autor da ação de cobrança) e terceiros, como garantia das obrigações decorrentes de cédula de crédito bancário, é parte legítima para responder pela taxa de ocupação prevista no art. 37-A da Lei nº 9.514 de 1997 (com a redação dada pela Lei nº 10.931 de 2004), exigida pela instituição financeira em razão da ocupação indevida do bem após a consolidação da propriedade para si e a notificação para que o locador procedesse à devolução do imóvel, no prazo que estipulou.

A taxa de ocupação tem por fundamento a posse injusta exercida pelo devedor fiduciante a partir do momento em que consolidada a propriedade no patrimônio do credor, sendo sua finalidade compensar o legítimo proprietário do imóvel - o credor fiduciário, ou quem vier a sucedê-lo - pela ocupação ilegítima.

Nesse contexto, observa-se que os sujeitos da relação jurídica apta a ensejar a cobrança da taxa de ocupação prevista no art. 37-A da Lei nº 9.514 de 1997 estão expressos na norma e são apenas os sujeitos originários do ajuste - fiduciante e fiduciário -, ou aqueles que sucederam o credor na relação contratual.

No caso, a parte consolidou a propriedade do imóvel para si e, após a realização de dois leilões infrutíferos, concedeu ao devedor a quitação integral da dívida, tornando-se proprietário pleno do bem. Em seguida, ao tentar investir-se na posse do imóvel, tomou ciência de que, em razão de um contrato de locação firmado com o então devedor-fiduciante, o bem estava sendo ocupado por um terceiro.

No entanto, cabe anotar que a cessão da posse do imóvel objeto de alienação fiduciária, por meio da celebração de contrato de locação com

terceiros, é uma faculdade assegurada ao devedor fiduciante, pois a lei lhe confere, "enquanto adimplente, a livre utilização por sua conta e risco do imóvel objeto da alienação fiduciária" (art. 24, V, da Lei nº 9.514 de 1997).

Assim, havendo anuência do credor fiduciário, a locação deve ser respeitada, passando o credor a figurar na relação locatícia como sucessor do locador, e os valores que o credor poderá cobrar do ocupante do imóvel, após a consolidação da propriedade são aqueles decorrentes do contrato de locação.

Por outro lado, não havendo essa anuência, inexistente qualquer vínculo entre o locatário e o credor fiduciário, que poderá, apenas, denunciar a locação, nos termos do disposto nos arts. 27, § 7º, da Lei nº 9.514 de 1997.

Desse modo, o locatário do imóvel cuja propriedade foi consolidada nas mãos do credor fiduciário diante da inadimplência do devedor fiduciante (antigo locador do bem) não é parte legítima para responder pela taxa de ocupação, prevista no art. 37-A da Lei nº 9.514 de 1997, por não fazer parte da relação jurídica que fundamenta a cobrança da taxa em questão.

[REsp. nº 1.966.030.](#)

## Usucapião - Bem público - Imóvel Abandonado - Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Prescrição aquisitiva - Impossibilidade

■ **O Superior Tribunal de Justiça, Terceira Turma, por unanimidade, entendeu que não é possível usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, ainda que em situação de abandono.**

A doutrina e a jurisprudência, seguindo o disposto no § 3º do art. 183 e no parágrafo único do art. 191 da Constituição Federal de 1988, bem como no art. 102 do Código Civil e no enunciado da Súmula nº 340 do Supremo Tribunal Federal, entendem pela absoluta impossibilidade de usucapião de bens públicos.

O imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, porque afetado à prestação de serviço público, deve ser tratado como bem público, sendo, pois, imprescritível.

Na eventual colisão de direitos fundamentais, como o de moradia e o da supremacia do interesse público, deve prevalecer, em regra, este último, norteador do sistema jurídico brasileiro, porquanto a prevalência dos direitos da coletividade sobre os interesses particulares é pressuposto lógico de qualquer ordem social estável.

Mesmo o eventual abandono de imóvel público não possui o condão de alterar a natureza jurídica que o permeia, pois não é possível confundir a usucapião de bem público com a responsabilidade da Administração pelo abandono de bem público. Com efeito, regra geral, o bem público é indisponível.

No caso, é possível depreender que o imóvel foi adquirido com recursos públicos pertencentes ao Sistema Financeiro Habitacional, com capital 100% (cem por cento) público, destinado à resolução do problema habitacional no país, não sendo admitida, portanto, a prescrição aquisitiva.

Eventual inércia dos gestores públicos, ao longo do tempo, não pode servir de justificativa para perpetuar a ocupação ilícita de área pública, sob pena de se chancelar ilegais situações de invasão de terras.

Por fim, não se pode olvidar, ainda, que os imóveis públicos, mesmo desocupados, possuem finalidade específica (atender a eventuais necessidades da Administração Pública) ou genérica (realizar o planejamento urbano ou a reforma agrária). Significa dizer que, aceitar a usucapião de imóveis públicos, com fundamento na dignidade humana do usucapiente, é esquecer-se da dignidade dos destinatários da reforma agrária, do planejamento urbano ou de

eventuais beneficiários da utilização do imóvel, segundo as necessidades da Administração Pública.

REsp. nº 1.874.632.

**Casa irregular erguida no morro da Glória, em Laguna, terá de ser demolida pelo dono**

■ O juiz Pablo Vinicius Araldi, titular da 2ª Vara Cível da comarca de Laguna, condenou um homem a demolir uma edificação construída em desacordo com normas ambientais na área de preservação permanente do morro da Glória, na cidade-sede da comarca. A casa foi feita sem autorização do órgão ambiental e sem alvará de construção.

Segundo os autos, o réu já estava ciente da irregularidade da construção desde 2018, quando a obra foi embargada pelo órgão municipal. No entanto, prosseguiu com a construção de alvenaria, que alcançou três andares e adentra nas rochas e na vegetação nativa do local. Além da construção de residência em local não edificante, o acusado também cortou árvores nativas pertencentes ao bioma Mata Atlântica, quebrou e removeu rochas que faziam a sustentação do solo, bem como construiu um muro que impede a passagem da chuva e, desta forma, causa

acúmulo de água que acarreta prejuízos e perigo à segurança dos vizinhos. “Toda a construção feita pelo requerido, além de estar em área de preservação permanente e não constar com a autorização dos órgãos públicos, foi erguida em total má-fé”, destaca a decisão, que também aponta como indiscutível que a conduta da parte demandada causou lesão moral ambiental à coletividade, na medida em que gerou desequilíbrio ecológico na localidade e lesionou de diversas formas o espaço protegido pela legislação.

O homem foi condenado a demolir a casa edificada clandestinamente na área de preservação permanente no prazo máximo de 60 dias, além do recolhimento e adequada destinação dos entulhos; à reparação in natura do bem ambiental degradado, mediante elaboração e execução, no mesmo local, de Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD); e ao pagamento, a título de dano extrapatrimonial coletivo, de R\$ 20 mil acrescidos de juros e correção monetária.

O município de Laguna também foi condenado a se abster de emitir qualquer autorização de construção na área de preservação permanente Parque Municipal do Morro da Glória

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

e, subsidiariamente, ao cumprimento da demolição da edificação. Cabe recurso da decisão ao TJSC.

Processo nº 5004573-32.2020.8.24.0040.

### Usucapião familiar só pode ser declarado diante de abandono do lar

■ Os desembargadores da 2ª Turma Cível do TJDF negaram declaração de usucapião solicitada por ex-esposa contra sentença que determinou a divisão dos bens do casal, após a separação. O patrimônio incluía a casa onde a autora mora com as filhas que ambos tiveram em comum. De acordo com o colegiado, para ser decretado o usucapião familiar em favor da ex-mulher, o réu deveria ter saído de forma voluntária da residência e se afastado totalmente do convívio familiar, o que não foi o caso.

A autora conta que os dois mantiveram união estável entre 1999 e 2013, quando ocorreu a separação de corpos e, desde então, a convivência foi interrompida, tendo o ex-companheiro ido morar com outra pessoa. Alega que ficou com a guarda das filhas e todas as despesas do imóvel onde residem, no Recanto das Emas. Narra que todas as testemunhas ouvidas afirmam que não viram o réu

nos últimos anos frequentando a residência novamente.

Ao analisar o caso, o desembargador relator ressaltou que, de acordo com o Código Civil, é necessário o cumprimento de quatro requisitos para concessão de usucapião: a) a parte deve exercer, por dois anos ininterruptos e sem oposição, a posse direta e com exclusividade; b) imóvel de até 250m²; c) o abandono do lar pelo ex-cônjuge; e d) não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O magistrado entendeu que, no caso dos autos, não há como confundir o abandono do lar de forma voluntária e injustificada com a separação ocorrida pela impossibilidade de convívio conjugal. “Não houve saída voluntária do ex-cônjuge do imóvel, mas o convívio naquele ambiente se tornou inviável”, explicou.

Por fim, o julgador destacou que a jurisprudência considera que o abandono do lar não é apenas o afastamento meramente físico de uma das partes, mas também a ausência de assistência moral e material à família. Contudo, de acordo com os autos, ao contrário do que declara a autora, as testemunhas corroboraram a informação de que o

ex-cônjuge ainda mantinha contato com as filhas.

Uma vez ausente o requisito do abandono do lar pelo cônjuge, a Turma concluiu como incabível o provimento do recurso.

Processo em segredo de Justiça.

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501