

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 12, de 11.02.2022.

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

Advogado colaborador

Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br

Contato

www.tortoromr.com.br

o poder público primeiro toma posse do bem e depois discute com o proprietário o valor do bem.

O autor do projeto, deputado Otoni de Paula (PSC-RJ), afirma que atualmente existe uma “dificuldade enorme na regularização” do direito de propriedade de bens provenientes de desapropriação indireta.

“Muitas das vezes, é necessário provocar o Judiciário, que, com um excesso de demanda, não atende com a devida agilidade os anseios do município”, disse.

Regras

Pelo texto, o processo de regularização de iniciará com a solicitação do município ao cartório de registro de imóveis para a abertura de matrícula do imóvel desapropriado indiretamente. O requerimento de solicitação deverá ter, obrigatoriamente, planta e memorial descritivo do imóvel e comprovação de intimação dos proprietários confrontantes.

1. Temas em Destaque

Projeto facilita regularização de imóvel proveniente de desapropriação indireta

■ **O Projeto de Lei nº 2.717 de 2021, que altera a Lei de Registros Públicos para facilitar a regularização, pelos municípios, dos imóveis provenientes de desapropriações indiretas realizadas até 2020. O texto tramita na Câmara dos Deputados.**

Conforme a proposta, o registro desses imóveis seguirá as regras da regularização de áreas públicas decorrentes de parcelamento do solo, previstas na Lei 13.465/17. A desapropriação indireta acontece quando

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

O projeto permite ainda que os cartórios de registro de imóveis sejam compensados pelo serviço. Eles poderão contabilizar como despesas dedutíveis, no livro caixa da Receita Federal, eventuais emolumentos não recebidos.

Tramitação

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

Agência Câmara de Notícias em 25.01.2022.

Projeto permite que condomínios residenciais adquiram personalidade jurídica

■ O Projeto de Lei nº 3.461 de 2019, altera o Código Civil para dar aos condomínios residenciais (de casas ou apartamentos) o direito de adquirir personalidade jurídica de direito privado, como as empresas e fundações. Já aprovado pelo Senado, o texto tramita agora na Câmara dos Deputados.

Conforme a proposta, a transformação em pessoa jurídica ocorrerá quando o condomínio registrar, em Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o ato e a convenção de criação, e a ata da decisão pela constituição da pessoa jurídica, com o voto favorável dos titulares de, no

mínimo, 2/3 das frações ideais atribuídas a cada apartamento ou casa.

O projeto é de autoria do senador Fernando Bezerra Coelho (MDB-PE).

Ele afirma que atualmente o condomínio já adquire diversas obrigações legais, como o cadastro na Receita Federal, a fim de obter o CNPJ e o dever de preencher livros fiscais.

Além disso, pode entrar com ação na Justiça representado pelo seu administrador ou síndico, mas ainda não tem o reconhecimento de personalidade jurídica.

“A possibilidade de instituição de pessoa jurídica permitirá que os condomínios resolvam problemas burocráticos que atualmente têm enfrentado, como a dificuldade para aquisição e registro de imóveis”, disse Bezerra.

Agência Câmara de Notícias em 20.01.2022.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Cartórios têm até 15.2.2022, para se integrarem ao Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

■ Termina no próximo dia 15 de fevereiro o prazo para que todas as 3,5 mil unidades de registro de imóveis dos estados e do Distrito Federal se integrem ao Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), diretamente por meio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC). A data-limite está prevista no Provimento nº 124 de 2021 da Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ), publicado no dia 9 de dezembro. A integração permitirá universalizar as bases de dados das serventias de registro imobiliário, trazendo mais segurança e acessibilidade às informações.

O SREI foi instituído por meio do Provimento nº 89 de 2019, com o objetivo de facilitar o intercâmbio de informações entre os escritórios de registro de imóveis, o Poder Judiciário, a administração pública e o público em geral. Atualmente, todas as serventias do serviço de registro de imóveis do país contribuem com 0,8% dos seus emolumentos brutos para manutenção do sistema.

Com o SREI, a população passa a contar com um ponto único de acesso para solicitar serviços de registro na forma eletrônica a qualquer cartório do Brasil. Outro benefício é a padronização dos serviços

de registro de imóveis, com uniformidade de intercâmbio de dados, banco de dados estatísticos, verificação de integridade de livros eletrônicos e matrícula eletrônica, entre outros.

“O funcionamento do SREI em âmbito nacional, em todas as unidades com competência de registro de imóveis, em plataforma única de acesso universal, constitui uma das diretrizes da Estratégia Nacional do Poder Judiciário para o ano de 2022.

A implementação integral do sistema agregará segurança, celeridade e eficiência aos registros imobiliários de todo o país, trazendo benefícios inestimáveis à população”, afirmou a juíza auxiliar da Corregedoria Maria Paula Cassone Rossi.

As informações necessárias para efetuar a integração estão disponíveis no Manual de Integração ao SAEC, elaborado pelo Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis, responsável pelo SREI.

CNJ em 18.01.2022.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Comissão aprova isenção de ITR para imóveis rurais e urbanos com mais de 30% de reserva

A Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que incentiva a criação voluntária de áreas de proteção ambiental em propriedades privadas rurais ou urbanas.

Pelo texto, se a área da Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) ultrapassar 30% da área total do imóvel, o proprietário terá isenção do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).

O Projeto de Lei nº 784 de 2019, do deputado Rodrigo Agostinho (PSB-SP), foi aprovado na forma do substitutivo do relator, deputado Jose Mario Schreiner (DEM-GO).

O projeto original, que também estabelecia isenção de ITR para a criação de RPPNs, previa ainda uma alteração no Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC - Lei 9.985 de 2000) para transformar essas reservas em áreas de proteção integral e não mais de uso sustentável.

Agência Câmara de Notícias em 13.01.2022.

Comissão aprova destinação de imóveis para programas habitacionais

■A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que destina preferencialmente ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social os imóveis urbanos obtidos pela União como forma de quitação de débitos tributários de contribuintes inscritos na dívida ativa.

Esses imóveis poderão ser vendidos para custear moradias populares ou serem utilizados diretamente em projetos habitacionais.

O Projeto de Lei nº 4.731 de 2020, do deputado João Daniel (PT-SE), altera Lei do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e foi aprovado com emenda do relator, deputado José Ricardo (PT-AM), para destinar os imóveis ao patrimônio do fundo e facilitar a sua utilização em projetos de moradia popular.

José Ricardo afirmou que o pagamento de dívida com a União mediante transferência de imóveis não é usual, mas uma vez incorporados ao patrimônio público, devem ser preferencialmente usados para fins sociais. “O projeto busca contribuir para a solução de um dos grandes problemas sociais brasileiros: o déficit habitacional”, destacou.

Agência Câmara de Notícias em 10.01.2022.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Regularização fundiária volta à pauta em 2022

■Após promoverem seis audiências públicas conjuntas, as Comissões de Meio Ambiente (CMA) e a de Agricultura e Reforma Agrária (CRA) têm como compromisso para 2022 votar os projetos de lei que tratam da instituição da lei geral do licenciamento ambiental (PL) nº 2.159 de 2021 e do novo marco da regularização fundiária (PL nº 2.633 de 2020 e PL nº 510 de 2021).

Sem consenso até o fim dos trabalhos em 2021, a expectativa é de que as matérias entrem em pauta deliberativa já a partir de fevereiro, quando a Casa retoma sessões e reuniões.

Agência Senado em 07.01.2022.

Alterações nas regras de incorporadoras imobiliárias

■A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou proposta que altera regras de incorporadoras imobiliárias. O texto aprovado é o Projeto de Lei nº 9.397 de 2017, do deputado Helder Salomão (PT-ES), com algumas alterações do relator, deputado José Ricardo (PT-AM).

O projeto deixa claro que o incorporador que adquire empreendimento imobiliário em transação comercial

sucedará o antigo em direitos e obrigações perante os promitentes compradores. O objetivo é trazer maior garantia às partes, pois no caso de eventual substituição do incorporador, os direitos e obrigações junto ao novo agente estarão mantidos.

Além disso, cria exigência de que contratação de seguro para garantir a conclusão da obra ou cobrir eventuais atrasos na entrega pela incorporadora antes de vender os apartamentos.

O texto também estabelece prazo de 60 dias para desembaraço de quaisquer ônus incidentes sobre as unidades após a averbação da construção. “São medidas que consideramos acertadas para melhorar o ambiente de negócios do setor imobiliário”, afirmou o relator.

Agência Câmara de Notícias em 04.01.2022.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Proposta amplia prazo para regularização de núcleos urbanos informais

■ O Projeto de Lei nº 2.586 de 2021, de autoria do deputado Fausto Pinato (PP-SP), permite a regularização fundiária de núcleos urbanos informais comprovadamente existentes até 31 de dezembro de 2020. A proposta altera a Lei nº 13.465 de 2017, que trata da regularização fundiária rural e urbana e da liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária.

Agência Câmara de Notícias em 04.01.2022.

Comissão aprova novo prazo para regularização rural

■ A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que amplia o prazo para inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR) para pequenos produtores, altera a contagem da adesão ao Programa de Regularização Ambiental (PRA) e altera pontos do Código Florestal sobre unidades de conservação e consolidação de áreas em diferentes biomas.

O prazo para proprietários e possuidores dos imóveis rurais se inscreverem no CAR e acessarem os benefícios do PRA se encerrou em 31 de dezembro de 2020.

O texto aprovado é o substitutivo do deputado Marcelo Brum (PSL-RS)

ao Projeto de Lei nº 36 de 2021, do deputado Zé Vitor (PL-MG). O relator incluiu diversos pontos no texto original.

Prazos ampliados

O texto aprovado amplia para 31 de dezembro de 2024 o prazo para os agricultores efetivarem o Cadastro Ambiental Rural (CAR) para que tenham os benefícios do Programa de Regularização Ambiental (PRA). Já o prazo para adesão ao PRA, pela proposta, somente será iniciado após o órgão ambiental convocar o agricultor a assinar o termo de compromisso.

Agência Câmara de Notícias em 04.01.2022.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

TJSP mantém condenação de estelionatário por venda de propriedade que não lhe pertencia

■ A 2ª Câmara de Direito Criminal do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve decisão do juiz Luis Guilherme Pião, da 2ª Vara Criminal de São José do Rio Preto, que condenou à pena de dois anos de reclusão, no regime inicial semiaberto, réu acusado de estelionato (venda de coisa alheia como própria). O

homem recebeu como entrada R\$ 20 mil relativo à venda de propriedade que não lhe pertencia.

De acordo com os autos, a vítima viu anúncio de uma chácara à venda e marcou encontro com o anunciante, que disse ter um negócio melhor ainda para oferecer, mostrando-lhe uma casa em construção. A mulher, idosa, que pretendia se mudar para São José do Rio Preto com o objetivo de facilitar tratamento médico a que estava se submetendo, precisou contratar empréstimo para conseguir o valor exigido. Certo dia, ao voltar no local após a compra, depa-rou-se com uma pessoa, verdadeira dona do terreno, momento em que descobriu ter caído num golpe.

Para o relator da apelação, desembargador André Carvalho e Silva de Almeida, o crime de estelionato ficou bem caracterizado, “afinal, a ‘fraude é qualquer malicioso subterfúgio para alcançar um fim ilícito’ ou ‘o engano dolosamente provocado, o malicioso induzimento em erro ou aproveitamento de preexistente erro alheio, para o fim de injusta locupletação’, de modo que é impossível não reconhecê-la na conduta de quem, assim como o réu, se passa como proprietário de imóvel alheio e recebe o pagamento de pessoas inocentes e desavisadas”.

O julgamento, de votação unânime, teve a participação dos desembargadores Costabile e Solimene e Luiz Fernando Vaggione.

Apelação nº 0005678-58.2016.8.26.0576

TJ/SP em 03.01.2022.

Moradores que tiveram casa inundada em enchentes serão indenizados por município

■ **A 5ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve sentença da Vara Única da Comarca de Potirendaba que condenou o Município de Nova Aliança em ação de indenização e obrigação de fazer. A Municipalidade deverá realizar obras de limpeza das bocas de lobo indicadas nos autos e indenizar moradores vítimas de enchentes em R\$ 20 mil, por danos morais.**

Segundo consta dos autos, os autores adquiriram o imóvel em que residem por meio de programa de moradia para baixa renda e afirmam que a casa fica inundada sempre que chove. Os autores alegam que tal transtorno se repete invariavelmente.

O relator do recurso, desembargador Fermino Magnani, destacou que os laudos periciais nos autos apontam como causa das inundações o entupimento das bocas de lobo na

via em que está a residência dos autores. Sendo assim, afirmou o magistrado, não se trata de caso fortuito ou força maior, mas, sim, de conduta omissiva da Administração que não realizou a devida limpeza, “ponto fulcral de causalidade”.

Os fatos avançaram para além da fronteira do mero aborrecimento para a órbita da reparação extrapatrimonial, posto que as inundações provocavam transtornos evidentes às vidas dos autores”, destacou o magistrado.

Participaram do julgamento, que teve votação unânime, os desembargadores Francisco Bianco e Nogueira Diefenthaler.

Apelação nº 1001263-30.2016.8.26.0474.

TJ/SP em 19.01.2022.

Imóvel indisponível por cumprimento de sentença não pode ser alienado

■ Os desembargadores da 2ª Câmara Cível do TJRN, ao julgarem agravo de instrumento, reformaram uma sentença inicial, que, nos autos de uma ação de cumprimento de sentença, promovida por uma construtora, havia indeferido o pedido de bloqueio de matrícula/indisponibilidade do imóvel, situado na Avenida Getúlio Vargas, Petró-

polis, bem como da intimação de terceiros. O órgão julgador modificou o posicionamento adotado na análise do pedido liminar e definiu que a litigiosidade sobre a venda do bem imóvel impõe a preservação dos interesses das próprias partes integrantes em uma demanda.

Segundo o recurso, a construtora nada cumpriu em relação ao acordo celebrado entre as partes e que, apesar de já iniciada a execução do título executivo judicial, como forma de tornar ineficaz o cumprimento da execução, alienaram o único bem de sua propriedade, o que configuraria “verdadeira fraude à execução”.

De acordo com os autos, o imóvel situado na Avenida Getúlio Vargas é o único bem de propriedade dos agravados e o único capaz de garantir a dívida decorrente de ação judicial em que foi realizado acordo entre as partes, tendo sido alienado por estes como suposta forma de impedir a execução.

“Dessa forma, a determinação judicial de indisponibilidade de um imóvel, diante da existência de cumprimento de sentença em trâmite, é medida que julgo adequada, a fim de evitar lesão às partes envolvidas e necessária ao resultado útil do processo, valendo-me do poder geral de cautela, insculpido no artigo 301,

do Código de Processo Civil”, explica a relatoria do voto, o que resulta em bloqueio do imóvel, para a preservação dos direitos das partes.

Agravo de Instrumento nº 0809003-79.2021.8.20.0000.

TJ/RN em 19.1.2022.

Mantida condenação de corretora de imóveis por estelionato e lavagem de dinheiro

■ **A 8ª Câmara de Direito Criminal do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve decisão da juíza Jane Rute Nalini Anderson, da 3ª Vara Criminal de Jundiá, que condenou, por estelionato e lavagem de dinheiro, corretora de imóveis a cinco anos de reclusão, em regime inicial semiaberto.**

Segundo os autos, a acusada intermediou a locação de um apartamento da autora da ação. Ela, no entanto, deixou de repassar aluguéis e taxas condominiais já pagas pela locatária, equivalentes a um ano de contrato. Os depósitos, comprovados por recibo e extrato bancário, foram feitos na conta da mãe da acusada. Para dissimular a origem dos valores, diversas operações bancárias foram realizadas, bem como inúmeras recargas de telefones celulares.

Para o relator da apelação, desembargador Juscelino Batista, “não há falarem insuficiência probatória no tocante ao delito de lavagem de dinheiro”. O magistrado também afirmou que a infração penal antecedente de estelionato foi devidamente comprovada, “tanto que sua materialidade e autoria sequer foram objeto da insurgência recursal”. Além disso, frisou que “descabe o reconhecimento da atenuante da confissão espontânea, porquanto a apelante não admitiu os crimes a si imputados, nem mesmo o estelionato, alegando em juízo que houve, na verdade, um desacerto de natureza civil.”

O julgamento, de votação unânime, teve a participação dos desembargadores Sérgio Ribas e Marco Antônio Cogan.

Apelação nº 0017142-07.2016.8.26.0309.

TJ/SP em 23.1.2022.