

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 2, de 14.04.2021.

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)**Advogados colaboradores**

Guilherme Zauli

[gzauli@tortoromr.com.br](mailto:gzauli@tortoromr.com.br)

Amanda de Souza Theodoro

[atheodoro@tortoromr.com.br](mailto:atheodoro@tortoromr.com.br)**Contato**[www.tortoromr.com.br](http://www.tortoromr.com.br)

Isso porque, usualmente, os financiamentos de imóveis têm sido garantidos por alienação fiduciária, que se trata de uma modalidade de garantia na qual o comprador adquire a posse direta do bem, enquanto a instituição financeira financiadora guarda para si a posse indireta e a propriedade resolúvel do imóvel.

Considerando que o IPTU tem como responsável pelo pagamento o proprietário ou possuidor de bem imóvel, conforme o artigo 34 do Código Tributário Nacional, alguns municípios têm endereçado as cobranças desse tributo não apenas àquele que detém a posse direta sobre o imóvel, mas também à instituição financeira financiadora, na qualidade de proprietária fiduciária e possuidora indireta.

Tradicionalmente, o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo era que o credor fiduciário não é responsável pelo IPTU, pois a propriedade resolúvel existe apenas para o fim de garantia, inexistindo os direitos de usar, gozar e dispor do bem, inerentes ao direito de propriedade, bem como porque a posse indireta não tem por objetivo a aquisição da propriedade e, portanto, não existe o chamado *animus domini*, isto é, a intenção de possuir/ser dono e, por fim, porque artigo 27, §8º, da Lei nº 9.514/97, dispõe que o devedor fiduciante arcará com

## 1. Artigo

### Sobre o responsável pelo IPTU na alienação fiduciária de imóvel

**Artigo elaborado pela Dra. Amanda de Souza Theodoro**, advogada atuante no Contencioso Imobiliário do escritório Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados e pós-graduanda em Direito Processual Civil pela Universidade de São Paulo.

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é um tributo municipal cobrado anualmente dos proprietários e possuidores de bens imóveis que, a princípio, não gera dúvidas sobre quem são os legítimos contribuintes. Entretanto, em se tratando de imóveis financiados, a questão ganha novos contornos e tem gerado discussão no Poder Judiciário.

os impostos até a imissão do credor fiduciário na posse do bem, após a consolidação da propriedade resultante do inadimplemento do financiamento.

Entretanto, atualmente, o referido tribunal vem decidindo de maneira oscilante quanto a esse tema. Em julgamentos recentes no mês de fevereiro, o TJ-SP condenou instituições financeiras ao pagamento do IPTU, sob o fundamento de que a credora fiduciária seria a proprietária do imóvel, bem como que o artigo 27, §8º, da Lei 9.514/97 faria lei apenas entre os contratantes e, portanto, não se opõe ao Fisco [1].

Conseqüentemente, a oneração dos credores fiduciários em razão da obrigação fiscal reconhecida pela Justiça poderá impactar no custo do crédito envolvido nas operações de financiamento imobiliário e atingir o consumidor final, o que pode ser temerário frente ao cenário de grave instabilidade econômica vivida no país.

Isso porque, além do custo imediato decorrente das verbas despendidas para o pagamento do tributo, nos casos em que o devedor fiduciante e nem a instituição financiadora realizarem o pagamento, haverá a inscrição do débito em dívida ativa no CNPJ da instituição que, por conseguinte, será impedida de se habilitar em licitações, dado que a regularidade fiscal é um dos requisitos legais, impactando negativamente na receita da instituição.

De outro lado, o débito também motiva o ajuizamento de ações judiciais nas quais é possível a decretação da penhora do imóvel, dado que o IPTU é uma obrigação classificada como *propter rem*, ou seja, recai sobre a coisa em si e, por conta disso, o credor fiduciário suporta também o risco de desconstituição de sua garantia, o que, novamente, justifica o incremento do custo total das operações.

Nesse tema, o Superior Tribunal de Justiça teceu considerações no [Informativo de Jurisprudência nº 638 \(REsp 1.731.735-SP\)](#) apontando que o interesse do titular de crédito gerado pelo bem, como é o caso do débito condominial e do IPTU, fica contrastado com o interesse do credor fiduciário, que tem a pretensão de manutenção da garantia.

A solução sugerida no informativo é a de que o credor fiduciário será responsável pelo pagamento das obrigações *propter rem* apenas após a consolidação da propriedade e, portanto, a penhora poderá recair sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante, e não sobre o bem em si, mantendo-se a garantia do credor fiduciário integralmente.

Desse modo, tal solução pode ser adotada também quando se trata de obrigação de pagamento de IPTU, reconhecendo-se a responsabilidade do credor apenas após a consolidação da propriedade, na contramão das recentes decisões do Tribunal de Justiça paulista mencionadas

e reafirmando o entendimento tradicional.

Nesse cenário, observa-se que, caso as decisões conflitantes do tribunal sejam reproduzidas em julgamentos futuros, poderão ser as precursoras de uma profunda instabilidade jurídica com consequências no mercado potencialmente prejudiciais aos adquirentes de imóveis financiados.

[1] [AI2225247-67.2020.8.26.0000](#)

(03.02.2021), [AI2182667-22.2020.8.26.0000](#) (04.02.2021), [AI 2290264-50.2020.8.26.0000](#) (12.02.2021) e [AI 2179989-34.2020.8.26.0000](#) (16.02.2021).

Publicado na Revista Consultor Jurídico em 28.03.2021. [Clique aqui](#)

## 2. Legislação e Regulação

---

■ [Projeto impede reajuste de aluguel até dezembro de 2022](#)

O **Projeto de Lei nº 631 de 2021**, que tramita na Câmara dos Deputados impede reajustes de contratos de aluguéis, em qualquer modalidade, residencial, comercial e não residencial, até dezembro de 2022. O texto que tramita na Câmara dos Deputados estabelece ainda que a retomada dos reajustes desconsiderará o acúmulo observado nos índices de correção dos contratos.

Agência Câmara Notícias em 04.03.2021.

■ [Receita Federal faz alerta sobre comprovantes de rendimentos provenientes de aluguéis ou venda de imóveis](#)

Empresas responsáveis pela mediação entre o locador e o locatário do aluguel ou venda de imóveis durante o ano-calendário 2020 devem providenciar e fornecer o comprovante de rendimentos ao locador, que incluirá as informações na Declaração de Imposto de Renda Pessoa Física 2021, já que estes valores são tributáveis.

A Receita Federal esclarece que as informações provenientes do comprovante de rendimentos também devem ser enviadas, pelas mesmas empresas, à instituição, na Declaração de Informações sobre as Atividades Imobiliárias (Dimob), via certificado digital.

O envio da Dimob tem como finalidade exclusiva a conferência e fiscalização de dados e das tramitações imobiliárias, não acarretando ônus para o declarante.

No entanto, a falta ou erro no envio gera multa para a empresa.

Ministério da Economia em 05.03.2021.

■ **Governo cria programas SPU+ e Regulariza+ para modernizar governança dos imóveis e aumentar regularização fundiária**

**A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do Ministério da Economia (SPU/ME) instituiu em 10.3.2021, por meio da Portaria nº 2.517 de 2021 e da Portaria nº 2.519 de 2021, publicadas no Diário Oficial da União, os programas SPU+ e Regulariza+.**

O Programa SPU+, lançado no final de 2020, mas oficializado agora com a publicação da portaria, é estratégico e visa modernizar e transformar a gestão e a governança do patrimônio imobiliário da União. A iniciativa engloba o Programa Regulariza+, que tem como objetivo aumentar a capacidade operacional dos procedimentos de titulação e regularização fundiária das áreas urbanas e rurais da União. A expectativa é que o Regulariza+ beneficie mais de 400 mil pessoas.

O SPU+ tem a finalidade de reativar a economia por meio da contabilização de R\$ 110 bilhões em imóveis da União até 2022. Está dividido em três módulos: alienação, contemplando ações para incremento da venda de imóveis, doação, regularização fundiária e remição de foro; cessão e concessão, ampliando as cessões onerosas e em condições especiais e as cessões de direito real de uso (CDRUs) onerosas e gratuitas; e racionalização, mediante a aplicação da engenharia patrimonial no uso

dos imóveis da administração pública, como permutas, adequação do espaço, dentre outras ações.

“O escopo do SPU+ busca a organização das ações voltadas para o fortalecimento da gestão e governança do patrimônio imobiliário da União no âmbito da SPU”, afirma o secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Mauro Filho. O programa será executado pela unidade central da Secretaria, com sede em Brasília (DF), e pelas superintendências estaduais.

Já o programa Regulariza+ contempla três modalidades de regularização fundiária: Reurb-S, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; Reurb-E, aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população que não é de baixa renda; e regularização de imóveis rurais sob gestão da SPU, em qualquer modalidade prevista na legislação.

### **Ações impulsionadas**

O secretário da SPU destaca que as ações de regularização fundiária em áreas urbanas e rurais da União serão impulsionadas em todo o país. “Por meio do Regulariza+, a SPU irá alavancar os benefícios promovidos pela regularização fundiária no Brasil. Nossas ações impactarão mais de 400 mil pessoas, que terão seus imóveis regularizados e titulados. E isso gera impacto social, ao garantir o direito das pessoas à moradia;

econômico, ao fomentar o ciclo produtivo econômico nos estados e municípios; e ambiental, ao viabilizar o ordenamento territorial de baixo impacto ao meio ambiente”, conclui Mauro Filho.

A execução do Programa poderá ser realizada diretamente pela SPU ou mediante celebração de convênios e/ou contratos com os estados, Distrito Federal, municípios e iniciativa privada. Os contratos ou convênios serão firmados para a execução das ações de demarcação, cadastramento, avaliação, venda e fiscalização de áreas da União, assim como para planejamento, execução e aprovação dos parcelamentos urbanos e rurais.

Além de coordenar as ações, normatizar as diretrizes do programa e supervisionar e monitorar os resultados, a SPU ainda elaborará, em até 90 dias, o Regulamento Operacional e o Manual de Planejamento e Fiscalização do Programa.

“Hoje instituímos o maior programa de regularização fundiária já lançado pela SPU. Em breve, lançaremos mais uma novidade: um aplicativo de celular que vai facilitar a solicitação da regularização dos imóveis pelos ocupantes de terras da União”, finaliza Mauro Filho.

### Histórico

Desde 2019, a SPU já beneficiou mais de 110 mil pessoas de baixa renda com ações de regularização fundiária em todo o país. Estima-se que R\$

700 milhões foram transferidos em forma de patrimônio, por meio de imóveis da União doados ou cedidos.

**Ministério da Economia em 10.03.2021.**

### ■ Governo lança novo portal de vendas de imóveis da União

O governo lançou o novo portal de **venda de imóveis** da União, para facilitar a busca e a aquisição, pelo cidadão, de apartamentos, casas, terrenos e prédios colocados à venda pela União. O portal é resultado do trabalho conjunto entre a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, órgão da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia (SPU/SE-DDM/ME) e o Serpro, empresa de tecnologia do Governo Federal.

Reformulado para melhorar a experiência do usuário e com design moderno, que facilita a navegação, o novo portal permite, entre outras novidades, que os interessados se inscrevam para receber informações em *newsletter*, de acordo com as características do imóvel que procuram. Além disso, facilita o acesso ao *download* de toda a base de dados dos imóveis públicos federais, para apresentação da Proposta de Aquisição de Imóveis (PAI), possibilidade regulamentada em outubro do ano passado, por meio da qual qualquer cidadão ou empresa pode apresentar uma proposta para compra de um imóvel federal.

No site são ofertados, atualmente, R\$ 270,6 milhões em ativos, que variam entre R\$ 303,8 mil e R\$ 98 milhões. Desde o ano passado, o Governo Federal já lançou no mercado mais de R\$ 1 bilhão em imóveis da União de maneira eletrônica. Para o secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Mauro Filho, o lançamento do novo site reflete o avanço da secretaria na transformação digital, de acordo com as diretrizes do Programa SPU+, que visa à modernização na gestão dos ativos.

“Estamos transformando a gestão do patrimônio imobiliário do país por meio do Programa SPU+ e a implementação da tecnologia está sendo fundamental nesse processo”, afirma. “O objetivo é ampliar o acesso ao sistema para que a venda dos ativos seja realizada da maneira mais simples, rápida e segura.”

O novo portal foi desenhado de forma responsiva para adequar e permitir uma melhor visualização do conteúdo, também em dispositivos móveis, além do computador. De acordo com o presidente do Serpro, Gileno Barreto, o sistema de venda de imóveis mantém os recursos de criptografia e autenticação, que conferem segurança ao processo de compra, mas com um novo design integrado ao Gov.Br. “Implementamos uma versão mais moderna, aderente às melhores práticas de *design system* utilizado pelo Governo Federal. Além disso, o desenvolvimento e uso do portal estão alinhados à Lei Geral de Proteção de

Dados e ao processo de transformação digital do governo”, destaca.

O Secretário Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, Diogo Mac Cord, destaca a importância desse novo portal para a transparência do processo: “Finalmente estamos entregando ao cidadão um portal digno do desafio que enfrentamos: com mais transparência, teremos mais concorrência e atingiremos resultados muito melhores para o país.”

### Novidades

Dentre as melhorias implementadas no portal, destacam-se os novos filtros de busca, otimização na visualização dos imóveis no mapa e na apresentação das fotos. Com relação à *newsletter*, o material será enviado para os endereços eletrônicos cadastrados pelos usuários e conterá informações referentes aos imóveis que estão à venda, de acordo com as características previamente escolhidas pelos interessados no momento do cadastro para o recebimento do informativo. A expectativa é de que a medida amplie a publicidade da venda dos ativos.

Outra novidade é que o novo portal está preparado para a execução de licitações de imóveis que tenham proponentes com direito de preferência. Neste caso, o sistema filtra e identifica esses ativos para que seja possível o recebimento das ofertas dos interessados que têm o referido direito.

O direito de preferência é conferido ao cidadão que não tenha ofertado o maior lance pelo ativo, mas tenha apresentado PAI e providenciado a avaliação e homologação do laudo pela SPU, dando direito à aquisição do imóvel em igualdade de condições com o vencedor do certame. A pessoa com preferência será convocada para participar da sessão pública e manifestar interesse em exercer ou não seu direito de preferência após definido o maior lance pela Comissão Permanente de Licitação.

### **Imóveis à venda**

Ao todo, 33 imóveis estão à venda no portal. São terrenos, casas, galpões, prédios e apartamentos localizados no Distrito Federal e nos estados do Paraná, São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Pernambuco, Goiás e Espírito Santo. Dentre eles, o icônico Edifício A Noite, localizado no Rio de Janeiro, avaliado em R\$ 98 milhões. A venda dos ativos faz parte do Programa SPU+, que tem o objetivo de ativar a economia por meio da contabilização de R\$ 110 bilhões em imóveis da União até 2022.

Os interessados em comprar os imóveis devem fazer ofertas por meio do Sistema de Concorrência Eletrônica (SCE), disponível no site de imóveis da União. Como o processo é virtual, as ofertas podem ser apresentadas até minutos antes do início do certame. Entretanto, para ocorrer a validação, é necessário anexar o comprovante de pagamento da caução, equivalente a 5%

do valor do imóvel. Vence a licitação a oferta de maior valor. Caso a oferta apresentada não seja a vencedora, a caução será integralmente devolvida.

Para registrar as ofertas, é necessário realizar o login no portal de imóveis da União. Para isso, é preciso possuir o cadastro único no Portal Gov.br, que permite acesso às páginas do Governo Federal. Os editais das concorrências, fotos dos imóveis e mais informações estão disponíveis no portal de venda de imóveis.

**Ministério da Economia em 17.03.2021.**

#### **■ Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir) – Procedimento simplificado**

**■ Em 19.03.2021, a Coordenação-Geral de Gestão de Cadastros e Benefícios Fiscais (COCAD) editou o Ato Declaratório Executivo nº 3, de 18 de março de 2021, que dispõe sobre o procedimento simplificado de atualização cadastral de Imóveis Rurais (Cafir).**

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

■ Governo apresenta Medida Provisória nº 1.040 de 29.03.2021, para modernizar o ambiente de negócios do Brasil

O governo federal editou uma Medida Provisória nº 1.040 de 29.03.2021, que vai promover uma série de melhorias no ambiente de negócios no Brasil e representará um marco para consolidar mudanças já em implementação no país, com forte impacto na facilidade de se fazer negócios no Brasil e no *ranking Doing Business*.

A assinatura da MP aconteceu em 29.03.2021, em cerimônia no Palácio do Planalto com a presença do presidente da República, Jair Bolsonaro; do ministro da Secretaria-Geral da Presidência da República, Onyx Lorenzoni; do ministro da Economia, Paulo Guedes; do secretário especial de Produtividade, Emprego e Competitividade do Ministério da Economia, Carlos Da Costa; e do secretário de Advocacia da Concorrência e Competitividade, Geanluca Lorenzon; dentre outras autoridades.

Durante a cerimônia, o secretário especial de Produtividade, Emprego e Competitividade do Ministério da Economia (Sepec/ME), Carlos Da Costa, afirmou que “esse é um momento marcante, porque com uma única medida provisória, nós temos o potencial de avançar mais de 20 posições no *ranking* do Banco Mundial que mede a qualidade do ambiente de negócios de cada nação”. A expectativa do governo é que a proposta tramite e seja aprovada no

Congresso Nacional ainda neste ano.

Da Costa também destacou a importância da medida para o país atrair investimentos e avançar no *ranking* das melhores economias para se fazer negócios no mundo. “Esta medida provisória tem potencial de nos levar a 80ª posição. E já temos mais ações mapeadas, para que, nos próximos meses, tenhamos outras medidas com potencial de nos levar a posição 47. Será o maior avanço de um país no rumo da liberdade e da construção de um bom ambiente de negócios”, declarou.

### Ranking

A projeção –realizada pela Secretaria de Advocacia da Concorrência e Competitividade, ligada à Sepec – tem como base os dados históricos e de tendência média de melhoria dos demais países. A MP elevaria o Brasil de 18 a 20 posições no *ranking*, no qual ocupa hoje o 124º lugar. Com as ações já traçadas e em execução desde 2020, em conjunto com a implementação do que é proposto na MP, será possível colocar o país, pela primeira vez, no curto prazo, dentre as 100 melhores economias para se fazer negócios, sendo que o objetivo de médio prazo do Ministério é chegar ao Top50 do *ranking*.

Dentro da proposta de melhorias listadas na MP, destaca-se a unificação no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) das inscrições fiscais federal, estaduais e mu-

nicipais. Hoje o empreendedor precisa realizar cadastro em três fiscos diferentes, perdendo tempo e dinheiro. Com a nova proposta, o empreendedor centralizará os cadastros fiscais em um CNPJ. As cidades que adotarem o Balcão Único poderão reduzir de 10 para três os procedimentos de abertura de empresas, que poderão ser abertas em até um dia. Somente essas unificações já elevam cinco posições do Brasil no *Doing Business*.

### **Simplificação**

Parte das modificações incluídas na MP é resultado de outra frente de trabalho no Ministério da Economia, no âmbito da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital, e diz respeito à simplificação. A MP garante que as Juntas Comerciais – que têm um trabalho conjunto com o governo federal por intermédio do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Inovação (DREI) – adotem as medidas do Ministério da Economia, como a simplificação para atividades de médio risco, não implementada por muitos estados que não elaboraram esta classificação de risco.

Essa proposta da MP aplicará classificação nacional de risco naqueles estados que não tiverem classificação própria. Além disso, determinará que, em atividades de médio risco, os alvarás de funcionamento e licenças sejam emitidos automaticamente, desde que com termo de ciência e responsabilidade.

A obtenção de alvará e licença automáticos para a abertura de estabelecimentos já ocorre desde junho do ano passado com os estabelecimentos de baixo risco. Estes dois grupos representam 90% das empresas registradas. São destaques, além da emissão automática de licenças e alvarás para atividades de médio risco:

- (i) Eliminação da pesquisa prévia de viabilidade locacional;
- (ii) Eliminação da pesquisa prévia de nome empresarial;
- (iii) Unificação das inscrições tributárias;
- (iv) Exclusão da proibição de arquivamento de nomes empresariais semelhantes;
- (v) Vedação para o pedido de reconhecimento de firma;
- (vi) Revogação da previsão de inativação por ausência de registro.

Considerando as ações previstas na MP e as iniciativas do governo federal nos últimos meses – como o Balcão Único, com a unificação das coletas de dados; a simplificação das assinaturas digitais; a facilitação da emissão de certificado de pessoa jurídica; a integração ao cadastro de empregados; o incentivo às medidas de simplificação e isenção de cobranças –, a previsão é de que o país passe da 138ª posição (relatório 2020) no quesito Abertura de Empresas do *Doing Business* para as

primeiras (relatório 2022, a ser divulgado em dezembro de 2021).

### **Segurança jurídica**

No que se refere à segurança jurídica e à importância do prazo de prescrição na execução de contratos, a legislação atual traz prazos prescricionais complexos sem previsão em lei, gerando insegurança jurídica e situações oportunistas que atrasam execuções. A MP pretende também consolidar melhor posição jurídica, dar segurança aos prazos prescricionais e trazer mais seriedade aos contratos brasileiros.

### **Proteção**

Quanto à proteção a investidores minoritários, a MP altera a Lei das SA (Lei nº 6.404/1976) para adequar prazos e poderes da Assembleia-Geral às melhores práticas do Banco Mundial. A Assembleia-Geral poderá, por exemplo, avaliar a celebração de transações com partes relacionadas que atendam aos critérios de relevância a serem definidos pela Comissão de Valores Mobiliários – dando maior proteção e transparência à relação entre investidores minoritários e diretores de empresas abertas.

### **Desburocratização**

A MP também cria uma série de melhorias que irão desburocratizar e simplificar o comércio de serviços e a importação de bens, como a eliminação do Sisoserv – base de dados de comércio de serviços que gera

alta onerosidade para o setor privado – e a exigência de mais critérios para o licenciamento de importações, de forma a evitar a criação de barreiras não tarifárias.

Também foi abordada no normativo a institucionalização e o *Enforcement* ao guichê único eletrônico de comércio exterior. Hoje, o Portal Único está funcionando, mas sem a adesão de alguns órgãos anuentes e/ou exigência de documentos em papel. Com a aprovação da MP, fica vedada a exigência do preenchimento de formulários em papel ou em formato eletrônico que não seja por meio do guichê único. Neste caso, será adotada a prática de *Best Endeavor* da Organização Mundial do Comércio (OMC).

A melhoria de pontuação no ranking Doing Business, no indicador de comércio exterior, está sob responsabilidade da Receita Federal – que se comprometeu a cumprir a meta através de melhorias em processos e mudanças infralegais.

**Ministério da Economia em 29.03.2021.**

## Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) - Instituição

■ Em 30.03.2021, foi editada Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, que instituiu os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), mas foi publicada com vetos do Presidente República a importantes dispositivos que constavam no Projeto de Lei nº 5.191, de 2020, aprovado no Senado Federal.

Os trechos retirados da lei previam benefícios fiscais para os investidores dos Fiagros, como isenção de Imposto de Renda na fonte para as aplicações efetuadas e também para os rendimentos de cotas negociadas em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Os vetos serão analisados pelo Congresso Nacional. A manutenção ou rejeição do veto depende de deliberação dos deputados e senadores, em sessão conjunta do Congresso. Para o veto ser rejeitado é preciso o voto da maioria absoluta dos parlamentares de cada uma das Casas (41 votos no Senado e 257 votos na Câmara). A matéria cujo veto foi rejeitado é enviada ao presidente da República para promulgação.

O Fiagro tem como objetivo estimular a entrada de investidores no agronegócio.

Os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) serão constituídos sob a forma de condomínio de natureza

especial destinado à aplicação, isolada ou conjuntamente, em:

(i) Imóveis rurais;

(ii) Participação em sociedades que explorem atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial;

(iii) Ativos financeiros, títulos de crédito ou valores mobiliários emitidos por pessoas físicas e jurídicas que integrem a cadeia produtiva agroindustrial, na forma de regulamento;

(iv) Direitos creditórios do agronegócio e títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios do agronegócio, inclusive certificados de recebíveis do agronegócio e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e de fundos de investimento em direitos creditórios não padronizados que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio nos referidos direitos creditórios;

(v) Direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais e títulos de securitização emitidos com lastro nesses direitos creditórios, inclusive certificados de recebíveis do agronegócio e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e de fundos de investimento em direitos creditórios não padronizados que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio nos referidos direitos creditórios;

(vi) Cotas de fundos de investimento que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio nos ativos mencionados acima e estabelece outras orientações.

Publicada no Diário Oficial da União de 30.03.2021, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

### 3. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

**Prazo de cinco anos para denúncia vazia é contado do início da locação do imóvel**

■ O termo inicial de contagem do prazo para a denúncia vazia, nas hipóteses de que trata o inciso V do artigo 47 da Lei de Locações (Lei 8.245 de 1991), coincide com a formação do vínculo contratual. Com esse entendimento, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) negou provimento ao recurso especial interposto por duas inquilinas demandadas em ação de despejo por denúncia vazia depois de mais de cinco anos morando em um imóvel alugado em Salvador.

**REsp 1511978.**

**Citação em ação reivindicatória interrompe prazo para reconhecimento da usucapião**

■ A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) não admitiu o recurso especial de um casal que tentava afastar a interrupção do prazo no âmbito da discussão sobre a usucapião de terreno no município de Imbé (RS), ocupado desde 1984.

Se a ação proposta pelo proprietário visa, de algum modo, a defesa do direito material, a citação dos réus interrompe o prazo para a aquisição do imóvel por usucapião. Entendimento, já consolidado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

O relator do caso, ministro Luis Felipe Salomão, afirmou que o acórdão recorrido aplicou a jurisprudência firmada pela Segunda Seção, pois o proprietário ajuizou uma ação reivindicatória, "o que demonstra claramente sua intenção de retomar o bem".

De acordo com o magistrado, também é pacífico na Segunda Seção o entendimento de que a interrupção do prazo ocorre independentemente de a ação reivindicatória ser declarada ou não procedente, bastando que se evidencie o inequívoco exercício do direito e a boa-fé do autor. **AREsp. nº 1542609.**

**Remição da execução pode ocorrer até assinatura do Auto de Arrematação, mas não contempla outros débitos**

■ A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) julgou o Recurso Especial nº 1.862.676, reformou o acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que afastou a possibilidade de remição, em caso no qual a dívida foi paga depois da arrematação do bem penhorado, mas antes da assinatura do auto de arrematação.

O TJSP havia decidido que o valor depositado pela parte executada não era suficiente, pois havia débito em aberto com o mesmo credor em outra ação.

A ministra Nancy Andrichi apontou que, embora o artigo 826 do Código de Processo Civil de 2015 faça referência à alienação do bem, a arrematação é um ato complexo que, nos termos do artigo 903, só se considera concluído no momento da assinatura do respectivo auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

Em consequência, declarou a relatora, a arrematação do imóvel não impede o devedor de remir a execução, caso o auto ainda esteja pendente de assinatura.

"Depreende-se da leitura do acórdão recorrido que o requerimento de remição da execução precedeu a assinatura do auto de arrematação, ou seja, verificou-se quando a arrematação ainda não se encontrava perfeita e acabada", observou.

Para a remição da execução, o executado deve depositar o montante correspondente à totalidade da dívida executada, acrescida de juros, custas e honorários de advogado, não sendo possível exigir-lhe o pagamento de débitos executados em outras demandas", concluiu a magistrada ao reformar o acórdão do TJSP e declarar válido o pagamento feito pela executada.

[REsp. nº 1862676.](#)

### Pequena propriedade rural - Bem em garantia hipotecária - Não afasta a proteção da impenhorabilidade

■A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) julgou o Recurso Especial nº 1.913.236 e entendeu por unanimidade, que para a proteção da impenhorabilidade da pequena propriedade rural é ônus do executado comprovar que o imóvel é explorado pela família, prevalecendo a proteção mesmo que tenha sido dado em garantia hipotecária ou não se tratando de único bem do devedor.

Ressaltaram que para reconhecer a impenhorabilidade nos termos do art. 833, VIII, do CPC/2015, é imperiosa a satisfação de dois requisitos, a saber: (i) que o imóvel se qualifique como pequena propriedade rural, nos termos da lei, e (ii) que seja explorado pela família. Até o momento, não há uma lei definindo o que seja pequena propriedade rural para fins de impenhorabilidade. Diante da lacuna legislativa, a jurisprudência tem tomado emprestado o conceito estabelecido na Lei n. 8.629/1993, a qual regulamenta as normas constitucionais relativas à reforma agrária. Em seu artigo 4º, II, alínea "a", atualizado pela Lei n. 13.465/2017, consta que se enquadra como pequena propriedade rural o imóvel rural "de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento".

A Terceira Turma desta Corte, na vigência do CPC/1973, orientava-se no sentido de que, para o reconhecimento da impenhorabilidade, o devedor tinha o ônus de comprovar que além de pequena, a propriedade destinava-se à exploração familiar. Ademais, como regra geral, a parte que alega tem o ônus de demonstrar a veracidade desse fato (art. 373 do CPC/2015) e, sob a ótica da aptidão para produzir essa prova, ao menos abstratamente, é certo que é mais fácil para o devedor demonstrar a veracidade do fato alegado. Demais disso, o art. 833, VIII, do CPC/2015 é expresso ao condicionar o reconhecimento da impenhorabilidade da pequena propriedade rural à sua exploração familiar. Isentar o devedor de comprovar a efetiva satisfação desse requisito legal e transferir a prova negativa ao credor importaria em desconsiderar o propósito que orientou a criação dessa norma, o qual consiste em assegurar os meios para a manutenção da subsistência do executado e de sua família. Com efeito, a ausência de comprovação de que o imóvel penhorado é explorado pela família afasta a incidência da proteção da impenhorabilidade.

Além disso, a Lei n. 7.513/1986, responsável pela inclusão do inciso X ao art. 649 do CPC/1973, exigia expressamente que o imóvel rural constrito fosse o único bem do devedor. Ocorre que a Lei n. 11.382/2006, responsável pela alteração do antigo diploma processual, já não mais previa esse requisito. As legislações constitucional e infraconstitucional

que se seguiram nada referem, também, acerca da necessidade de o bem penhorado ser o único imóvel de propriedade do executado.

Disso se extrai que ser proprietário de um único imóvel não é pressuposto para o reconhecimento da impenhorabilidade com base na previsão do art. 833, VIII, do CPC/2015.

Por fim, a orientação consolidada desta Corte é no sentido de que o oferecimento do bem em garantia hipotecária não afasta a proteção da impenhorabilidade, haja vista se tratar de norma de ordem pública, inafastável pela vontade das partes.

[REsp. nº 1.913.236.](#)

**Contrato de locação comercial - Feador - Bem de família - Impenhorável**

■ **Supremo Tribunal Federal entendeu que o bem de família de fiador em contrato de locação é penhorável, mas não em caso de contrato de locação comercial. Esse foi o entendimento ao reverter decisão que determinava a penhora de residência colocada como garantia em uma locação de imóvel comercial.**

[RE nº 1.296.835.](#)