

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 5, de 19.07.2021.

Este informativo setorial é elaborado pelos colaboradores que integram a área de **Direito Imobiliário** em conjunto com a Biblioteca de Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados. Seu conteúdo tem caráter informativo, não constituindo opinião legal do escritório. Para mais informações, entre em contato com nossos advogados ou visite nossa página na internet.

**Sócio responsável**

Frederico Veiga  
[fveiga@tortoromr.com.br](mailto:fveiga@tortoromr.com.br)

**Advogado colaborador**

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

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

## 1. Artigo

---

### **Considerações acerca das distintas fases de execução extrajudicial referente aos contratos regidos pela lei 9.514/97 com as alterações trazidas pela lei 13.465/2017 e seus reflexos em ações possessórias**

Por **Guilherme Zauli\***

Sumário: 1. Introdução – 2. Conceito – 3. Da distinção entre as fases dos procedimentos extrajudiciais de execução da garantia fiduciária – 3.1. Da consolidação da propriedade – 3.2. Da realização dos leilões exigidos por lei – 4. Da formação de entendimento jurisprudencial contrário à norma vigente –

4.1. Da necessidade de comprovação de dano acerca da ausência de notificação sobre as datas de realização dos leilões– 5. Conclusão – 6. Bibliografia.

### **1. Introdução**

Em um momento em que o país busca a retomada do crescimento econômico, se faz pertinente a análise acerca dos procedimentos inerentes ao Sistema de Financiamento Imobiliário criado pela lei 9.514/97 no qual institui a alienação fiduciária de bens imóveis.

Justamente por possibilitar a oferta do próprio imóvel objeto do contrato de compra e venda como garantia dos valores financiados, a modalidade sob análise se tornou a principal fonte de fomento privado ao setor imobiliário, uma vez que representa modalidade de crédito de baixo custo<sup>1</sup> (juros próximos a 1% ao mês), considerando a existência de garantia real.

Ocorre que, conforme será demonstrado adiante, um sério fator vem assolando a garantia necessária para manutenção do baixo custo desta linha de crédito, qual seja, a existência de decisões judiciais conflitantes e destoantes da legislação vigente, o que acarreta na temida insegurança jurídica. Em que pese ser cristalina a relação existente entre a segurança jurídica e a prática de baixas taxas de juros, vale mencionar a fala do Ministro Luis Fux durante sua participação no Seminário Reavaliação do Risco Brasil, promovido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), na sede da Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro (Firjan) em Novembro de 2015: “O judiciário pode reduzir o Risco Brasil transmitindo ao investidor estrangeiro segurança jurídica, que vai conduzir também ao alijamento do risco econômico”<sup>2</sup>.

## 2. Conceito

Como o próprio nome sugere, o conceito de alienação fiduciária se traduz na aquisição de determinado bem que servirá como fidúcia, ou

seja, garantia, da obrigação assumida perante a instituição responsável pela concessão do crédito.

Tamanha é a importância do instituto da alienação fiduciária que seu conceito está duplamente previsto no ordenamento jurídico nacional: artigo 1.361 do Código Civil e artigo 22 da lei 9.514/97.

Artigo 1.361, Código Civil:

“Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.”

Artigo 22 da lei 9.514/07:

“Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.”

Em ambos conceitos, o legislador preconiza a transferência resolúvel da propriedade como garantia da

obrigação assumida, a qual se tornará plena apenas com o pagamento integral da avença.

Neste ponto surge o primeiro ponto de destaque, qual seja, a ausência de propriedade plena do devedor até que haja o adimplemento integral da dívida, motivo pelo qual eventuais bens gravados fiduciariamente não integram o patrimônio do devedor para fins herança ou responsabilidade de obrigações diversas, o que há é apenas a expectativa de direitos sobre o imóvel.

De acordo com o professor Fábio Ulhoa Coelho, o negócio fiduciário pode ser conceituado da seguinte forma:

“Por esse contrato, cujas raízes se encontram no direito romano (Resti-ffe Neto, 1975:1), o credor (fiduciário) se torna titular da propriedade resolúvel da coisa e seu possuidor indireto, enquanto o devedor (fiduciante) é investido na condição de possuidor direto e depositário (CC, arts. 1.361, § 2º, e 1.363). Cumprida a obrigação que esse tem perante aquele, opera-se a resolução da propriedade: o sujeito

que era devedor passa a ser o proprietário pleno e único possuidor da coisa, e o que era credor deixa de titularizar qualquer direito real sobre ela. Não cumprida a obrigação, porém, tem o credor instrumentos ágeis e eficazes para ver satisfeito seu crédito. Sendo o proprietário e possuidor indireto do bem objeto da alienação fiduciária em garantia, o credor pode, nas condições da lei, obter a consolidação da propriedade, vendê-lo e pagar-se com o produto da venda.”<sup>3</sup>

Portanto, suprida a parte conceitual acerca do instituto da alienação fiduciária, passaremos à análise dos diversos procedimentos para execução extrajudicial da garantia nos casos de inadimplência por parte do devedor.

### **3. Da distinção entre as fases dos procedimentos extrajudiciais de execução da garantia fiduciária**

Corriqueiramente, ao julgar demandas possessória que visam a retomada do imóvel dado em garantia do contrato de financiamento, mesmo após a devida consolidação da pro-



priedade em favor da instituição credora, são produzidas jurisprudências impossibilitando tal retomada diante de suposta falha no procedimento de notificação acerca das datas de leilões.

Tais decisões figuram como objeto principal do presente trabalho a fim de demonstrar a distinção das fases de execução extrajudicial (consolidação da propriedade e realização dos leilões) e os alcances dos consequentes efeitos em casos de inobservância dos requisitos legais.

### **3.1. Da consolidação da propriedade**

Estabelece a lei 9.514/97, em seu artigo 26, que vencida e não paga a dívida o devedor será constituído em mora e não havendo a quitação do débito, consolidar-se-á a propriedade em favor do credor fiduciário.

Vejamos:

“Art. 26. Lei 9.514/97. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.”

O termo “consolidação da propriedade” decorre do fato de que a partir do registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel, o proprietário legal do bem passa a ser o credor fiduciário.

Ocorre que tal propriedade não se dá de forma plena, há o que a doutrina caracteriza como propriedade resolúvel, ou seja, aquela que para se tornar plena, encontra-se condicionada a determinado fato.

Nos casos de alienação fiduciária, o fato condicionante refere-se à quitação dos valores do crédito anteriormente concedido.

Havendo a quitação dos valores, resolve-se a propriedade em favor do antigo devedor.

Porém, na hipótese de inadimplemento das obrigações assumidas, haverá a resolução da propriedade em favor do credor fiduciário por meio do registro de consolidação da propriedade em seu nome.

Por ensejar a obtenção da propriedade plena acerca do imóvel dado em garantia, a consolidação da propriedade concretizar-se-á apenas se observados determinados requisitos formais previstos em lei.

Tal requisito encontra-se previsto no artigo 26, § 1º da lei 9.514/97 e consiste, basicamente, na intimação pessoal do devedor por meio do Oficial de Registro de Imóveis (sendo admitida a realização de intimação via Cartório de Títulos e Documentos), para que no prazo 15 (quinze) dias promova a quitação da prestação vencida, como também, daquelas que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

Não havendo a purgação tempestiva da mora, após o decurso de trinta dias a contar do fim do prazo para pagamento do débito, deverá ser

averbada a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.

Necessário esclarecer que a partir deste ponto (averbação da consolidação da propriedade) a propriedade anteriormente resolúvel em nome da instituição credora, torna-se plena, conseqüentemente tornando-se precária a posse exercida pelo antigo devedor.

A fim de corroborar com tal argumento, o artigo 37-A da lei 9.514/97 estabelece que a partir da consolidação da propriedade até a efetiva imissão na posse por parte do credor fiduciário, será devido o pagamento mensal de taxa de ocupação pelo devedor:

“Art. 37-A. Lei 9.514/97. O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fi-

duciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.”

Tornando-se precária a posse exercida sobre o bem a partir da consolidação da propriedade, neste exato momento surge o direito de ingresso da competente ação possessória.

Observando tal fato, o legislador não só garantiu o direito de propositura da competente ação possessória, como também, *assegurou a reintegração liminar* da posse em seu favor no prazo de 60 (sessenta) dias:

“Art. 30. Lei 9.514/97. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.”

Portanto, incontestemente o fato de que o requisito legal para o deferimento da reintegração de posse em favor do

credor fiduciário, reside *apenas* na existência da regular averbação acerca da consolidação de propriedade em seu nome.

Observando a norma legal, neste exato sentido é o entendimento do ínclito Desembargador Sá Duarte, relator da 33ª Câmara de Direito Privado do Estado de São Paulo:

“REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Alienação fiduciária de imóvel Liminar deferida – Decisão que se reputa acertada – *Direito à posse que decorre da consolidação da propriedade do imóvel em mãos do credor fiduciário, fato que antecede os leilões apontados como irregulares pela ausência de intimação pessoal dos devedores fiduciantes* – Agravo de instrumento não provido”<sup>5</sup>

### **3.2. Da realização dos leilões exigidos por lei**

Prosseguindo com a fase executória, após consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário, a lei 9.514/97 exige a realização de dois leilões obrigatórios para tentativa de alienação do imóvel.

“Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.”

Tal medida consiste em uma tentativa do legislador em viabilizar a quitação dos valores em aberto referentes ao contrato anteriormente entabulado.

Desta forma, a lei exige a realização de duas hastas públicas obrigatórias para tentativa de venda do bem.

Na primeira tentativa, o imóvel será ofertado pelo valor estipulado em cláusula específica no momento de celebração do contrato.

Já na segunda tentativa, o valor será aquele correspondente ao total do débito existente, incluindo as despesas, os prêmios de seguro, os encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

“§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma

do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.”

Por força do § 4º, artigo 27 da lei 9.514/97, ocorrendo a venda do imóvel em qualquer dos leilões supracitados, eventual valor que sobejar a dívida existente será integralmente repassado ao antigo devedor.

Tal restituição garante ao devedor eventuais indenizações por benfeitorias ou valores que tenha dispendido com o imóvel, como também impede a ocorrência de enriquecimento ilícito por parte da instituição credora.

“Artigo 27, § 4º. Lei 9.514/97. Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que



sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.”

Porém, na hipótese de não haver licitantes nos leilões obrigatórios, ou o valor ofertado não for suficiente para quitar os débitos existentes, por força do § 5º do artigo supracitado, considerar-se-á extinta a dívida anteriormente existente e o credor fiduciário restará exonerado da obrigação de restituir quaisquer valores ao antigo devedor.

“Artigo 27, § 5º. Lei 9.514/97 Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.”

Note-se que esta segunda fase do procedimento de execução extrajudicial da garantia, em nada mais alcança ou discute a legitimidade da

propriedade já consolidada em nome do credor fiduciário, apenas visa garantir ao devedor a restituição de saldo que eventualmente sobejar os débitos do contrato.

Justamente por ensejar eventual restituição de valores ao devedor fiduciante, a lei 13.465/2017 cuidou de normatizar a exigência de intimação pessoal do mesmo a acerca das datas, horários e local de realização dos leilões obrigatórios, garantindo-lhe, inclusive, o direito de preferência em eventual aquisição do imóvel.

Vejamos:

“Artigo 27, § 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) § 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao deve-

dor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)”

Corroborando com a argumentação de que o procedimento de realização dos leilões em nada interfere na propriedade plena inerente ao credor fiduciário, o legislador utiliza os termos “*direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente...*”.

Nestes extados termos é o entendimento do ínclito Desembargador Luis Fernando Nishi, relator da 32ª Câmara de Direito Privado do Estado de São Paulo:

“Agravado de instrumento – Alienação fiduciária em garantia – Bem imóvel – Decisão que suspendeu os leilões extrajudiciais em decorrência da necessidade de intimação com ciência do ato designado e da possibilidade de purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação do imóvel – Alterações na Lei nº 9.514/1997, promovidas pela Lei nº 13.465/2017 – Limite para purgação da mora fixado no § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 – *Na vigência da Lei nº 13.465/2017, após a consolidação da propriedade, resta ao devedor apenas direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somados aos encargos e despesas expressamente previstos* – Agravado, ademais, que demonstrou ciência dos leilões antes mesmo de sua realização – Suspensão do procedimento de execução extrajudicial indevida – RECURSO PROVIDO.”<sup>6</sup>

Ou seja, com a consolidação da propriedade e mesmo antes da realização dos leilões, todas as questões relativas à propriedade do imóvel encontram-se superadas.

#### **4. Da formação de entendimento jurisprudencial contrário à norma vigente**

Conforme exposto nos tópicos anteriores, em que pese a distinção das fases e seus respectivos efeitos na execução extrajudicial da garantia, os Tribunais de Justiça Estaduais vêm proferindo decisões absolutamente contrárias às normas vigentes.

Com base em uma interpretação equivocada da jurisprudência sedimentada pelo Superior Tribunal de Justiça, diversas demandas possessórias pautadas na regular consolidação da propriedade em favor da instituição credora, têm sido julgadas improcedentes por conta de eventual ausência de notificação dos devedores acerca das datas de realização dos leilões obrigatórios.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“APELAÇÃO – Alienação fiduciária – Reintegração de posse – Credor fiduciário que objetiva a retomada da posse do imóvel objeto do contrato – *Consolidação da posse e propriedade do imóvel litigioso em favor do credor fiduciário, bem como a tentativa frustrada de praxeamento extrajudicial do bem – Sentença de procedência* – Hipótese em que os devedores não foram intimados pessoalmente quanto à data, horário e local do leilão extrajudicial – *A observância das normas que regulam a consolidação da propriedade ao credor fiduciário não dispensa a intimação pessoal do devedor para informá-lo da designação dos leilões* – Obrigatoriedade que encerra fundamento no art. 39, II, da Lei n. 9.514/97 cc. art. 36 do Decreto-Lei n. 70/66 – Garantia conferida ao devedor para purgação da mora – Precedentes do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte – Alteração legislativa nesse sentido, promovida pela Lei n. 13.465/17, que incluiu o § 2º-A ao art. 27 da Lei n. 9.514/97 – Procedência da ação afastada – Sentença

reformada – RECURSO DOS RÉUS PROVIDO.”<sup>7</sup>

Verifica-se que o julgado acima versa especificamente acerca de ação de reintegração de posse movida pelo credor fiduciário após a regular consolidação da propriedade em seu nome.

Porém, em que pese o mérito da demanda versar única e exclusivamente acerca da posse, no caso em comento, o Tribunal em questão se ampara em decisão proferida em ação com mérito absolutamente diverso, no qual o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar ação *anulatória de leilões*, reconhece a necessidade de intimação pessoal do devedor acerca do local, data e horário da realização das hastas públicas, vejamos:

“Logo, o silêncio do legislador sobre a obrigatoriedade da intimação pessoal para a realização dos leilões está longe de caracterizar omissão eloquente no bojo da Lei n. 9.514/97. E é por isso, aliás, que se revela irrelevante o fato de o credor e o proprietário fiduciário serem um só na

sistemática da referida lei. Afinal, como dito, o escopo precípuo da formalidade é possibilitar a purgação da mora até a consumação do processo executivo.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça situa-se nessa mesma corrente de pensamento:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVILE PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE. PRECEDENTE ESPECÍFICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. ‘No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97’ (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em

21/08/2014, DJe 08/09/2014). 2. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO” (AgRg no REsp 1367704/RS, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 04.08.2015)”<sup>8</sup>

Note-se que o julgamento do caso sob análise se deu em 13/12/2018, ou seja, momento posterior ao advento da lei 13.465/2017, na qual altera o artigo 39, II da lei 9.514/97 que possibilitava a aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

A aplicação subsidiária do referido Decreto-Lei viabilizava o entendimento jurisprudencial no sentido de ser possível a purgação da mora até o momento da arrematação do imóvel.

Com a inovação trazida pela lei 13.465/2017, tal possibilidade se restringiu apenas aos contratos de garantia hipotecária.

Assim, ao contrário do entendimento produzido pelo Egrégio Tribunal de Justiça Estadual, o momento para purgação da mora se encerra com o

registro da consolidação da propriedade em favor do credor, e não *“até a consumação do processo executivo”*.

Para demonstrar que a interpretação diversa dos requisitos legais não ocorre de forma isolada, segue julgado diverso no mesmo sentido:

“APELAÇÃO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Ajuizamento da ação pela instituição financeira visando a retomada da posse do imóvel objeto do contrato, após arrematação pela credora em leilão extrajudicial Hipótese em que os devedores não foram intimados pessoalmente quanto à data, horário e local do leilão extrajudicial Intimação que ocorreu por edital Nulidade dos atos praticados pela instituição financeira Orientação jurisprudencial a respeito, inclusive do Colendo Superior Tribunal de Justiça – Alteração legislativa nesse sentido, promovida pela Lei n. 13.465/17, que incluiu o § 2-A ao art. 27 da Lei n.º 9.514/97 – Procedência da ação afastada – Recurso dos réus provido”<sup>9</sup>



Novamente, em sede de ação possessória que tem como requisito específico a regular consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, houve a interpretação equivocada a acerca das distintas fases de execução previstas na legislação específica.

Ao delimitar o período no qual é possível proceder com a purgação da mora, o legislador estipula de forma cristalina o momento para discussão acerca de eventuais nulidades que viabilizariam o exercício legítimo da posse pelo devedor fiduciante.

Ou seja, não havendo nulidades com relação ao procedimento de intimação para purgação da mora, torna-se legítima e regular a consolidação da propriedade averbada em favor da instituição credora.

Portanto, negar o direito à reintegração de posse caracterizaria permissivo judicial para manutenção de esbulho, haja vista que a parte ocupante não exerce mais qualquer direito de propriedade sobre bem.

Inclusive, nestes exatos termos, é o entendimento sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça:

*“SFI – SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. LEI 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO FIDUCIANTE. CONSOLIDAÇÃO DO IMÓVEL NA PROPRIEDADE DO FIDUCIÁRIO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. SUSPENSÃO. IRREGULARIDADE NA INTIMAÇÃO. PRETENSÃO, DO CREDOR, A OBTER A REINTEGRAÇÃO DA POSSE DO IMÓVEL ANTERIORMENTE AO LEILÃO DISCIPLINADO PELO ART. 27 DA LEI 9.514/97. POSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA DA LEI.*

1. Os dispositivos da Lei 9.514/97, notadamente seus arts. 26, 27, 30 e 37-A, comportam dupla interpretação: é possível dizer, por um lado, que o direito do credor fiduciário à reintegração da posse do imóvel alienado decorre automaticamente da consolidação de sua propriedade sobre o bem nas hipóteses de inadimplemento; ou é possível afirmar que referido direito possessório somente

nasce a partir da realização dos leilões a que se refere o art. 27 da Lei 9.514/97.

2. A interpretação sistemática de uma Lei exige que se busque, não apenas em sua arquitetura interna, mas no sentido jurídico dos institutos que regula, o modelo adequado para sua aplicação. Se a posse do imóvel, pelo devedor fiduciário, é derivada de um contrato firmado com o credor fiduciante, a resolução do contrato no qual ela encontra fundamento torna-a ilegítima, sendo possível qualificar com o esbulho sua permanência no imóvel.

3. *A consolidação da propriedade do bem no nome do credor fiduciante confere-lhe o direito à posse do imóvel. Negá-lo implicaria autorizar que o devedor fiduciário permaneça em bem que não lhe pertence, sem pagamento de contraprestação, na medida em que a Lei 9.514/97 estabelece, em seu art. 37-A, o pagamento de taxa de ocupação apenas depois da realização dos leilões extrajudiciais. Se os leilões são suspensos, como ocorreu na hipótese*

dos autos, a lacuna legislativa não pode implicar a imposição, ao credor fiduciante, de um prejuízo a que não deu causa.

#### 4. Recurso especial não provido. ”<sup>10</sup>

Analisando o precedente colocado acima, resta inequivocamente comprovado que a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário é o único requisito necessário para o deferimento da proteção possessória, podendo, inclusive, ser concedida antes mesmo da realização dos leilões obrigatórios por lei.

Se é possível a o deferimento da reintegração de posse antes mesmo da realização dos leilões, não há meios de se concluir que eventual nulidade no que tange a notificação acerca dos mesmos seria capaz de obstar o direito possessória da parte credora.

Portanto, tal posicionamento corrobora com a necessidade de distinção e absoluta independência, entre as fases de execução no procedimento extrajudicial.

#### **4.1. Da necessidade de comprovação de dano acerca da ausência de notificação sobre as datas de realização dos leilões**

Demonstrada a ausência de prejudicialidade com relação a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, questiona-se qual seria o efeito prático de eventual nulidade de intimação sobre as datas dos leilões, tendo em vista a vedação legal trazida pelo parágrafo único do artigo 30 da lei 9.514/97.

“Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com

recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)”

Mais uma vez, reforçando a tese de que após a averbação de consolidação se encerra a discussão sobre a plenitude da propriedade transferida ao credor, o legislador estipula que eventuais ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais serão resolvidas em perdas e danos, com exceção as demandas que versarem sobre exigência de notificação do devedor fiduciante.

Analisando o resultado produzido pela regular notificação do devedor acerca das datas de realização dos leilões, conclui-se que tal medida garante apenas a expectativa de direito para recompra do imóvel.

Ao garantir o direito de preferência na aquisição do imóvel, a legislação assegura ao devedor a prioridade de recompra do bem, desde que se observe as exatas condições de eventual arrematação em hasta pública.

Sob pena de caracterizar manobra de cunho estritamente protelatório, ao arguir tal nulidade, caberia à parte proceder com a imediata consignação dos valores de praxeamento do imóvel.

Não comprovada a suficiência de fundos para tanto, restaria comprovada a inexistência de qualquer prejuízo ao devedor.

Neste sentido, inclusive, o Tribunal de Justiça Bandeirante produziu recente entendimento:

“Apelação – alienação fiduciária – imóvel – anulatória de PROCEDI-

MENTO EXTRAJUDICIAL – notificação para purgação da mora por edital – *REGULAR CONSTITUIÇÃO EM MORA – AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PESSOAL DOS DEVEDORES ACERCA DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS – DEVEDORES QUE TINHAM CIÊNCIA DA DÍVIDA E QUE, EM MOMENTO ALGUM, MANIFESTARAM INTENÇÃO REAL DE QUITAR O DÉBITO – AUSÊNCIA DE PREJUÍZO* – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA REFORMADA – RECURSO PROVIDO.”<sup>11</sup>

Assim, exatamente por depender de comprovação de prejuízo, o legislador sabiamente excluiu a hipótese de resolução em perdas e danos, bastando ao devedor demonstrar, por meio de consignação integral do valor de arrematação, a efetiva capacidade econômica de exercício do direito de preferência a fim de que o Poder Judiciário determine a nulidade de eventual venda em leilão a terceiros.

## 5. Conclusão

Considerando a toda a argumentação exposta acima, como também o relevante papel social no que tange ao financiamento privado para aquisição de bens imóveis, refletindo na viabilização da moradia à grande parte da população brasileira, o tema abordado merece urgente atenção por parte da jurisprudência nacional, tendo em vista que ao produzir decisões contrárias aos pontos fixados em lei, fomenta-se a insegurança jurídica responsável por encarecer o custo do crédito colocado à disposição da população em geral.

Portanto, imperiosa a necessidade de reconhecimento acerca da distinção e independência das fases de execução extrajudicial da garantia prevista nos contratos regidos pela lei 9.514/97, como também os consequentes efeitos de eventual nulidade no que tange a notificação do devedor sobre a data, local e horário dos leilões exigidos por lei.

## 6. Bibliografia

AGENCIA BRASIL, Segurança jurídica atrai investimentos e reduz Risco Brasil, diz Fux. Disponível em: <<http://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2015-11/seguranca-juridica-atrai-investimentos-e-reduz-risco-brasil-diz-fux>>. Acesso em 11/03/2019.

BANCO CENTRAL DO BRASIL, Pessoa Física – Financiamento imobiliário com taxas de mercado. Disponível em: <[https://www.bcb.gov.br/estatisticas/reporttxjuros/?path=conteudo%2Ftxcred%2FReports%2FTaxasCredito-Consolidadas-porTaxasAnuais-ModalidadeMensal.rdl&nome=Pessoa%20F%C3%ADsica%20-%20Financiamento%20imobili%C3%A1rio%20com%20taxas%20de%20mercado&parametros=tipopessoa:1;modalidade:903;encargo:101&exibeparametros=false&exibe\\_paginacao=false](https://www.bcb.gov.br/estatisticas/reporttxjuros/?path=conteudo%2Ftxcred%2FReports%2FTaxasCredito-Consolidadas-porTaxasAnuais-ModalidadeMensal.rdl&nome=Pessoa%20F%C3%ADsica%20-%20Financiamento%20imobili%C3%A1rio%20com%20taxas%20de%20mercado&parametros=tipopessoa:1;modalidade:903;encargo:101&exibeparametros=false&exibe_paginacao=false)>. Acesso em 11/03/2019.



BRASIL. Lei 9514 de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.155.716 – DF – 3ª Turma – Rel. Min. Nancy Andrighi – DJ 22.03.2012.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento 2162265-22.2017.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Matão – 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2017; Data de Registro: 31/10/2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento 2055592-68.2018.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Nishi; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra – 1ª V.CÍVEL; Data do Julgamento: 24/01/2019; Data de Registro: 24/01/2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível 1013946-56.2017.8.26.0477; Relator (a): Jonize Sacchi de Oliveira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande – 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/12/2018; Data de Registro: 14/12/2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação 1001057-77.2017.8.26.0604; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré – 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/06/2018; Data de Registro: 21/06/2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação Cível 1002522-41.2016.8.26.0642; Relator (a): Cesar Luiz de Almeida; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba – 1ª Vara; Data do Julgamento: 13/03/2019; Data de Registro: 13/03/2019.

COELHO, Fábio Ulhoa – Curso de direito civil, volume 4 : direito das coisas, direito autoral / Fábio Ulhoa Coelho. — 4. ed. — São Paulo : Saraiva, 2012.

\*Guilherme Zauli é coordenador da área imobiliária do Tortoro, Madureira & Ragazzi Advogados.

Publicado pela Thomson Reuters na Revista de Direito Imobiliário nº 90 de jan./jun. de 2021. [Clique aqui](#)

## 2. Legislação e Regulação

### Proibição de despejo de imóveis na pandemia

■ **O Plenário do Senado Federal aprovou o Projeto de Lei nº 827 de 2020**, que suspende medidas judiciais o despejo ou desocupação de imóveis até o fim de 2021, devido à pandemia de coronavírus. O texto suspende os atos praticados desde 20 de março de 2020, exceto aqueles já concluídos.

O Projeto de Lei da Câmara dos Deputados teve parecer favorável do senador Jean Paul Prates (PT-RN) e segue agora para sanção presidencial.

### Desocupação ou remoção

O texto aprovado no Senado considera desocupação ou remoção forçada coletiva a retirada definitiva ou temporária de indivíduos, de famílias ou de comunidades de casas ou terras que elas ocupam sem a garantia de outro local para habitação isento de nova ameaça de remoção. Estão entre as comunidades previstas no projeto povos indígenas, quilombolas, assentamentos ribeirinhos e outras comunidades tradicionais.

Para que haja a remoção, a habitação de destino deverá ter itens básicos como serviços de comunicação, energia elétrica, água potável, saneamento, coleta de lixo, estar em área que não seja de risco e permitir acesso a meios habituais de subsistência, como o trabalho na terra ou outras fontes de renda e trabalho.

### Imóvel regular

Quanto aos imóveis urbanos alugados, o projeto também suspende a concessão de liminar de desocupação até 31 de dezembro de 2021.

Isso valerá para as situações de inquilinos com atraso de aluguel, fim do prazo de desocupação pactuado, demissão do locatário em contrato vinculado ao emprego ou permanência de sublocatário no imóvel.

Entretanto, o benefício dependerá de o locatário demonstrar a mudança de sua situação econômico-financeira em razão de medidas de enfrentamento à pandemia a tal ponto que tenha resultado na incapacidade de pagamento do aluguel e demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar.

### **Dispensa de multa**

Em relação à dispensa da cobrança de multa em virtude de encerramento do contrato de locação por parte do locatário, o projeto restringe sua aplicação aos contratos de locação residencial comprometidos em razão da incapacidade de pagamento do aluguel e dos demais encargos.

Antes disso, porém, proprietário e inquilino deverão tentar um acordo para reequilibrar o ajuste à nova situação financeira, atualizando valores ou parcelando-os de modo a não comprometer a subsistência familiar.

Para os contratos de locação não residencial, exige-se que a atividade desenvolvida no imóvel urbano tenha sofrido interrupção contínua em razão da imposição de medidas de isolamento ou de quarentena, por prazo igual ou superior a 30 dias. Também neste caso, a dispensa do pagamento da multa está condicionada à frustração de tentativa de acordo entre as partes para desconto, suspensão ou adiamento, total ou parcial, do pagamento do aluguel.

### **Decisão do STF**

Jean Paul Prates ressaltou que, em linhas gerais, a proposição está em consonância com medida cautelar proferida pelo ministro do Supremo Tribunal Federal Roberto Barroso, concedida em junho deste ano. Nos

casos de ocupações anteriores a 20 de março de 2020, quando do início da vigência do estado de calamidade pública, a decisão suspendeu por seis meses medidas que resultem em despejos, desocupações, remoções forçadas ou reintegrações de posse de natureza coletiva em imóveis que sirvam de moradia ou que representem área produtiva pelo trabalho individual ou familiar de populações vulneráveis.

A suspensão por seis meses vale também para o despejo liminar sumário, sem a audiência da parte contrária, nos casos de locações residenciais em que o locatário seja pessoa vulnerável, mantida a possibilidade da ação de despejo por falta de pagamento, desde que observado o rito normal e o contraditório.

**Agência Senado em 24.06.2021.**

### [Registro de terras devolutas na fronteira](#)

■ Em 23.06.2021, o Presidente da República editou a Lei nº 14.177, de 22 de junho de 2021, que altera a Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, para ampliar o prazo para ratificação dos registros imobiliários referentes aos imóveis rurais com origem em títulos de alienação ou de concessão de terras devolutas expedidos pelos Estados em faixa de fronteira; e dá outras providências.

Publicada no Diário Oficial da União de 23.06.2021, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

### [Cobrança por avaliação de imóvel dado em garantia de financiamento terá regras padronizadas](#)

■ As instituições financeiras terão que seguir **regras** definidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) para a cobrança pela avaliação de imóveis utilizados por pessoas na-

turais como garantia de financiamento. A medida entra em vigor em junho do ano que vem e estabelece que apenas os custos diretamente e efetivamente incorridos na prestação desse serviço podem ser cobrados na tarifa. A regulamentação vale para imóveis residenciais oferecidos como garantias em operações de financiamento imobiliário e empréstimos a pessoas físicas.

**Resolução BCB nº 4.925, de 24.06.2021**, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Esta Resolução entra em vigor em 1º de junho de 2022.

BCB em 28.06.2021.

#### Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)

■A Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) editou a Instrução Normativa nº 2.030, de 24 de junho de 2021, que instituiu o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), que integrará o

Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter) e estabelece outras providências.

O CIB agrega informações cadastrais das unidades imobiliárias rurais e urbanas, públicas ou privadas, inscritas nos respectivos cadastros de origem, localizadas no território nacional, em seu subsolo, no mar territorial ou em zona econômica exclusiva.

Publicada no Diário Oficial da União de 25.06.2021, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

#### Declaração de Informação sobre Obra (Diso) – Orientação

■O Coordenador-Geral de Administração do Crédito Tributário (Corat) editou o Ato Declaratório Executivo nº 9, de 16 de junho de 2021, que dispõe sobre os procedimentos a serem observados para retificação de informações prestadas por meio da Declaração de Informação sobre Obra (Diso) que geraram Aviso de



Regularização de Obra (ARO) ou cálculo por contrato.

Publicada no Diário Oficial da União de 18.06.2021, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

[Receita Federal atualiza Instrução Normativa sobre regularização de obras](#)

■ **A Receita Federal publicou a Instrução Normativa RFB 2.028, de 31 de maio de 2021, alterando a IN RFB 2.021, publicada no mesmo ano, que trata da regulamentação das contribuições sociais incidentes sobre o valor da remuneração da mão de obra utilizada na execução de obras de construção civil e da instituição do Sero - Serviço Eletrônico para Aferição de Obras.**

A nova Instrução Normativa substitui os anexos II a XI e inclui os anexos XII a XV com modelos de certidões negativas de débitos tributários relativos a obras de construção civil.

A alteração tornou-se necessária em razão da criação de quatro novos anexos de certidões de débitos e da padronização de formato dos campos 'data e hora' nos demais.

Para acessar a Instrução Normativa, [clique aqui](#).

### 3. Temas em destaque

---

[Receita Federal alerta para novo formato de certidão de obra](#)

Com a entrada em vigor do Serviço Eletrônico para Aferição de Obras (Sero) no início do mês, a Receita Federal passou a emitir um novo formato para a Certidão de Regularidade de Obra de Construção Civil.

Os modelos estão disponíveis nos anexos da Instrução Normativa RFB nº 2.021, de 16 de abril de 2021.

É importante que os cartórios de registros de imóveis estejam atualizados sobre a medida para evitar eventuais confusões no recebimento

de certidões. A autenticidade da certidão pode ser consultada no serviço [Consultar certidões de regularidade fiscal emitidas](#).

Por meio do Sero, são fornecidas as informações necessárias à aferição da obra de construção civil, inclusive sobre a remuneração da mão de obra utilizada em sua execução, notas fiscais, faturas e recibos de prestação de serviços.

Entre as facilidades do sistema, está a possibilidade de verificação automática da situação fiscal para obter a Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (CND) ou da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (CPEND) relativa à aferição da obra.

De acordo com o Manual do Sero: “A integração do Sero a outros sistemas, tais como: o sistema de Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de

Outras Entidades e Fundos (DCTFWeb), o sistema de emissão de certidões e o Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial), dentre outros, possibilita o preenchimento automatizado de várias informações sobre a obra e a emissão da DCTFWeb Aferição de Obras, que constitui instrumento de confissão da dívida fiscal apurada na aferição”. :

[Veja aqui como emitir a certidão de regularidade fiscal de obra](#)

[Veja aqui orientações gerais sobre a regularização](#)

**Receita Federal em 18.06.2021.**

[Governo federal acabará com a cobrança de taxa de laudêmio](#)

Proprietários de terrenos de marinha e interiores e ocupantes regulares de imóveis da União que adquirirem o domínio pleno de suas propriedades ficarão livres da cobrança de

taxa de laudêmio e outras taxas patrimoniais. A medida, anunciada em 10.06.2021, pelo Presidente da República, Jair Bolsonaro, vai impactar cerca de 600 mil imóveis inscritos em regime de aforamento e ocupação em todo o país. A ação integra o Programa SPU+, que visa ativar a economia por meio da contabilização de R\$ 110 bilhões em imóveis da União até 2022.

Para isso, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do Ministério da Economia (SPU/ME) vai lançar a remição de foro digital em julho deste ano e regulamentar a Proposta de Manifestação de Aquisição (PMA) até outubro de 2021.

A remição de foro digital será realizada por meio do aplicativo SPUApp e possibilitará a aquisição do domínio pleno de mais de 300 mil imóveis localizados em terrenos de marinha e interiores. Com isso, o ocupante, que é detentor de apenas 83% do imóvel, comprará da União os 17% restantes, com desconto de 25%

para pagamento à vista. Optando por aderir à remição, o proprietário estará livre do pagamento das taxas de laudêmio – equivalente a 5% do imóvel e que deve ser quitada por ocasião da transferência da propriedade – e do foro anual – taxa cobrada pela utilização das áreas. O ato corrigirá problema histórico atrelado ao instituto do terreno de marinha, datado de 1831.

“Esse projeto da remição de foro será iniciado no Rio de Janeiro, nos bairros de Copacabana e Leme. A cidade do Rio foi escolhida por fatores históricos, sociais, econômicos, turísticos e culturais. Em todo o Brasil, mais de um milhão de pessoas devem ser beneficiadas”, afirma o secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Mauro Filho.

Além da remição, os ocupantes regulares de imóveis, que atualmente pagam taxa anual pela utilização do espaço, também poderão adquirir a propriedade. Neste caso, o terreno é

100% da União e os ocupantes poderão manifestar seu interesse na compra do terreno por meio da Proposta de Manifestação de Aquisição (PMA). A medida será regulamentada pela SPU e impactará cerca de 300 mil ativos em todo o país.

**Ministério da Economia em 11.06.2021.**

**Já estão disponíveis no e-CAC o Sero e a DCTFWeb Aferição de Obras**

A Receita Federal publicou no DOU de 01.06.2021, a Instrução Normativa Nº 2.027, de 31 de maio de 2021, para incluir o Serviço Eletrônico para Aferição de Obras (Sero) e a Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos, via web, para fins de Aferição de Obras (DCTFWeb Aferição de Obras) no Centro Virtual de Atendimento – (e-CAC).

O Sero será utilizado pelas pessoas físicas e jurídicas para prestar as informações necessárias para a aferição de obras de construção civil, inclusive sobre a remuneração da

mão de obra utilizada em sua execução, e informações sobre notas fiscais, faturas e recibos de prestação de serviços.

E a DCTFWeb Aferição de Obras será emitida por meio do Sero, depois de finalizado o procedimento de aferição da obra, para declaração do valor das contribuições previdenciárias e das contribuições devidas por lei a terceiros.

O Sero permitirá que o responsável pela obra de construção civil informe pela Internet os dados necessários à apuração das contribuições sociais incidentes sobre a obra e transmita a DCTFWeb Aferição de Obras, por meio da qual será constituído o crédito tributário relativo às contribuições sociais apuradas na aferição da obra.

Ambos os sistemas dão subsídios para a emissão, também pela Internet, da Certidão de Débitos de Obra de Construção Civil relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e possibilitam a regularização

da obra de construção civil sem o comparecimento do contribuinte a uma unidade de atendimento da Receita Federal.

Para utilizar o Sero, a obra de construção civil precisará estar devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Obras (CNO).

Para acessar a Instrução Normativa, [clique aqui](#).

**Receita Federal em 02.06.2021.**

#### 4. Julgamentos Relevantes

---

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

**Contrato de locação. Cláusula compromissória. Ação de despejo por falta de pagamento. Imissão na posse pelo abandono do imóvel. Submissão da questão ao juízo arbitral. Impossibilidade. Natureza executória da pretensão. Poder coercitivo direto. Matéria atinente ao juízo togado.**

■ **O Superior Tribunal de Justiça, Quarta Turma, entendeu que compete ao juiz togado julgar a ação de despejo apesar da cláusula compromissória no contrato de locação.**

A controvérsia está em definir qual o juízo competente - o estatal ou o arbitral - para julgar a pretensão de despejo por falta de pagamento, com posterior abandono do imóvel, diante da existência de cláusula compromissória.



A cláusula arbitral, uma vez contratada pelas partes, goza de força vinculante e caráter obrigatório, definindo ao juízo arbitral eleito a competência para dirimir os litígios relativos aos direitos patrimoniais acerca dos quais os litigantes possam dispor, derogando-se a jurisdição estatal.

No entanto, apesar da referida convenção arbitral excluir a apreciação do juízo estatal, tal restrição não se aplica aos processos de execução forçada, haja vista que os árbitros não são investidos do poder de império estatal à prática de atos executivos, não sendo detentores de poder coercitivo direto.

Especificamente em relação ao contrato de locação e sua execução, a Quarta Turma do STJ já decidiu que, no âmbito do processo executivo, a convenção arbitral não exclui a apreciação do magistrado togado, já que os árbitros, como dito, não são investidos do poder de império estatal à prática de atos executivos, não tendo poder coercitivo direto (REsp

1465535/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/06/2016, DJe 22/08/2016).

Por conseguinte, na execução lastreada em contrato com cláusula arbitral, haverá limitação material do seu objeto de apreciação pelo magistrado: o Juízo estatal não deterá competência para resolver as controvérsias que digam respeito ao mérito dos embargos, às questões atinentes ao título ou às obrigações ali consignadas (existência, constituição ou extinção do crédito) e às matérias que foram eleitas para serem solucionadas pela instância arbitral (*kompetenz e kompetenz*), que deverão ser dirimidas pela via arbitral.

Na hipótese, não se trata propriamente de execução de contrato de locação, mas de despejo por falta de pagamento e imissão de posse em razão do abandono do imóvel.

Assim, diante da sua peculiaridade procedimental e sua natureza executiva ínsita, com provimento em que se defere a restituição do imóvel, o desalojamento do ocupante e a imissão da posse do locador, não parece adequada a jurisdição arbitral para decidir a ação de despejo. [REsp 1.481.644.](#)

**Imóvel indivisível em copropriedade pode ser leilado, mas penhora só deve recair sobre cota do devedor**

■ **O Superior Tribunal Justiça, Terceira Turma, por unanimidade, entendeu que nas execuções judiciais, para que haja o leilão de imóvel indivisível registrado em regime de copropriedade, a penhora não pode avançar sobre a cota da parte que não é devedora no processo, cujo direito de propriedade deve ser assegurado.** Estabelecida essa limitação à penhora, é permitida a alienação integral do imóvel, garantindo-se ao coproprietário não devedor as proteções previstas pelo Código de Processo Civil (CPC) de 2015 – como a preferência na arrematação do bem

e a preservação total de seu patrimônio, caso convertido em dinheiro.

Ao reformar acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) que indeferiu pedido de leilão judicial de imóvel indivisível. No caso, a penhora recaiu sobre a metade do bem, correspondente à cota-parte do devedor.

"Ao coproprietário do bem indivisível até podem ser impostas a extinção do condomínio e a conversão de seu direito real de propriedade pelo equivalente em dinheiro – por uma necessidade de conferir eficiência ao processo executivo –, porém, até que isso ocorra, quando ultimada a alienação judicial, sua parcela do bem deve permanecer livre e desembaraçada", afirmou a relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi. [REsp. nº 1818926.](#)

Incorporação imobiliária. Compra e venda de imóvel. Atraso na entrega. Resolução antecipada. Opção do adquirente. Valorização do imóvel. Perdas e danos. Descabimento.

■ **A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu que o art. 402, por sua vez, dispõe que, "salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidos ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar".**

E, finalmente, o art. 403 do mesmo diploma legal reza que "ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual".

A partir das lições colacionadas, é lícito inferir que a valorização do imóvel, além de não ter relação direta com o inadimplemento do contrato pela incorporadora, também não se enquadra no conceito de perdas e

danos. Não representa uma diminuição do patrimônio do adquirente, nem significa a perda de um ganho que se devesse, legitimamente, esperar.

No caso, diante do atraso na obra, poderia o comprador optar por aguardar a sua conclusão, tendo direito, inclusive, ao recebimento de aluguéis durante todo o período, e, ao final, incorporar ao seu patrimônio o eventual incremento do valor venal do imóvel.

Escolhendo, no entanto, o desfazimento do negócio, presume-se que o promitente comprador preferiu receber, no presente, a integralidade dos valores pagos, devidamente atualizados, a aguardar uma eventual e incerta valorização futura do imóvel, pronto e acabado, adquirido ainda na planta, cenário que não enseja o dever de indenizar por parte da incorporadora. [REsp 1.750.585](#).

Reserva legal consolidada antes do Código Florestal de 2012 deve ter registro no cartório de imóveis

■A Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar o Recurso Especial n. 1.681.074 – SP (REsp), decidiu, que o registro da área de reserva legal constituída em propriedade rural antes da entrada em vigor do atual Código Florestal (Lei 12.651/2012) deve ser feito em cartório de imóveis, nos termos da legislação ambiental anterior (Lei 4.771/1965).

O recurso especial julgado pela Primeira Turma foi interposto pelo Ministério Público de São Paulo contra duas proprietárias de um imóvel rural que deixaram de destinar o mínimo de 20% da área para a composição da reserva legal.

Em primeira instância, elas foram condenadas a demarcar a reserva legal com base nos percentuais estabelecidos pelo Código Florestal de 2012, sob pena de multa diária de R\$ 500.

Por sua vez, o Tribunal de Justiça de São Paulo deu parcial provimento à apelação das proprietárias para autorizar a regularização da reserva legal conforme as disposições do artigo 66 da Lei 12.651/2012. O acórdão recorrido também considerou suficiente a inscrição da área protegida no Cadastro Ambiental Rural, como havia sido determinado na sentença.

No STJ, o Ministério Público paulista defendeu a irretroatividade do Código Florestal de 2012 e a necessidade de averbação da reserva legal também em cartório de imóveis, sob o argumento de afronta ao princípio do não retrocesso ambiental.

[REsp 1681074.](#)