

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 9, de 16.11.2021.

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)

O texto aprovado foi o substitutivo do relator, deputado Luis Miranda (DEM-DF), ao Projeto de Lei nº 451 de 2020, do deputado Charles Fernandes (PSD-BA). A proposta tramitou em caráter conclusivo e poderá seguir para o Senado, a menos que haja recurso para a análise pelo Plenário.

A proposta modifica o Código Civil. Com relação ao texto original, Miranda fez ajustes técnicos e também acrescentou dispositivo para prever, entre os direitos dos condôminos, o de receber a declaração de quitação anual de débitos, caso tenha pago todos os débitos relativos ao ano em referência.

Segundo o relator, a proposta é meritória. “O projeto pretende, também nas relações condominiais, acabar com a necessidade de os condôminos guardarem todos os comprovantes de pagamento mensais relacionados ao condomínio, como o pagamento de eventuais taxas extras e taxa condominial mensal. O condômino que estiver com os pagamentos em dia receberá do síndico essa declaração, que valerá sobre todas

## 1. Temas em Destaque

CCJ aprova proposta que obriga síndico a fornecer declaração anual de quitação de débitos do condomínio

■ **A Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) da Câmara dos Deputados aprovou proposta que acrescenta entre as competências do síndico a obrigação de fornecer anualmente aos condôminos declaração de quitação de débitos do condomínio do ano.**

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

as outras. O resultado é benéfico, pois aumenta a segurança jurídica dos envolvidos e reduz a burocracia”, afirma o deputado.

Agência Câmara de Notícias em 28.10.2021.

**Comissão aprova assembleias e reuniões virtuais para pessoas jurídicas de direito privado**

■ **A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços aprovou proposta que permite o uso de meios virtuais para a realização de assembleias e reuniões de órgãos deliberativos das pessoas jurídicas de direito privado, salvo proibição estatutária ou legal.**

A regra poderá ser seguida independentemente de previsão nos atos constitutivos, respeitados os direitos de participação e de manifestação dos associados. A medida vale para as sociedades, fundações, associações, organizações religiosas e partidos políticos.

A proposta aprovada na comissão é o substitutivo do deputado Helder Salomão (PT-ES) ao Projeto de Lei nº 601 de 2021. O texto original, do deputado Dr. Luiz Antonio Teixeira Jr (PP-RJ), prevê regras societárias temporárias durante a pandemia, mas o relator optou por torná-las permanentes.

Além disso, ele incluiu medidas específicas para os condomínios e as cooperativas de trabalho. “Entendemos que esse tipo de ação seria mais efetivo do que a elaboração de regras transitórias, que, em face do tempo de tramitação da proposição pelas duas Casas Legislativas do Congresso Nacional, poderiam vir a perder grande parte de sua efetividade”, disse Salomão.

O texto aprovado altera o Código Civil, a Lei das Cooperativas e a Lei nº 12.690 de 2012, que dispõe sobre as cooperativas de trabalho.

### Condomínios

Em relação aos condomínios, o substitutivo prevê o uso de meios virtuais para a convocação e a realização de assembleias, desde que não haja vedação na convenção do condomínio e que sejam preservados os direitos de voz e de voto dos condôminos.

O instrumento de convocação deverá apresentar as instruções sobre o acesso, a forma de manifestação e de coleta de votos dos condôminos. A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada caso o condômino tenha problemas técnicos para acessar a reunião.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

O texto prevê ainda dispositivos autorizando a convocação de assembleias gerais de cooperativas e cooperativas de trabalho por meios eletrônicos.

#### Tramitação

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

**Agência Câmara de Notícias em 15.10.2021.**

#### Lançada nova versão do CNIR integrada ao gov.br

Os serviços do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - (CNIR) já podem ser acessados por meio da conta gov.br, com a atribuição de selo de confiabilidade mínimo do Nível Verificado - Prata.

Ainda é possível acessar o CNIR por meio de login e senha criados a partir dos dados cadastrais do titular e do seu imóvel rural. Mas essa opção será desativada em breve.

Com a nova versão, o sistema CNIR passa a considerar como identificador cadastral o CIB - Cadastro Imobiliário Brasileiro em substituição ao

NIRF - Número do Imóvel na Receita Federal.

O número da inscrição do imóvel no Cafir não vai mudar, o que será alterado é o nome do identificador que passa a ser CIB.

[Clique aqui](#) para acessar o Manual do CNIR e aprender como utilizar as funcionalidades do sistema.

**Receita Federal em 15.10.2021.**

#### Adiada votação de regulamentação para edificações às margens de cursos hídricos

Senadores adiaram a votação do Projeto de Lei nº 1.869 de 2021 que altera o Código Florestal (Lei nº 12.651, de 2012) para possibilitar que municípios e o Distrito Federal delimitem, por meio de lei, a área de ocupação em margens de cursos d'água em áreas urbanas consolidadas. Conforme o relator, senador Eduardo Braga (MDB-AM), a proposta abre espaço para que, com a autonomia municipal, possam ser solucionadas questões que travam investimentos da construção civil.

**Agência Senado em 14.10.2021.**

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## Comissão aprova proposta que aumenta proteção para comprador de imóvel na planta

Texto revoga prazo de um ano para que compradores quitem dívidas da construtora falida.

A Comissão de Defesa do Consumidor da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 1.139 de 2019, do deputado licenciado Carlos Bezerra (MT), que revoga o prazo de um ano para que compradores de imóveis na planta quitem dívidas da construtora falida. O prazo está previsto no artigo 9º da Lei nº 10.931 de 2004, norma que trata do regime de afetação e prevê patrimônio e contabilidade próprios para cada empreendimento imobiliário.

Ao defender a aprovação, a relatora na comissão, deputada Joice Hasselmann (PSL-SP), lembrou que a legislação sobre o tema começou a ser revisada após a quebra da construtora Encol, no final dos anos 90. “Aquele episódio trouxe incalculáveis prejuízos e lesou milhares de famílias”, comentou a parlamentar.

O regime de afetação cria reserva patrimonial para proteção dos direitos dos consumidores – espécie de “blindagem” – e institui regime de vinculação de receitas que impede o desvio de recursos para outra obra

ou para atividades da construtora. Essa reserva permanece imune a eventual falência da empresa.

Na hipótese de falência, o empreendimento poderá ser continuado pelos próprios compradores, sem que a responsabilidade deles ultrapasse o preço estipulado no contrato de compra do imóvel. No entanto, atualmente o artigo 9º da Lei nº 10.931 de 2004 estabelece que as dívidas tributárias, previdenciárias e trabalhistas da sejam assumidas pelos adquirentes e pagas dentro de um ano.

Segundo Joice Hasselmann, a intenção da lei é apartar o patrimônio de quem comprou os imóveis na planta daquele que pertence exclusivamente à construtora que vier a quebrar. Neste sentido, o artigo 9º se mostra incoerente com os objetivos de assegurar e proteger os interesses dos consumidores.

“Esse dispositivo hoje causa prejuízo não só aos adquirentes (consumidores), mas principalmente aos trabalhadores, que perderão o direito de receber os créditos do patrimônio de afetação e serão obrigados a habilitá-los na massa falida, somente podendo recebê-los após a liquidação final”, disse a relatora.

“A correção desse equívoco é medida legislativa revestida do mais alto alcance social, uma vez que irá, em definitivo, proteger o investimento de milhares de brasileiros que aplicam economias invariavelmente conquistadas com enorme sacrifício na aquisição da tão sonhada casa própria”, concluiu.

### Tramitação

O projeto tramita em caráter conclusivo e ainda será analisado pelas comissões de Desenvolvimento Urbano; e de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Agência Câmara de Notícias de 04.10.2021.

## 2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Reintegração de posse - Comodato verbal - Comprovação do esbulho - Ciência inequívoca do intuito de reaver o imóvel - Notificação prévia do comodatário -Desnecessidade

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), 3ª Turma, por unanimidade, entendeu que é desnecessária a notificação prévia do comodatário para fins de comprovação do esbulho

**possessório quando verificada a ciência inequívoca do intuito de reaver o imóvel.**

Dispõe o art. 1.210 do CC/2002 que o possuidor tem direito a ser mantido na posse do bem em caso de turbação; restituído, no caso de esbulho; e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

Entretanto, para fins de deferimento da tutela possessória, incumbe ao autor da ação provar i) a sua posse; ii) a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; iii) a data da turbação ou do esbulho; e iv) a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração (art. 561 do CPC/2015).

Nos contratos de comodato firmados por prazo determinado, mostrasse desnecessária a promoção de notificação prévia - seja extrajudicial ou judicial - do comodatário, pois, logicamente, a mora constituir-se-á de pleno direito na data em que não devolvida a coisa emprestada, conforme estipulado contratualmente.

Ao revés, tem-se como essencial a prévia notificação para rescindir o contrato verbal de comodato, quando firmado por prazo indeterminado, pois, somente após o tér-

mino do prazo previsto na notificação premonitória, a posse exercida pelo comodatário, anteriormente tida como justa, tornar-se-á injusta, de modo a configurar o esbulho possessório.

No caso, todavia, a despeito de o comodato ter-se dado por tempo indeterminado e de não ter havido a prévia notificação dos comodatários, não se pode conceber que estes detinham a posse legítima do bem. Isso porque o próprio ajuizamento de ação cautelar inominada por parte do espólio - que se deu anteriormente à propositura da própria ação possessória - já demonstrava esse intuito, mostrando-se a notificação premonitória uma mera formalidade, inócua aos fins propriamente pretendidos.

Destarte, verificada a ciência inequívoca dos comodatários para que providenciassem a devolução do imóvel cuja posse detinham em função de comodato verbal com a falecida proprietária, configurado está o esbulho possessório, hábil a justificar a procedência da lide.

REsp. nº 1.947.697.

### Rescisão de compra de lotes da Terracap por falta de infraestrutura no local

■ A Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) confirmou a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos por uma empresa na compra de lotes da Terracap, por falta de implementação de rede coletora de águas pluviais e quedas frequentes no fornecimento de energia elétrica no local. A Terracap é uma empresa pública responsável pela gestão dos imóveis pertencentes ao Distrito Federal.

Segundo o colegiado, embora a rescisão determinada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) tenha se baseado em documentação apresentada pela compradora depois do recurso de apelação em processo que ajuizou contra a Terracap, foi comprovado que houve intimação da empresa pública para se manifestar a respeito - o que ela não fez.

### Terrenos comprados para implantação de indústria

Os terrenos, localizados no Setor de Indústrias de Ceilândia, foram comprados em licitação por R\$ 5,75 milhões para a implantação de uma indústria de beneficiamento de cereais, como arroz e feijão. Ela alegou

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

que não pôde concretizar seu projeto por conta da falta de infraestrutura na região, que havia sido prometida pela Terracap na ocasião da venda.

Em grau de apelação, o TJDFDT decidiu que, embora o edital de licitação tivesse cláusula que vedasse ao comprador o direito de rescisão contratual, é cabível ao Poder Judiciário rescindir o contrato quando demonstrado que houve omissão da vendedora em implantar a infraestrutura básica prevista em lei e no próprio edital (artigo 79, inciso III, da Lei nº 8.666 de 1993).

#### **Descumprimento de obrigação legal e editalícia**

Ao STJ, a Terracap alegou que a compradora foi ardilosa ao apresentar nova documentação por meio de petição simples, após a apelação. Segundo a empresa pública, ela deveria ter sido intimada a se manifestar sobre os documentos, sob pena de caracterização de "decisão surpresa".

O ministro Francisco Falcão, relator do recurso especial, afirmou que a alegação da Terracap foi decidida pelo TJDFDT após a oposição de embargos declaratórios, de maneira que a sua irresignação foi "evidente-

mente limitada ao fato de estar diante de decisão contrária a seus interesses, o que não viabiliza o referido recurso declaratório".

Segundo o magistrado, é fato incontroverso que o acórdão recorrido se baseou na documentação apresentada, após a apelação, pela compradora dos terrenos, que atestou – na avaliação do TJDFDT – que a Terracap descumpriu obrigação legal e editalícia, pois se comprometeu a assegurar infraestrutura básica no prazo de quatro anos e não o fez.

#### **Houve reabertura de prazo após fatos novos**

O relator registrou que, como ressaltado pelo acórdão recorrido, após a juntada dos documentos – considerados fatos novos por terem sido apresentados após a apelação –, houve reabertura do prazo para a apresentação de contrarrazões, mas a Terracap se manteve em silêncio.

"Nesse panorama, não há como reconhecer a pretensão recursal especial, fundada na alegação de que não teria havido a necessária intimação para manifestação", pois a Terracap "não pode, agora, em razão de sua desídia, invocar nulidade com tal fundamentação", concluiu Francisco Falcão. [REsp. nº 1.800.062.](#)

Mesmo sem registro, dação em pagamento de imóvel antes da citação não configura fraude à execução

■ **A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirmou o entendimento de que, para aferir a existência de fraude à execução, importa a data de alienação do bem, e não o seu registro (AgRg no Ag 198.099).**

No julgamento, o colegiado deu provimento ao recurso especial em que um advogado, que recebeu 35% de um imóvel como pagamento por serviços advocatícios, e o proprietário do bem sustentaram não ter havido fraude à execução, pois está só foi ajuizada depois da alienação – o que afastaria a má-fé.

O credor alegou que essa dação em pagamento seria fraude à execução e pediu a declaração de ineficácia do negócio, o que foi acolhido pelo juiz, que determinou a penhora integral do imóvel nos autos.

#### **Alienação anterior à citação inibe a caracterização da fraude**

A segunda instância manteve essa decisão, sob o fundamento de que, embora a entrega de parte do imóvel como pagamento tenha ocorrido antes da execução, a transferência do

bem somente foi iniciada após o conhecimento do processo.

Ao STJ, os recorrentes alegaram que o instrumento particular válido (no caso, o contrato de honorários) firmado antes do ajuizamento da execução, mesmo que não transfira o domínio, é capaz de impedir o reconhecimento de fraude e a penhora do imóvel. Segundo eles, é indiferente, para a solução do caso, que a transferência e a outorga da escritura pública definitiva tenham se dado após a citação no processo executivo.

O ministro Moura Ribeiro, relator do recurso, observou que, contrariamente ao entendimento do tribunal estadual, a jurisprudência do STJ considera que o compromisso de compra e venda de imóvel anterior à citação – ainda que sem o registro – é suficiente para impedir a caracterização da fraude à execução, impossibilitando a constrição do bem (REsp. 1.861.025, REsp. 1.636.689).

Para o magistrado, embora o caso sob análise não envolva compromisso de compra e venda, mas dação em pagamento, é possível aplicar o mesmo entendimento, com base no artigo 357 do Código Civil.

### **Não houve comprovação de má-fé no processo**

O ministro lembrou que a Súmula 375 do STJ dispõe que o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente, "o que não foi demonstrado nos autos".

Moura Ribeiro também apontou que no REsp. 956.943, julgado na sistemática dos recursos repetitivos, o tribunal firmou a tese de que é indispensável a citação válida para configurar fraude à execução, ressalvada a hipótese de presunção de fraude por alienação ou oneração do bem após a averbação da pendência no respectivo registro.

Considerando esses precedentes, o magistrado afirmou que não houve fraude à execução no caso analisado. Ele destacou que o contrato de honorários em que foi pactuada a dação em pagamento do imóvel penhorado foi celebrado em 2008, com aditamento em 2010, enquanto a ação de execução foi distribuída somente em 2011.

"Não ficou configurada, nos autos, a fraude à execução, até porque o posterior registro dessa dação em pagamento não modifica a data em

que o bem foi alienado", concluiu o ministro ao afastar o reconhecimento da fraude e determinar a desconstituição da penhora.

[REsp. nº 1.937.548.](#)

[Impenhorabilidade não pode ser afastada só porque o imóvel familiar foi dado em garantia a outro credor](#)

■ **Em razão da interpretação restritiva das exceções à regra que protege a moradia da família, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reformou acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) que, com base no artigo 3º, inciso V, da Lei nº 8.009 de 1990, havia afastado a impenhorabilidade de imóvel dado como garantia hipotecária em favor de outro credor.**

Para o colegiado, como a garantia real foi constituída em favor de outro banco credor, a regra da impenhorabilidade não poderia ter sido afastada, sob pena de violação do artigo 1º da mesma lei.

O recurso teve origem em ação de execução na qual uma instituição bancária pediu a penhora do único imóvel pertencente aos devedores, utilizado como residência da família.

Em primeiro grau, o juízo julgou procedentes os embargos à execução e determinou a desconstituição da penhora. Ao analisar a apelação, contudo, o TJMG entendeu que a impenhorabilidade decorrente da Lei nº 8.009 de 1990 não pode ser invocada se o imóvel foi oferecido como garantia em hipoteca.

Para o tribunal estadual, ao dar o bem em garantia de cédula de crédito bancário, o devedor renunciou à impenhorabilidade, decisão que não encontraria impedimento na legislação.

#### **Imóvel não foi dado em garantia hipotecária na execução analisada**

O ministro Paulo de Tarso Sanseverino esclareceu que, diferentemente do que foi considerado pela corte de origem, não se trata de execução hipotecária, já que o imóvel dos devedores não foi dado em hipoteca em favor do credor para a celebração do negócio cujo inadimplemento deu origem ao processo de execução.

Na verdade, explicou o relator, houve a constituição de garantia hipotecária em favor de outra instituição financeira, no âmbito de outro contrato.

"Dessa forma, não se tratando de execução da hipoteca, não há que se falar na incidência da regra excepcional do artigo 3º, inciso V, da Lei nº 8.009 de 1990", afirmou.

#### **Impenhorabilidade é benefício irrenunciável**

Paulo de Tarso Sanseverino lembrou que a impenhorabilidade do bem de família decorre dos direitos fundamentais à dignidade da pessoa humana e à moradia, de forma que as exceções que admitem a penhora não comportam interpretação extensiva.

"Ademais, não se sustenta o fundamento de que os recorrentes abriram mão da impenhorabilidade quando ofereceram o imóvel em garantia a terceiro, pois se trata de benefício irrenunciável", concluiu o ministro ao acolher o recurso especial e desconstituir a penhora.

[REsp. nº 1.604.422.](#)

### Cobrança de multa pela falta de registro da incorporação em cartório prescreve em dez anos

■A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirmou que, na ausência de previsão legal específica, prescreve em dez anos a ação contra a incorporadora para a cobrança da multa do artigo 35, parágrafo 5º, da Lei nº 4.591 de 1964 – sanção aplicável nas hipóteses de falta de registro da incorporação imobiliária em cartório.

Com a aplicação do prazo geral previsto pelo artigo 205 do Código Civil, o colegiado reformou acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) que havia estabelecido o prazo prescricional de três anos, conforme o artigo 206, parágrafo 3º, inciso IV.

No entendimento do TJDFT, por se tratar de pretensão reparatória, seria trienal o prazo prescricional para o consumidor pleitear judicialmente o pagamento da multa pela falha da incorporadora ao não registrar a incorporação. No caso julgado, essa situação acabou levando ao desfazimento do contrato de compra e venda celebrado entre as partes.

Caso não envolve responsabilidade civil extracontratual.

A ministra Isabel Gallotti, relatora no STJ, destacou que o caso analisado não tratava de responsabilidade civil extracontratual, mas sim da mera aplicação da penalidade prevista no artigo 35, parágrafo 5º, da Lei 4.591/1964, dispositivo omissivo em relação ao prazo prescricional para a cobrança.

Com base em precedentes do STJ, a magistrada apontou que, como a hipótese não se enquadra em nenhum dos prazos específicos do Código Civil, deve incidir a prescrição de dez anos, prevista no artigo 205.

Ao estabelecer o prazo decenal, a turma afastou a prescrição declarada pelo TJDFT e restabeleceu a sentença, que havia condenado a empresa ré ao pagamento da multa pela ausência de registro cartorário.

[REsp. nº 1.805.143.](#)

■ **Anulação de multas aplicadas por condomínio a proprietário que alugou apartamento via plataforma virtual**

A Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Vinhedo anulou multas impostas por condomínio a proprietário que alugou apartamento para terceiros via plataforma virtual, bem como determinou que não sejam impostas sanções ou criados empecilhos em razão das locações realizadas por qualquer meio, pelo menos até que convenção de moradores vede expressamente a conduta.

Consta nos autos que o proprietário disponibiliza o imóvel para aluguel por curtos períodos de tempo, através de aplicativo. Devido a isso o condomínio impôs duas multas, em um total de R\$2.055,00. O proprietário entrou na Justiça a fim de reverter as sanções e conseguir o direito de continuar a alugar o imóvel como bem desejar.

Na sentença, o juiz Juan Paulo Haye Biazevic afirmou que a locação de imóvel por curtíssimo espaço de tempo não caracteriza uso comercial. Segundo o magistrado, o aluguel por meio de plataforma virtual só pode ser proibido se os moradores do condomínio expressamente determinarem que tal locação viola o uso residencial. “Pertence às pessoas envolvidas o poder de declarar que esse tipo de contrato extrapola os limites lícitos do exercício do direito de propriedade, declaração que deve estar expressa na convenção de condomínio ou no estatuto da associação que reúne os moradores dos loteamentos fechados”, escreveu o juiz. “Ausente vedação expressa, mantém-se incólume o direito de propriedade e o poder do proprietário de celebrar locações para temporada”, concluiu.

[Processo nº 1002020-75.2021.8.26.0659.](#)