

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 14, de 11.04.2022.

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

Sócio responsável

Frederico Veiga
fveiga@tortoromr.com.br

Advogado colaborador

Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br

Contato

www.tortoromr.com.br

como integrantes do patrimônio cultural.

O autor da proposta argumenta que alguns municípios não dão publicidade a eventuais limitações de propriedades. "Isso acarreta em diversas situações prejuízos a particulares que adquirem de boa-fé imóveis com valor cultural já reconhecido e sobre os quais pesam significativas restrições de uso, edificação e alterações", afirma Fábio Trad.

A averbação vale para tombamento provisório e definitivo de bens imóveis, declarado por ato administrativo, legislativo ou por decisão judicial. Também devem ser averbadas outras restrições próprias de imóveis que não são tombados, mas foram reconhecidos como integrantes do patrimônio cultural.

A averbação ainda deve especificar restrições de propriedades situadas na vizinhança de bens tombados.

Os tombamentos e as restrições próprias de imóveis reconhecidos

1. Temas em Destaque

Projeto obriga averbação de tombamento em registro de imóvel

■ **O Projeto de Lei nº 525 de 2022, do deputado Fábio Trad (PSD-MS), exige que o tombamento e outras restrições de uso de bens de valor histórico e cultural sejam averbados na matrícula dos respectivos imóveis. O objetivo é oferecer publicidade para todos os interessados, evitando que terceiros adquirentes de propriedades sejam surpreendidos com medidas de restrição próprias de bens imóveis reconhecidos**

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

como integrantes do patrimônio cultural deverão ser averbados até 180 dias depois da publicação da lei.

Caso não haja o averbamento nesse prazo, os tombamentos e as restrições deixarão de produzir efeitos para terceiros adquirentes.

Agência Câmara de Notícias em 31.03.2022.

Projeto fixa teto dos juros por atraso de aluguel em 12% ao ano

■O Projeto de Lei nº 314 de 2022, fixa em 12% ao ano o limite máximo dos juros cobrados por atraso de aluguel (juros moratórios). A proposta tramita na Câmara dos Deputados. O texto é do deputado Filipe Barros (União-PR) e altera a Lei de Locações. Segundo Barros, a proposta visa evitar abusos na cobrança dos juros moratórios.

Para o deputado, não há parâmetros claros sobre o assunto na legislação. “Essa ausência de regras, além de prejudicar demasiadamente o devedor, revela um incentivo à judicialização dos contratos de locações de imóveis urbanos”, afirmou.

O Código Civil estipula que quando os juros moratórios não forem convenencionados entre locador e inquilino, a taxa será a mesma cobrada pela Fazenda Nacional por impostos

em atraso, que é de 1% ao mês (ou 12,7% ao ano).

Agência Câmara de Notícias em 17.03.2022.

Sancionada lei que prevê reunião de condomínio pela internet

■O presidente Jair Bolsonaro sancionou a Lei nº 14.309 de 2022, que permite a realização de assembleias e votações em condomínios de forma eletrônica ou virtual. O texto foi publicado no Diário Oficial da União em 09.03.2022.

Oriunda do Projeto de Lei nº 548 de 2019, do Senado, a norma altera o Código Civil. A proposta foi aprovada pela Câmara no ano passado.

Pelo texto, as assembleias e reuniões das pessoas jurídicas com administração coletiva poderão ser realizadas por meio eletrônico que assegure os mesmos direitos de voz e voto que os associados teriam em uma reunião presencial.

Nos condomínios, as assembleias poderão ocorrer de forma eletrônica se não houver proibição na convenção coletiva. A convocação deverá trazer instruções sobre acesso, manifestação e votação, e a administração do prédio não poderá ser responsabilizada por problemas técnicos na internet dos condôminos.

A assembleia realizada na forma eletrônica obedecerá às regras de instalação, funcionamento e encerramento previstos no edital de convocação. O encontro poderá ocorrer de forma híbrida, com presença física ou virtual dos condôminos, e poderá ser suspenso até que seja alcançado o quórum mínimo exigido.

Agência Câmara de Notícias em 09.03.2022.

Projeto determina que compromisso arbitral não substitui Justiça em ação de despejo

■O Projeto de Lei nº 4.287 de 2021, determina que a ação de despejo em imóveis urbanos é de competência exclusiva do Poder Judiciário, ainda que haja contrato firmado entre o locador e o locatário para tratar a questão em arbitragem (quando as partes escolhem uma pessoa ou uma entidade privada para solucionar um conflito). O texto tramita na Câmara dos Deputados.

A proposta é do deputado licenciado Carlos Bezerra (MT) e altera a Lei de Locações. O objetivo do projeto, segundo o parlamentar, é incluir na lei regra hoje amparada apenas pela jurisprudência.

“A despeito de a doutrina ser cristalina e a jurisprudência ser taxativa quanto à inviabilidade de processamento de ação de despejo em juízo arbitral, a lei não conta com dispositivos sobre o tema. Desse modo, o projeto cria dispositivo cuja finalidade é suprir tal lacuna”, disse Bezerra.

Agência Câmara de Notícias em 08.03.2022.

Projeto assegura direito a proprietário usar a posse

■O Projeto de Lei nº 4.542 de 2021, do deputado licenciado Carlos Bezerra (MT), assegura a proprietários o direito de usar, gozar e dispor da sua posse. A proposta troca expressão do Código Civil, que atualmente dá ao proprietário a "faculdade de usar, gozar e dispor da coisa".

"A iniciativa poderia parecer um preciosismo dispensável, mas efetivamente não é. A lei não apenas tem palavras em vão, mas deve dizer o mais exatamente possível", argumenta Carlos Bezerra. Para ele, a substituição da expressão "faculdade" por "direito" traduz corretamente o alcance do Código Civil e confere sentido mais apropriado.

Agência Câmara de Notícias em 08.03.2022.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Projeto garante acesso público a dados sobre posse e propriedade de terras no Brasil

■ **O Projeto de Lei nº 250 de 2022, altera o Código Florestal, a Lei dos Registros Públicos, a Lei Agrária e o Sistema Nacional de Cadastro Rural para aumentar a transparência sobre dados de posse e propriedade de terras no País.** A proposta tramita na Câmara dos Deputados.

O texto assegura a qualquer cidadão, por meio da internet, acesso a dados do Sistema Nacional de Cadastro Rural, incluindo informações do Cadastro Ambiental Rural (CAR), do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR) e dados georreferenciais. O conteúdo deverá ser disponibilizado para acesso público em formato aberto, ocultando-se apenas o nome e os três primeiros e os dois últimos dígitos do CPF do titular.

Autora da proposta, a deputada **Tabata Amaral (PSB-SP)** afirma que as alterações têm o intuito de facilitar o controle social e a fiscalização das terras no País. "Pretende-se combater a fraude nos processos de grilagem, que envolve a inserção de dados falsos nos sistemas cadastrais para dar uma aparência de licitude ao imóvel grilado", diz a depu-

tada. Grilagem é a ocupação de terras públicas com o objetivo de explorar a área ilegalmente.

"Para tanto, é de suma importância dar transparência aos cadastros e sistemas de informação de órgãos públicos do sistema de administração de terras, de modo integral e em formato aberto, incluindo as informações de identificação dos posseiros e proprietários", conclui a autora.

Agência Câmara de Notícias em 08.03.2022.

Regras para penhora de imóvel rural e destinação à reforma agrária

■ **O Projeto de Lei nº 4.522 de 2021, determina que a penhora ou o arresto de bens para pagamento de dívida com a Fazenda Pública incidirão preferencialmente sobre imóveis rurais, desde que não tenham recaído sobre dinheiro.** O texto tramita na Câmara dos Deputados.

Conforme a proposta, se não houver recurso contra a execução, a Fazenda Pública poderá, ouvido o Incra no prazo de 30 dias, adjudicar o imóvel rural penhorado para fins de reforma agrária. A adjudicação é o ato que transfere a propriedade do bem de um devedor ao seu credor.

O projeto é do deputado Carlos Veras (PT-PE). Ele afirma que boa parte dos contribuintes inscritos em dívida ativa da União, estados, municípios e Distrito Federal possuem imóveis rurais que podem ser usados para quitar os débitos.

“Com projeto de lei, a adjudicação teria o poder de não só facilitar e aumentar a arrecadação de tributos federais, mas também de promover programas de inclusão produtiva e cidadã e de resolver conflitos agrários”, disse Veras.

Avaliação

A proposta também estabelece que os imóveis penhorados serão avaliados conforme a Planilha de Preços Referenciais (PPR) do Incra. Os que sofrerem adjudicação passarão a integrar o patrimônio do órgão.

O texto prevê ainda regras para o caso de o bem não cobrir a dívida com a Fazenda Pública e permite que a Receita Federal e a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) deleguem ao Incra as atividades de avaliação dos imóveis rurais penhorados ou adjudicados.

Agência Câmara de Notícias em 04.03.2022.

Projeto submete ao Código Civil a locação de imóvel rural para geração de energia

■O Projeto de Lei nº 4.283 de 2021, determina que a locação de imóvel rural para implantação de projeto de geração de energia elétrica a partir de fontes renováveis será regida pelo Código Civil. O texto tramita na Câmara dos Deputados.

O projeto é do deputado licenciado Carlos Bezerra (MT). Ele explica que atualmente não há um instrumento legal adequado para regular os contratos de aluguel de áreas destinadas à geração de energia elétrica a partir de fontes renováveis, o que tem trazido insegurança jurídica para os investidores.

Bezerra lembra que a geração por fontes renováveis, como a solar e a eólica, precisa de grandes áreas, em geral disponíveis apenas em zonas rurais, para tornar o negócio viável.

“Esse tipo de atividade não pode ser objeto de arrendamento rural, porquanto não se trata de atividade agrícola, pecuária, agroindustrial ou extrativa. Tão pouco se enquadra no âmbito da Lei de Locações, pois tal norma incide apenas sobre imóveis urbanos, não amparando os rurais”, disse.

“Já o contrato de locação de coisas, disposto no Código Civil, é o instrumento pertinente para abarcar os ajustes entre o proprietário da terra e o empreendedor interessado em gerar energia elétrica”, completou o deputado.

Agência Câmara de Notícias em 04.03.2022.

Proposta diminui número de votos necessários para mudança na destinação de imóvel em condomínio

■O Projeto de Lei nº 4.000 de 2021, do Senado Federal, determina que dependerá dos votos de 2/3 dos condôminos a mudança na destinação do edifício ou da unidade imobiliária. O texto, já aprovado pelos senadores, está em análise na Câmara dos Deputados.

Atualmente, o Código Civil exige a aprovação unânime dos condôminos para esse tipo de alteração. Essa mesma lei já prevê a aprovação por maioria qualificada (2/3) nas hipóteses de ajustes na convenção do condomínio.

Agência Câmara de Notícias em 04.03.2022.

Projeto proíbe o cancelamento de cláusula que impede venda de imóvel doado

■O Projeto de Lei nº 4.560 de 2021, do deputado licenciado Carlos Bezerra (MT), proíbe o cancelamento da cláusula de inalienabilidade, que impede a venda de imóvel transferido a herdeiros. A proposta altera o Código Civil.

Carlos Bezerra citou uma decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que admitiu o cancelamento da cláusula. No caso, dois irmãos pretendiam vender imóvel doado pelos pais, com restrição de inalienabilidade. Na época da doação, os pais moravam no imóvel, mas depois faleceram.

O STJ interpretou com ressalvas um artigo do Código Civil e admitiu o cancelamento por entender que, nesse caso, a cláusula de inalienabilidade, em vez de garantir o patrimônio dos descendentes, significava lesão aos seus interesses.

O projeto de Carlos Bezerra inclui a proibição de cancelamento da inalienabilidade de modo expresso no Código Civil.

Agência Câmara de Notícias em 03.03.2022.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Bem de família de fiador pode ser penhorado para quitar dívida de aluguel comercial

■ O Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) julgou constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contratos de locação residenciais e comerciais. A decisão foi tomada na sessão virtual concluída em 08.03.2022, no julgamento do Recurso Extraordinário (RE) 1307334, com repercussão geral (Tema 1.127).

O recurso foi interposto por um fiador contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP) que confirmou a penhora de seu único imóvel, dado como garantia de um contrato de locação comercial.

No STF, ele defendia que o direito constitucional à moradia deve se sobrepor à execução da dívida de aluguel comercial. Também sustentava que a tese fixada pelo STF no julgamento do RE 612360, com repercussão geral (Tema 295), no sentido da constitucionalidade da penhora de bem de família do fiador de contrato de locação, deve ser aplicada apenas aos contratos de locação residencial.

Libre iniciativa

Prevaleceu, no julgamento, o voto do relator, ministro Alexandre de Moraes, pelo desprovimento do recurso. Para o ministro, o direito à moradia, inserido na Constituição Federal entre os direitos sociais, não é absoluto. Ele deve ser sopesado com a livre iniciativa do locatário em estabelecer seu empreendimento, direito fundamental também previsto na Constituição Federal (artigos 1º, inciso IV e 170, caput), e com a autonomia de vontade do fiador, que, de forma livre e espontânea, garantiu o contrato.

Para o relator, a impenhorabilidade do bem de família do fiador de locação comercial causaria grave impacto na liberdade de empreender do locatário, já que, entre as modalidades de garantia que podem ser exigidas, como caução e seguro-fiança, a fiança é a mais usual, menos onerosa e mais aceita pelos locadores. Além disso, deve ser garantido ao indivíduo o direito de escolher se manterá a impenhorabilidade de seu bem de família, conforme a regra geral da Lei 8.009/1990, que dispõe sobre a matéria, ou se será fiador, consentindo expressamente com a constrição de seu bem no caso de inadimplemento do locatário. "A livre iniciativa não deve encontrar limite no direito à moradia quando o próprio detentor desse direito, por

sua própria vontade, assume obrigação capaz de limitar seu direito à moradia", afirmou.

Ele destacou, ainda, que, nos aluguéis comerciais, muitas vezes o fiador é o próprio sócio da pessoa jurídica afiançada, especialmente em se tratando de micro e pequena empresa. Assim, o empreendedor pode liberar seu capital financeiro para investi-lo no próprio negócio, enquanto o fiador, também sócio, escolhe seu direito de empreender, ciente de que seu próprio bem de família poderá responderá pela dívida. "Trata-se de decisão sua, em livre exercício de sua autonomia privada", apontou.

Lei do Inquilinato

Outro ponto observado pelo relator é que a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991) não faz distinção entre fiadores de locações residenciais e comerciais em relação à possibilidade da penhora do bem de família.

Em seu entendimento, criar distinção onde a lei não distinguiu violaria o princípio da isonomia, pois o fiador de locação comercial manteria incólume seu bem de família, enquanto o de locação residencial poderia ter seu imóvel penhorado.

O voto do relator foi acompanhado pelos ministros Roberto Barroso, Nunes Marques, Dias Toffoli, Gilmar Mendes, André Mendonça e Luiz Fux (presidente).

Prevalência

Ficaram vencidos os ministros Edson Fachin e Ricardo Lewandowski e as ministras Rosa Weber e Cármen Lúcia, que votaram pelo provimento do recurso.

Para essa corrente, o bem de família do fiador de contrato de locação não residencial é impenhorável. Na avaliação do ministro Fachin, primeiro a divergir, o direito constitucional à moradia deve prevalecer sobre os princípios da livre iniciativa e da autonomia contratual, que podem ser resguardados de outras formas.

Tese

A tese de repercussão geral proposta pelo relator é a seguinte: "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial".

[RE nº 1307334.](#)

Menção a imobiliária na propaganda de imóvel em construção não a torna responsável por atraso da obra

■ A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) deu provimento ao recurso especial em que uma imobiliária requereu o afastamento da responsabilidade solidária por atraso na entrega de empreendimento cuja divulgação trazia a sua logomarca, ao lado da logomarca da incorporadora.

Em conjunto com o recurso da imobiliária, houve recurso da incorporadora alegando sua ilegitimidade passiva para responder ao pedido de restituição do valor do Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária (Sati).

A relatoria foi do ministro Paulo de Tarso Sanseverino, o qual recordou que tanto a Terceira quanto a Quarta Turma, em decisões recentes, concluíram pela ausência de responsabilidade da imobiliária diante de atraso na entrega de imóvel – salvo na hipótese de falha do serviço de corretagem ou de envolvimento da corretora nas atividades de incorporação e construção.

O magistrado, porém, destacou a peculiaridade levantada pelos autores da ação, segundo os quais o uso da logomarca da imobiliária na campa-

na publicitária, ao lado da identificação da incorporadora, levaria o cliente a pressupor uma parceria das empresas em todas as fases do negócio, desde a venda até a entrega do imóvel – que sofreu atraso, contrariando o que havia sido prometido pela corretora.

Menção às empresas na publicidade atende ao dever de informação

Em primeira instância, a demanda dos consumidores foi julgada procedente, resultando na condenação solidária da corretora de imóveis e da incorporadora ao pagamento de 0,5% do valor do contrato por mês de atraso, a título de indenização. A decisão foi mantida em segundo grau.

De acordo com Paulo de Tarso Sanseverino, a análise do processo indica que o envolvimento da imobiliária no empreendimento se limitou à comercialização das unidades autônomas. O fato de sua logomarca ter constado da divulgação – acrescentou o ministro – não denota, por si só, que a parceria entre as empresas tenha extrapolado a fase de vendas e alcançado as atividades de incorporação e construção, de modo a gerar responsabilidade solidária pelo atraso da obra.

"O uso das logomarcas foi uma forma de transmitir a informação sobre qual seria a empresa responsável pela edificação do empreendimento e qual seria a responsável pela comercialização, atendendo-se assim ao dever de informação enunciado no artigo 31, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor", disse.

Possibilidade de atrasos é inerente a todo contrato

Quanto à alegação de que a imobiliária teria prometido o cumprimento do prazo de entrega, o relator afirmou que a possibilidade de atrasos é inerente a todo contrato e, por essa razão, o Código Civil dispõe de um título dedicado ao inadimplemento da obrigação e suas consequências.

"Por mais enfático que tenha sido o corretor em exaltar a pontualidade da incorporadora, como alegado na inicial, tal estratégia de vendas não passa de *dolus bonus*, não havendo falar, portanto, em vício no dever de informação", ressaltou o ministro.

Sobre a legitimidade para responder pela restituição da Sati, Sanseverino comentou que o STJ já tem entendimento firmado sobre o assunto, como fixado no Tema 939 dos recursos repetitivos, segundo o qual há "legitimidade passiva *ad causam*' da

incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor".

REsp. nº 1.827.060.

Não é cabível arbitramento de aluguel em favor de coproprietário afastado do imóvel por medida protetiva

■ A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que não é cabível o arbitramento de aluguel, pelo uso exclusivo de imóvel comum por um dos condôminos, em favor do coproprietário que foi impedido de continuar ali por medida protetiva decretada pela Justiça em razão da suposta prática de violência doméstica.

Um homem, detentor da fração de um terço do imóvel, ajuizou ação de extinção de condomínio contra os dois outros proprietários (sua irmã e seu irmão), pedindo também que a irmã fosse condenada a lhe pagar aluguel pelo uso do bem, no qual ela reside com a mãe.

O autor da ação teve de sair da residência depois que a Justiça, em processo criminal por violência doméstica que teria sido praticada contra a irmã e a mãe, decretou medida protetiva para proibi-lo de se aproximar ou ter contato com as vítimas. Ao propor a ação, ele alegou que a medida protetiva diz respeito ao afastamento físico, mas não afeta seus direitos de propriedade sobre o imóvel.

Durante o processo cível, o acusado foi absolvido por falta de provas na ação penal – decisão ainda não transitada em julgado.

O juízo de primeira instância determinou a venda do bem em leilão judicial, para que o valor fosse repartido entre os três proprietários, e condenou a irmã a pagar aluguel mensal pela ocupação. O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), porém, afastou o aluguel, entendendo que foi o próprio autor da ação o responsável pela sua proibição de usufruir do imóvel.

Prevalência dos princípios da dignidade humana e da igualdade

Em seu voto, o relator do recurso no STJ, ministro Marco Aurélio Bellizze, reconheceu que a jurisprudência da corte, com base no **artigo 1.319 do Código Civil**, dispõe que a utilização ou a fruição da coisa comum indivisa

com exclusividade por um dos coproprietários enseja o pagamento de indenização – por exemplo, na forma de aluguéis – aos que foram privados do regular domínio sobre o bem.

Entretanto, ponderou que a imposição de tal penalidade à vítima de violência doméstica representaria proteção insuficiente aos direitos constitucionais de igualdade e dignidade da pessoa humana, além de chocar-se com o objetivo fundamental do Estado brasileiro de promoção do bem de todos sem preconceito de sexo.

"Serviria de desestímulo para que a mulher buscasse o amparo do Estado para rechaçar a violência contra ela praticada, como assegura a **Constituição Federal em seu artigo 226**, parágrafo 8º", afirmou o magistrado.

Afastar o agressor justifica restringir o direito de propriedade

Além disso, Bellizze ressaltou que a imposição de medida protetiva de urgência com o objetivo de cessar a prática de violência doméstica e familiar, resultando no afastamento do agressor do lar, constitui motivo legítimo para que se restrinja o seu direito de propriedade sobre o imóvel comum. Nessas circunstâncias, o uso exclusivo do bem pela mulher

supostamente agredida não caracteriza enriquecimento sem causa.

O ministro salientou, contudo, que esse raciocínio deve ser afastado se a medida de proteção for decretada por má-fé da suposta vítima, situação em que seria legítimo o pagamento de aluguel como forma de indenização.

"O direito de propriedade do recorrente não está sendo inviabilizado, mas apenas restringido, uma vez que apenas o seu domínio útil, consistente no uso e gozo da coisa, foi limitado, sendo preservada a nua propriedade", concluiu o relator, lembrando que o pedido de extinção do condomínio – para a venda do imóvel e a divisão do valor entre os coproprietários – foi atendido nas instâncias ordinárias.

[REsp. nº 1.966.556.](#)

Credor fiduciário não responde por IPTU antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse

■ **A Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu que o credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade em seu nome e da imissão na posse do imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no artigo 34 do Código Tributário Nacional (CTN).**

Com esse entendimento, o colegiado acolheu exceção de pré-executividade para excluir um banco da condição de contribuinte em relação ao IPTU incidente sobre imóvel dado em garantia em alienação fiduciária.

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) manteve a execução fiscal proposta pelo município de São Paulo contra a instituição financeira, sob o fundamento de que a alienação fiduciária transfere a propriedade, sob condição resolutiva, ao credor, bem como lhe atribui a posse indireta do imóvel, segundo o **artigo 23 da Lei 9.514 de 1997**.

Além disso, o TJSP aplicou o entendimento do STJ, consolidado na **Súmula 399**, segundo o qual "cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU". A corte local

concluiu que a legislação municipal pode optar pelo lançamento do imposto tanto em nome do credor fiduciário como em nome do devedor fiduciante.

Credor fiduciário não tem poderes de domínio e propriedade do imóvel

O relator do recurso no STJ, ministro Gurgel de Faria, explicou que a propriedade conferida ao credor fiduciário é despida dos poderes de domínio e propriedade – uso, gozo e disposição –, sendo a posse indireta exercida por ele desprovida de ânimo de domínio e não havendo o elemento volitivo: a vontade de ter o bem como se seu fosse.

O magistrado observou que, na hipótese de consolidação da propriedade no nome do credor (**artigo 26 da Lei 9.514 de 1997**), a lei determina que ele promova a venda do bem (**artigo 27 da Lei 9.514 de 1997 e artigo 1.364 do Código Civil**), não podendo mantê-lo diante do inadimplemento do contrato pelo devedor (**artigo 1.365 do Código Civil**).

De mesma forma – lembrou –, o credor fiduciário também não é detentor do domínio útil sobre o imóvel, o qual se reserva ao devedor fiduciante (**artigos 1.361, parágrafo 2º, e 1.363 do Código Civil**).

Segundo Gurgel de Faria, o credor fiduciário passa a responder pelas dívidas tributárias e não tributárias incidentes sobre o bem a partir da consolidação da propriedade em conjunto com a imissão na posse, em hipótese de sucessão (**artigo 27, parágrafo 8º, da Lei 9.514 de 1997**).

"Nesse ponto, anote-se que não se pode transferir algo para alguém que antes já o possuía, seja por condição pessoal (de contribuinte) ou por determinação da lei (interesse comum)", acrescentou.

Limites do município para definir sujeito passivo do IPTU

O relator lembrou que, para a jurisprudência do STJ, são contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

De acordo com o ministro, essa é a orientação adotada no julgamento do REsp 1.111.202 (**Tema 122**), sob o rito dos repetitivos, em que se definiu que o próprio município pode, por meio de lei local, escolher no rol do artigo 34 do CTN aquele que constará como sujeito passivo do tributo.

No caso sob análise, Gurgel de Faria verificou que a corte estadual, apesar de ter aplicado o entendimento firmado no recurso repetitivo, deixou de observar a orientação jurisprudencial do STJ a respeito da limitação dessa competência, segundo a qual "não é possível a sujeição passiva do proprietário despedido dos poderes de propriedade, daquele que não detém o domínio útil sobre o imóvel ou do possuidor sem ânimo de domínio ao pagamento do IPTU – no que se insere o credor fiduciário".

[AREsp. nº 1.796.224.](#)

Imóvel rural - Compromisso de compra e venda - Resolução contratual reconhecida em posterior decisão judicial transitada em julgado - Resolução do contrato de arrendamento rural - Pressuposto lógico -jurídico não cumprido - Ilegitimidade ativa *ad causam* reconhecida

■O Superior Tribunal de Justiça, Quarta Turma, entendeu que deve ser reconhecida a ilegitimidade ativa da parte para ajuizar demanda de resolução contratual de arrendamento rural quando se forma coisa julgada em processo em trâmite, no qual se reconhece a resolução do compromisso de compra e venda do imóvel no qual se fundava o alegado direito.

O Código de Processo Civil de 1973 preceituava em seu artigo 462 que: se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo

do direito influir no julgamento da lide, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a sentença.

A referida regra foi mantida no Novo Código de Processo Civil, cujo artigo 493 assim dispõe: "Se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a decisão."

Isso porque "a tutela jurisdicional deve retratar o contexto litigioso que existe entre as partes da maneira como esse se afigura no momento de sua concessão. Daí a razão pela qual nosso Código de Processo Civil empresta relevo ao direito objetivo e ao direito subjetivo supervenientes à postulação em juízo.

Assim, o julgamento deve refletir o estado de fato da lide no momento da entrega da prestação jurisdicional, de modo que a ocorrência de fato/circunstância jurídica superveniente deve ser considerada quando da apreciação da controvérsia, inclusive no âmbito dos recursos extraordinários, a fim de evitar decisões contraditórias ou violação à coisa julgada posteriormente formada. [REsp. nº 1.237.567.](#)

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501