

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 17, de 18.07.2022.

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

A nova norma é resultado da Medida Provisória (MP) 1.085 de 2021, aprovada pelo Senado em 31 de maio. O relator foi o senador Weverton (PDT-MA).

O Serp deve ser implantado até 31 de janeiro de 2023. A partir dessa data, as certidões serão extraídas por meio reprográfico ou eletrônico, ou seja, os oficiais de registro estarão dispensados de imprimir certidões (civil ou de títulos). As certidões eletrônicas devem ser feitas com o uso de tecnologia que permita ao usuário imprimi-las e identificar sua autenticidade, conforme critérios do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

O sistema deve permitir o atendimento remoto aos usuários dos registros públicos por meio da internet; a recepção e o envio de documentos e títulos; a expedição de certidões; a prestação de informações em formato eletrônico e a visualização eletrônica dos atos transcritos, registrados ou averbados nos cartórios.

1. Temas em Destaque

Sancionada com vetos lei sobre modernização de cartórios

■ O presidente sancionou a **Lei nº 14.382 de 2022**, que efetiva o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) para modernizar e unificar sistemas de cartórios em todo o país e permitir registros e consultas pela internet. O ato foi publicado na edição de 28.06.2022 do Diário Oficial da União. Dez itens foram vetados e serão analisados pelo Congresso Nacional.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Segundo o governo, o Serp deve "desburocratizar" o acesso a documentos, hoje espalhados por diferentes cartórios, e reduzir custos. Por meio do sistema, deverá ser possível ter acesso a vários documentos eletronicamente, em um só lugar.

Vetos

A MP recebeu alterações durante sua tramitação que resultaram em um projeto de lei de conversão. O presidente Bolsonaro vetou dez pontos.

O primeiro deles dizia que os extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, de atos e de negócios jurídicos relativos a bens imóveis deveriam ser, obrigatoriamente, acompanhados do arquivamento da íntegra do instrumento contratual, em cópia simples. Para o governo, a intenção do legislador foi boa, mas contraria o interesse público por criar etapas burocráticas na tramitação dos extratos eletrônicos para o usuário.

A proposição legislativa institui que a mediação, a conciliação e a arbitragem realizadas por tabeliães de notas seriam remuneradas conforme as tabelas de emolumentos estaduais. Todavia, para o Executivo, existe aí um vício de inconstitucionalidade, pois tais atividades não são serviços públicos e não cabe ao Estado estabelecer tabela de emolumentos, sob

pena de violação ao princípio constitucional da livre iniciativa.

O presidente vetou ainda ponto determinando que seria indenizatória a compensação recebida pelos registradores civis das pessoas naturais pelos atos gratuitos por eles praticados. O Ministério da Economia argumentou que ao conceituar como indenizatória a compensação recebida, poderia se afastar a tributação pelo Imposto de Renda (IR), o que implicaria renúncia de receita sem que estivesse acompanhada da demonstração do impacto orçamentário-financeiro e de medidas de compensação.

O governo vetou também um item da lei relativo à adjudicação, que é o ato judicial de transferência de um bem de um devedor a um credor para satisfação da dívida. Segundo o texto, o pedido extrajudicial de adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderia ser realizado no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel e deveria ser instruído com ata notarial lavrada por tabelião de notas da qual constassem uma série de informações.

O item foi vetado sob alegação de que a proposição contraria o interesse público, pois o processo de adjudicação compulsória de imóvel é instruído de forma documental, não havendo necessidade de lavratura de ata notarial pelo tabelião de notas.

"Assim, tal previsão cria exigência desnecessária que irá encarecer e burocratizar o procedimento, e poderia fazer com que o imóvel permanecesse na informalidade".

Agência Senado Federal em 28.06.2022.

MP limita em 10,06% reajuste de laudêmio e demais receitas patrimoniais da União

■ **Medida provisória publicada no Diário Oficial da União em 24.06.2022, limita em 10,06% o reajuste das receitas patrimoniais da União, entre elas o laudêmio.**

A Medida Provisória nº 1.127 de 2022 altera a Lei 9.636 de 1998, que trata de regularização de imóveis federais.

A MP limita o reajuste de laudêmio, cobrado em operações de compra e venda de imóveis no centro de Petrópolis (RJ) e de terrenos da União, como os de marinha. De acordo com o Ministério da Economia, a atual legislação acaba por "gerar obrigações elevadas ao contribuinte em momento de recuperação dos efeitos econômicos e sociais da pandemia de

covid-19 e em momento de elevação da inflação mundial em decorrência do conflito armado que ocorre na Ucrânia".

Para 2022, a Lei 9.636 determinou, para fins de foros e taxas de ocupação, que a atualização dos valores do domínio pleno dos imóveis da União aforados ou ocupados por particular fosse limitada em até cinco vezes a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do exercício anterior, reajuste que passaria, dessa forma, de 50%.

Para o governo, a manutenção dessa situação poderá ensejar ações judiciais futuras. Por isso, a MP propõe para o ano de 2022 o reajuste máximo de 10,06% sobre os valores cobrados no exercício de 2021. Medida semelhante foi aplicada em relação ao exercício de 2016, justifica o governo.

Assim, a partir da alteração da Lei 9.636, o reajuste observará o percentual máximo de atualização estabelecido em regulamento, aplicado sobre os valores cobrados no ano anterior, ressalvada a correção de inconsistências cadastrais, "o que amplia a governabilidade sobre os reajustes em benefício dos cidadãos", de acordo com o Ministério da Economia.

Enquanto não editado o novo regulamento, para o exercício de 2023 em diante, o reajuste dos valores ficará limitado a duas vezes a variação acumulada do IPCA do exercício anterior ou ao percentual previsto para o exercício de 2022, devendo prevalecer o de menor valor.

Em sua justificativa, o governo reconhece que haverá redução de receitas da União, estimadas em R\$ 55,6 milhões para 2022, R\$ 53,4 milhões para 2023 e R\$ 51,7 milhões para o exercício de 2024.

Diante dessa realidade, o governo apresenta como medida de compensação para 2022 parte da receita advinda do valor adicionado a ser pago pela Eletrobras, por meio dos novos contratos de concessão de geração de energia elétrica.

O prazo de 60 dias para análise parlamentar da MP encerra-se em 4 de setembro. Tal prazo poderá ser prorrogado por igual período. Se não deliberada, a MP perderá sua vigência.

Agência Senado em 27.06.2022.

Câmara aprova projeto sobre mudança de destinação de imóvel em condomínio

■O Plenário da Câmara dos Deputados aprovou em 21.06.2022, o Projeto de Lei 4.000 de 2021, do Senado, que altera o Código Civil para autorizar a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária pelo voto de 2/3 dos condôminos. Atualmente, é necessária a aprovação por unanimidade. A proposta segue para sanção presidencial.

A regra vale, por exemplo, para decisões de mudanças sobre a destinação de áreas comuns: a transformação de um salão em academia; de um jardim em vagas de garagem; de áreas comerciais em residenciais; entre outros.

A relatora, deputada Clarissa Garotinho (União-RJ), afirmou que a regra da unanimidade é um entrave para a adaptação das cidades. Ela destacou que a pandemia mudou as regras da demanda por imóveis comerciais ou residenciais nas cidades.

“É razoável o estabelecimento de um quórum qualificado de dois terços para a aprovação de alteração de mudança de destinação, sendo o mesmo admitido para as questões mais complexas da vida de um condomínio, como demolição e construção do prédio, ou sua alienação, por

motivos urbanísticos ou arquitetônicos”, defendeu.

Clarissa Garotinho destacou que a mudança pode privilegiar a ocupação de regiões centrais em grandes cidades, com a conversão de edifícios para uso residencial ou misto. “É fato que estas políticas públicas se tornam ineficientes caso não seja possível encontrar o consenso condominial, atualmente com a exigência de unanimidade, para a aprovação da alteração da destinação das unidades ou do edifício”, afirmou.

A deputada enfatizou que a mudança de destinação, ainda que aprovada pelos condôminos, não poderá infringir as regras do plano diretor e das demais normas de zoneamento urbano. Essas normas podem proibir, por exemplo, o comércio em bairros exclusivamente residenciais.

Agência Câmara de Notícias em 21.06.2022.

Receita Federal prorroga o envio de informações sobre o Valor da Terra Nua

■ **Publicada em 20.06.2022 a Instrução Normativa RFB nº 2.089, de 15 de junho de 2022, que altera a Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, que dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua - VTN à Receita Federal.**

Com a alteração, o prazo para que os municípios e o Distrito federal informem os valores de terra nua de 2022 passa para o último dia do mês de junho deste ano. O limite originalmente previsto era o último dia útil de abril.

O Valor da Terra Nua é usado para calcular a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR. Para sua definição são considerados os preços de mercado dos imóveis, compreendido o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural.

São levados em consideração a localização e dimensão do imóvel, além da aptidão agrícola; sendo desprezados valores relativos a construções, instalações ou culturas sobre as terras.

Receita Federal em 20.06.2022.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Governo avança na regularização fundiária e na venda de imóveis federais

■A Secretaria do Patrimônio da União (SPU) substituiu processos manuais, obsoletos, por ferramentas digitais disponíveis para o cidadão no portal eletrônico **VendasGov**, que contém informações sobre os imóveis do governo federal. O resultado dessa mudança, ocorrida nos últimos três anos e meio, foi um aprimoramento da gestão do órgão, salientou o secretário especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercado do Ministério da Economia, Diogo Mac Cord. Ele fez a declaração durante o painel “Oportunidades de Investimento no Mercado Imobiliário Brasileiro” no *Brasil Investment Forum – BIF 2022*, encerrado em 15.06.2022.

“Criamos mecanismos completamente novos para que esses imóveis possam ser vendidos de uma maneira transparente e competitiva”, disse Mac Cord. Ele destacou ainda o trabalho de regularização fundiária realizado pelo governo por intermédio da SPU. “Temos feito o maior programa de regularização fundiária urbana da história do país. Já estamos chegando a 400 mil pessoas beneficiadas”, ressaltou.

Mac Cord explicou que as áreas federais que estão ocupadas irregularmente são objeto de uma parceria entre o governo e o município. Citou o exemplo do Complexo da Maré, no Rio de Janeiro, o último grande projeto assinado. “São 150 mil pessoas numa área consolidada, com ocupação irregular há 70 anos. Agora, as pessoas poderão ter o título de propriedade e fazer uma reforma no imóvel, vender, comprar. Isso é uma transferência de patrimônio importantíssima para a geração de riqueza.”

Formas de venda

A regularização urbana, portanto, faz parte do contexto de compra e venda da União. “Essa é uma primeira frente, que, para nós, tem um foco social, mas com grande geração de valor”, salientou Mac Cord. De forma mais tradicional, a negociação de imóveis federais ocorre pelo portal, no qual o candidato à compra encontra imóveis selecionados para venda pela SPU. É um processo normal de concorrência, em que, quem oferece o maior valor, vence.

Uma segunda forma de compra é a Proposta de Aquisição de Imóvel (PAI), por meio da qual o candidato faz uma proposta por um imóvel que não está à venda. Esse candidato providencia o laudo de avaliação e o

submete à homologação da SPU. Na sequência é aberto um edital, e o candidato que fez a primeira proposta fica com o direito de preferência. “É o caso do Edifício A Noite, na Praça Mauá, no Rio de Janeiro”, exemplificou Diogo Mac Cord. “Está publicado no site. O leilão será no dia 14 de julho”, comentou.

Fundos imobiliários

A terceira possibilidade se dá por meio dos fundos imobiliários, formados por um grande imóvel ou um conjunto de imóveis similares. O objetivo do governo, de acordo com o secretário, é licitar, na primeira leva, quatro ou cinco consórcios (gestores e administradores), que serão responsáveis pelo desenvolvimento da área em questão. Mac Cord adiantou que, de início, deverão ser negociadas duas grandes áreas em Brasília; a Estação Leopoldina, no Rio de Janeiro; em torno de 25 imóveis próximos a rodovias nos estados de São Paulo e Minas Gerais (perfil logístico); uma grande área à beira-mar no centro de Florianópolis; e uma área contígua ao Aeroporto Salgado Filho, em Porto Alegre.

“Esse é o tipo de ativo que colocamos no fundo imobiliário”, disse Mac Cord. “Pegamos ativos que estão acumulando poeira, sendo invadidos, para

que a iniciativa privada possa criar algo formidável a partir do zero.”

O painel com a participação do secretário foi mediado pelo presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), José Carlos Martins, e contou ainda com o CEO da Maraey, Emilio Izquierdo Merlo; o diretor-gerente da GTIS Partners, Dietrich Heidtmann; e o CEO da Growth Tech, Hugo Pierre Furtado.

ME em 15.06.2022.

Ministério da Economia regulamenta a proposta de aquisição de imóveis

■ **Divulgada a Instrução Normativa nº 43 de 2022**, que publicou o detalhamento dos procedimentos gerais atrelados à venda de imóveis, o que trará agilidade e maior segurança jurídica no processo de negociação dos bens imobiliários da União.

A PAI (Proposta de Aquisição de Imóveis) é uma inovação na gestão patrimonial – trabalho realizado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do Ministério da Economia (SPU) – trazida pela Lei nº 14.011 de 2020. Com esse mecanismo, a lógica de venda de imóveis é invertida, permitindo que o mercado faça propostas de compra de imóveis que pertencem à União.

Com essa alteração foram disciplinados os procedimentos gerais para venda de imóveis nesta modalidade.

Uma das novidades é que será possível, por exemplo, que o proponente da compra desista da proposta, situação que não estava prevista na norma anterior vigente. Além disso, procedimentos sobre avaliação e laudos foram detalhados, bem como questões de governança, modalidade do certame, pagamento, transparência e transferência do imóvel.

A publicação dessa Instrução Normativa vai revogar a Portaria 19.837 de 25 de agosto de 2020, ainda vigente.

As novas regras entram em vigor no dia 1º de julho de 2022.

ME em 06.06.2022.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Bem de família pode ser penhorado por dívida de contrato de empreitada global para construção do imóvel

■ **A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que se admite a penhora do bem de família para saldar o débito originado de contrato de empreitada global celebrado para a construção do próprio imóvel.**

A discussão surgiu na cobrança de dívida originada de contrato firmado para a construção do imóvel de residência dos devedores. O tribunal de segunda instância autorizou a penhora, entendendo que o caso se enquadra na exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no **artigo 3º, II, da Lei 8.009 de 1990** (dívida relacionada ao financiamento).

Os devedores alegaram que, sendo exceção à proteção legal da moradia, o dispositivo deveria ser interpretado restritivamente, alcançando apenas o titular do crédito decorrente do financiamento, ou seja, o agente financeiro. Isso excluiria o empreiteiro que fez a obra e ficou de receber diretamente do proprietário.

Proteção especial do bem de família não é absoluta

Relatora do processo no STJ, a ministra Nancy Andrighi lembrou que o bem de família recebe especial proteção do ordenamento jurídico. No entanto, ela observou que a impenhorabilidade não é absoluta, de forma que a própria lei estabeleceu diversas exceções a essa proteção – entre elas, a hipótese em que a ação é movida para cobrança de dívida decorrente de financiamento para construção ou compra de imóvel.

A magistrada destacou que as hipóteses de exceção, por restringirem a ampla proteção conferida ao imóvel familiar, devem ser interpretadas de forma restritiva, conforme entendimento já firmado pela Terceira e pela Quarta Turma do STJ.

"Não significa, todavia, que o julgador, no exercício de interpretação do texto, fica restrito à letra da lei. Ao interpretar a norma, incumbe ao intérprete identificar a mens legis, isto é, o que o legislador desejaria se estivesse vivenciando a situação analisada", afirmou.

Legislador se preocupou em evitar deturpação do objetivo da Lei 8.009 de 1990

No caso analisado, a relatora ponderou que há a peculiaridade de ser a dívida relativa a contrato de empreitada global, segundo o qual o empreiteiro se obriga a construir a obra e a fornecer os materiais.

Nancy Andrighi salientou que o STJ já se manifestou no sentido de que a exceção do artigo 3º, II, da Lei 8.009 de 1990 se aplica à dívida oriunda do contrato de compra e venda do imóvel e à contraída para aquisição do terreno onde o devedor edificou, com recursos próprios, a casa que serve de residência da família.

Além disso, citou precedente em que a Quarta Turma, ao enfrentar questão semelhante (**REsp 1.221.372**), entendeu que a palavra "financiamento", inserida no inciso II do artigo 3º da Lei 8.009 de 1990, não restringiu a impenhorabilidade às situações de compra ou construção com recursos de agentes financiadores.

"É nítida a preocupação do legislador no sentido de impedir a deturpação do benefício legal, vindo a ser utilizado como artifício para viabilizar aquisição, melhoramento, uso, gozo e/ou disposição do bem de família sem nenhuma contrapartida, à custa de terceiros", declarou a ministra.

"Portanto, a dívida relativa a contrato de empreitada global, porque viabiliza a construção do imóvel, está abrangida pela exceção prevista no artigo 3º, II, da Lei nº 8.009 de 1990", concluiu.

REsp. nº 1.976.743.

Execução - Lei nº 8.009 de 1990 - Alegação de bem de família - Fiador em contrato de locação comercial e residencial - Penhorabilidade do imóvel - Possibilidade

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Segunda Seção, definiu que é válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII, do art. 3º da Lei nº 8.009 de 1990.

O STF, no julgamento do RE 612.360/SP (Rel. Ministra Ellen Gracie, DJe de 3.9.2010), reconhecida a repercussão geral (Tema 295), afirmou a seguinte tese: "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, em virtude da compatibilidade da exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009 de 1990 com o direito à moradia consagrado no art. 6º da Constituição Federal, com redação da EC nº 26 de 2000". Importante pontuar que no caso objeto de julgamento se tratava de locação comercial.

Logo após, o STJ, na alçada dos recursos repetitivos, decidiu a tese de que "é legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009 de 1990" (REsp 1.363.368/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 21.11.2014).

Temática que ensejou a edição, em 2015, da Súmula 549 pelo STJ, segundo a qual "é válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação".

Nota-se que os referidos precedentes não fizeram distinção, para fins de constrição judicial, entre o contrato de fiança atrelado a locação residencial ou não residencial, surgindo a dúvida sobre a incidência de tal posicionamento nos locatícios comerciais.

Nesse passo, em 2018, sobreveio o julgamento, pela Primeira Turma do STF, do RE 605.709/SP que, ao apreciar a alegação de impenhorabilidade do bem de família do fiador de contrato de "locação comercial", visualizou *distinguishing* apto a afastar a incidência da solidificada jurisprudência das Cortes Superiores.

Naquela oportunidade, a maioria dos Ministros da Primeira Turma do STF decidiu que o bem de família do fiador, destinado à sua moradia, não poderia ser sacrificado a pretexto de satisfazer o crédito de locador de imóvel comercial ou de estimular a livre iniciativa.

Conforme se depreende do voto condutor, a adoção de exegese contrária ofenderia o princípio da isonomia, pois o fato de eventual bem de família do locatário/afiançado (na locação comercial) não se submeter à penhora configuraria situação mais gravosa ao fiador (garante), já que não haveria a justificativa de promoção do direito fundamental à moradia (do locatário).

Destacou-se, ainda, a existência de instrumentos outros suscetíveis de viabilizar a garantia da satisfação do crédito do locador de imóvel comercial, a exemplo da caução, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundos de investimento (art. 37 da Lei nº 8.245 de 1991). Em conclusão, afirmou-se que “admitir a penhora de bem de família para satisfazer débito decorrente de locação comercial, em nome da promoção da livre iniciativa, redundaria, no limite, em solapar todo o arcabouço erigido para preservar a dignidade humana em face de dívidas”.

Recentemente, a Suprema Corte julgou o mérito do Recurso Extraordinário, de relatoria do Ministro Alexandre de Moraes, definido pela constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador de contrato de locação comercial.

Portanto, a Tese definida no Tema 1127 foi a de que “é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”.

Nessa perspectiva, a Segunda Seção do STJ, assim como o fez o STF, deve aprimorar os enunciados definidos no REsp Repetitivo 1.363.368/MS e na Súmula 549 para reconhecer a validade da penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação comercial.

Isso porque a lei não distinguiu entre os contratos de locação para fins de afastamento do bem de família, (art. 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009 de 1990).

Como bem pontuado pelo Min. Alexandre de Moraes em seu voto condutor, não é possível criar distinção onde a lei não distinguiu, pois haveria “flagrante violação ao princípio da isonomia relacionada ao instituto da fiança, haja a vista que o fiador de locação comercial,

embora também excepcionado pelo artigo 3º, VII, teria incólume o seu bem de família, ao passo que o fiador de locação residencial poderia ter seu imóvel penhorado. Teríamos uma diferenciação não prevista por lei e sem diferenciação, a meu ver, principiológica que a embasa".

Ao que parece, se realmente fosse para conferir algum tipo de proteção com base na igualdade, esta seria a de salvaguardar o fiador que deu o seu imóvel para proteger o direito fundamental à moradia do locador residencial e não o de socorrer aquele fiador que espontaneamente afiançou negócio jurídico voltado a promover o comércio.

Ademais, verifica-se que remanesce a premissa dos antigos precedentes que reconheceram a constitucionalidade e a legalidade da penhora do bem de família do fiador de contrato de locação residencial, por haver prevalência ao princípio da autonomia de vontade e ao direito de propriedade, atraindo, assim, a incidência do velho brocardo latino: *ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio*, ou em vernáculo: onde existe a mesma razão fundamental, prevalece a mesma regra de Direito.

Deveras, o fiador, no pleno exercício de seu direito de propriedade de usar, gozar e dispor da coisa (CC, art. 1.228), pode afiançar, por escrito (CC, art. 819), o contrato de locação (residencial ou comercial), abrindo mão da impenhorabilidade do seu bem de família, por sua livre e espontânea vontade, no âmbito de sua autonomia privada, de sua autodeterminação. Aliás, "admitir o contrário se constituiria, a um só tempo, clara violação do princípio da boa-fé objetiva" (RE 1.303.711, Rel. Min. Nunes Marques, Dje de 19.3.2021).

Não se pode olvidar que entender de forma diversa (reconhecendo a impenhorabilidade do imóvel do fiador) acabaria por ensejar grave impacto na liberdade de empreender do locatário e no direito de propriedade do fiador, notadamente porque a fiança é sabidamente a garantia menos custosa e a mais aceita pelos locadores. Afastar a proteção do bem de família foi o instrumento jurídico de políticas públicas que o Estado se valeu para enfrentar o problema público da ausência de moradia e de fomento da atividade empresarial decorrente das dificuldades impostas aos contratos de locação.

Ademais, por uma análise econômica do direito, a interpretação que afasta a garantia fiduciária da locação comercial, mais precisamente a possibilidade de penhora do imóvel do fiador, muito provavelmente acabará retirando a eficiência do mercado imobiliário de locações para fins de exercício de atividade econômica, influyendo nas leis da oferta e da procura, já que haverá um aumento no custo do contrato, reduzindo o número de possíveis locatários com poder de locação, diminuindo a riqueza e o bem-estar, com o aumento do custo social, por reduzir o empreendedorismo, a oferta de empregos e, consequentemente, a renda da população.

REsp. nº 1.822.040.

Prazo máximo de renovação compulsória de aluguel comercial é de cinco anos

■Ao negar provimento ao recurso especial interposto por uma rede de fast-food, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirmou a jurisprudência da corte no sentido de que o prazo máximo para a renovação compulsória de aluguel comercial, prevista no artigo 51 da Lei nº 8.245 de 1991 (Lei do Inquilinato), é de cinco anos, ainda que o contrato inicial tenha duração superior.

Para o colegiado, permitir que o inquilino possa obrigar o locador, por meio de ação judicial, a renovar o contrato por prazo mais elevado, desestimularia a celebração de contratos de locação comercial mais longos.

No caso dos autos, a rede de restaurantes pleiteou a renovação do aluguel de várias lojas em um shopping center, nas mesmas condições do contrato original, que tinha duração de 12 anos e 11 meses. Porém, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS), seguindo a jurisprudência do STJ, deferiu a renovação por mais cinco anos, apenas.

Ação renovatória não pode eternizar o contrato de locação comercial

Ao STJ, a rede locatária alegou que essa limitação de tempo não está prevista na lei, pois o artigo 51 da Lei nº 8.245 de 1991 estabelece a renovação compulsória do contrato locatício comercial pelo mesmo período em que vigorou o último contrato.

O ministro Raul Araújo, relator do recurso, lembrou que, de acordo com a interpretação dessa norma pelo STJ, quando ela dispõe que o locatário tem direito de renovar o contrato pelo mesmo prazo do ajuste anterior, ela se refere ao prazo de cinco anos previsto em seu inciso II do artigo 52 da referida lei, e não ao prazo do último contrato celebrado.

De acordo com precedente da Terceira Turma (**REsp 1.323.410**), destacado pelo magistrado, a ação renovatória tem a finalidade de proteger o comerciante de abusos do locador, que, anteriormente, exigia o pagamento de altos valores para a renovação do contrato. Segundo esse julgado, tal ação não pode ser usada para eternizar o contrato de locação, restringindo os direitos de propriedade do locador e violando a natureza consensual dessa espécie contratual.

Renovação ilimitada desestimularia contratos mais longos

Raul Araújo observou que, apesar de a Quarta Turma não ter debatido esse tema, não há razão para deixar de acompanhar a orientação já consagrada pelo STJ.

"De fato, possibilitar que a ação renovatória de aluguel comercial seja capaz de compelir o locador a renovar e manter a relação locatícia, quando já não mais possui interesse, por prazo superior ao razoável lapso temporal de cinco anos, certamente desestimularia os contratos de locação comercial mais longos", apontou o ministro.

Em seu voto pela manutenção do acórdão recorrido, o relator concluiu que, se atendidos os requisitos legais, esse prazo máximo de renovação compulsória é razoável, sobretudo considerando as alterações econômicas que ocorrem ao longo do tempo, bem como a possibilidade de a renovação ser requerida novamente pelo inquilino, ao final de cada quinquênio.

[REsp. nº 1.990.552.](#)

Preclusão em negócio imobiliário cancelado e restabelecimento da sentença de liquidação

■ Por unanimidade, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) acolheu agravo interno para dar provimento a recurso especial reconhecer a incidência de preclusão e a inocorrência de violação à coisa julgada, com o consequente restabelecimento da sentença de liquidação, em caso que envolveu o cancelamento de negócio jurídico imobiliário pela instituição financeira.

O recurso especial foi apresentado ao STJ contra decisão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região (TRF2) que anulou sentença de liquidação arbitrada (devido ao cancelamento de negócio imobiliário entre a Caixa Econômica Federal e o autor da ação, em 1986) e determinou o retorno dos autos para que fosse proferida nova sentença de acordo com o título executivo transitado em julgado.

O autor da ação alegou que as formas utilizadas para encontrar o valor de mercado do imóvel respeitaram o título executivo judicial, não sendo possível reexaminar o que ficou decidido, sob pena de ofensa à preclusão e à coisa julgada.

Valor de mercado do imóvel

Na hipótese julgada, o relator, ministro Marco Buzzi, reconheceu que o ressarcimento deveria ser apurado em liquidação e compreenderia todas as despesas que os autores da ação realizaram em razão da formação do vínculo, do valor do imposto de transmissão e da diferença entre o valor que pagaram pela compra do imóvel e outro imóvel igual a preço de mercado.

Segundo o relator, o pleito do banco não pode ser acolhido, pois foi formulado quando já havia ocorrido a preclusão para que as partes se insurgissem acerca dos preceitos a serem utilizados para se alcançar, de maneira mais próxima possível, o valor de mercado do bem à época em que ocorridos os fatos para apurar a diferença determinada pelo título judicial transitado em julgado.

Na sua fundamentação, o magistrado pontuou que o entendimento predominante no STJ é no sentido de que os critérios utilizados na liquidação de sentença para a formação do valor do débito sofrem preclusão, quando não impugnados oportunamente (AgInt no AREsp 1.464.166).

Marco Buzzi lembrou que o TRF2, sob o argumento de violação à coisa julgada, decidiu sobre a matéria preclusa, julgando além do postulado pela instituição financeira (*extra petita*), quando determinou a realização de nova perícia.

Parâmetros objetivos estabelecidos na sentença de liquidação

De acordo com o ministro, no entanto, é desnecessário determinar o retorno dos autos ao TRF2 para julgamento do agravo de instrumento nos limites do que foi proposto, pois, no caso analisado, já está clara a incidência da preclusão.

"Evidentemente, não há que se falar em ofensa à coisa julgada, pois a decisão de piso teve o cuidado de estabelecer parâmetros objetivos para se alcançar o mais próximo possível o valor de mercado (critérios que, como dito, ambas as partes concordaram) em etapa anterior dada a ausência de irresignação recursal à época", acrescentou.

O relator destacou que o autor, o réu e o responsável pela perícia estão cientes da inviabilidade de elaboração de cálculos capazes de apurar o valor efetivo e real de mercado do imóvel à época.

"Considerando essas peculiaridades, notadamente a ausência de violação à coisa julgada, a inegável incidência de preclusão quanto aos critérios que deveriam ser utilizados para o cálculo da indenização e, o mais importante, a irreal probabilidade de se lograr alcançar por quaisquer parâmetros que se utilize para a elaboração de cálculos, o real valor de mercado do imóvel à época em que ocorridos os fatos, deve-se dar provimento ao reclamo especial para restabelecer a sentença de liquidação", concluiu.

[REsp. nº 1.385.113.](#)

Condômino que exerce posse sem oposição do coproprietário pode pedir usucapião em nome próprio

■ Para a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o condômino que exerce a posse do imóvel por si mesmo – sem nenhuma oposição dos demais coproprietários – tem legitimidade para pedir usucapião em nome próprio.

O entendimento foi firmado pelo colegiado ao confirmar acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que considerou o ex-cônjuge parte legítima para ajuizar a ação de usucapião em nome próprio, após a dissolução da sociedade conjugal, desde que exerça a posse exclusiva com *animus domini* e sejam atendidos os outros requisitos legais.

Segundo o processo, uma mulher pediu o reconhecimento de sua propriedade sobre a fração ideal de 15,47% de vários imóveis. As partes, casadas desde 1970, se divorciaram em 1983, mas não partilharam os bens. Por estar na posse exclusiva dos imóveis há mais de 23 anos (desde o divórcio até o ajuizamento da ação, em 2007), sem oposição do ex-marido, a mulher ajuizou ação objetivando a usucapião extraordinária.

No recurso especial apresentado ao STJ, o homem alegou que a coproprietária – no caso, sua ex-esposa –, enquanto administrava a fração ideal dos imóveis comuns (alugando-os a terceiros), não exerceu posse *ad usucapionem*, por mais longa que tenha sido essa posse; por isso, não seria cabível o reconhecimento da usucapião em seu favor.

Posse de imóvel com ânimo de dono

De acordo com o relator, ministro Marco Aurélio Bellizze, a jurisprudência do STJ considera que, dissolvida a sociedade conjugal, o imóvel comum do casal passa a ser regido pelas regras do condomínio – ainda que não realizada a partilha de bens –, cessando o estado de mancomunhão anterior.

"Nesse contexto, possui legitimidade para usucapir em nome próprio o condômino que exerça a posse por si mesmo, sem nenhuma oposição dos demais coproprietários, tendo sido preenchidos os demais requisitos legais", afirmou o ministro, citando vários precedentes do tribunal (REsp 668.131; REsp 1.631.859; AgInt no REsp 1.787.720).

Segundo Bellizze, a posse de um condômino sobre o imóvel, exercida com ânimo de dono, ainda que na qualidade de possuidor indireto, sem nenhuma oposição dos coproprietários, nem reivindicação dos frutos que lhes são inerentes, confere à posse o caráter *ad usucapionem*, que legitima a procedência da usucapião, quando atendidas as outras exigências da lei.

Ex-marido abandonou os bens após o fim do casamento

No caso julgado, observou o relator, após o fim do matrimônio, o ex-marido abandonou completamente a fração ideal dos imóveis pertencente ao casal, sendo que a ex-esposa não lhe repassou nenhum valor proveniente de aluguel – nem ele o exigiu – e tampouco prestou contas por todo o período antecedente ao ajuizamento da ação.

Diante disso, o ministro entendeu ser descabida a alegação de que a mulher apenas administrava os bens. "O que houve – e isso é cristalino – foi o exercício da posse pela ex-esposa do recorrente com efetivo ânimo de dona, a amparar a procedência do pedido de usucapião, segundo já foi acertadamente reconhecido na origem", afirmou o relator.

[REsp. nº 1.840.561.](#)

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501