



TORTORO  
& MADUREIRA  
& RAGAZZI  
ADVOGADOS

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 18, de 12.08.2022.

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

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)

A proposição está em análise na Câmara dos Deputados. O texto é do deputado Rubens Pereira Júnior (PT-MA).

Ele explica que o Código Civil não estabelece a previsão legal de exclusão de condômino com mau comportamento, mas a jurisprudência e a doutrina têm entendido pelo seu cabimento, como medida excepcional e extrema.

## 1. Temas em Destaque

### Projeto cria condições para exclusão de condômino com mau comportamento

■ O Projeto de Lei nº 1448 de 2022, que acrescenta um parágrafo ao Código Civil para estabelecer que a exclusão do condômino com reiterado comportamento antissocial somente será cabível quando a aplicação de multa não gerar o efeito desejado e seu comportamento prejudicar o uso das outras unidades pelos demais, retirando-lhes o sossego e a tranquilidade do lar.

“Neste sentido, sugerimos que a eventual exclusão do condômino antissocial será precedida do devido processo legal, garantidos o contraditório e a ampla defesa”, esclarece o autor do projeto. “Ou seja, deverá ser proposta pelo condomínio uma ação judicial. Propomos, por fim, que o quórum de deliberação da assembleia especialmente convocada para esse fim seja de quatro quintos dos outros condôminos, o que evita qualquer arbitrariedade na decisão a ser tomada.”

Agência Câmara de Notícias em 28.07.2022.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## Sancionada com vetos lei que facilita captação de recursos para o setor rural

■ O Presidente da República sancionou com vetos a Lei nº 14.421, de 2022, que facilita a captação de recursos para o setor rural. O texto é resultado da Medida Provisória (MP) nº 1.104 de 2022, aprovada em junho por deputados e senadores. A nova norma foi publicada no Diário Oficial da União em 21.07.2022.

O projeto de lei de conversão resultante da MP (PLV 16/2022) permitia o uso de Fundos Garantidores Solidários (FGS) para qualquer operação financeira vinculada à atividade empresarial rural. Sem essa mudança, os fundos só podem garantir operações realizadas diretamente pelos produtores rurais. O projeto permitia o uso de títulos como a Cédula de Produto Rural (CPR) e o Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA) com essa finalidade.

Por orientação dos Ministérios da Agricultura e da Economia, o presidente Jair Bolsonaro vetou os dispositivos que permitiam o uso das CPRs para lastrear quaisquer instrumentos de securitização do agronegócio.

Para o chefe do Poder Executivo, a “proposição contraria o interesse público ao ampliar o escopo dos direitos creditórios passíveis de serem vinculados a títulos do agronegócio”.

“Essa ampliação traria confusão em relação aos tipos de instrumentos previstos na Lei 11.076, de 2004, assim como conferiria tratamento tributário diferenciado para Letra de Crédito do Agronegócio (LCA), conforme elas estejam ou não vinculadas às CPRs emitidas por determinadas pessoas”, justificou Bolsonaro.

Ainda de acordo com o presidente, a medida “poderia resultar na redução da atratividade das LCAs para as instituições financeiras”. “Ensejaria a emissão segregada de LCAs, com e sem benefício tributário, pelas instituições financeiras, o que poderia interferir na estratégia de redução do crédito controlado no país, pela criação de dois tipos de títulos do agronegócio, ao mesmo tempo em que agregaria complexidade operacional para os sistemas de tecnologia da informação e para a governança”, argumentou Bolsonaro.

Para o Palácio do Planalto, o texto aprovado pelo Congresso Nacional permitiria que títulos como a LCA, o CRA e o Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio (CDCA) fossem vinculados a direitos creditórios originários de negócios sem a participação direta dos produtores rurais.



“Ademais, a criação de uma subcategoria de títulos do agronegócio, que não conta com benefícios tributários, poderá aumentar os custos de observância das instituições que emitem tais títulos e gerar, também, insegurança jurídica nesse tipo de mercado, o qual tem mostrado forte dinamismo e ascensão nos últimos anos”, justificou o presidente da República.

Jair Bolsonaro também vetou um ponto que permitia a emissão do Certificado de Depósito Agropecuário (CDA) e do Warrant Agropecuário (WA) por meio de sistema eletrônico de escrituração gerido por entidade autorizada pelo Banco Central. “A proposição contraria o interesse público ao pretender simplificar a emissão do CDA e do WA com a expansão das formas de emissão do título, tendo em vista que a alteração proposta não seria suficiente para tal.

Atualmente, o CDA e o WA somente podem surgir no mundo jurídico por meio de processo de ‘depósito’, de modo que, para fins de compatibilização do texto legal referente ao CDA e ao WA, haveria a necessidade de adequação para acerto de nomenclatura, de modo a abranger as expressões ‘registro’ ou ‘depósito’”, ponderou o chefe do Executivo. Segundo o presidente da República, o disposi-

tivo poderia gerar insegurança jurídica, com potencial redução de recursos direcionados para o financiamento rural.

Também foram vetados dispositivos que previam regras especiais para pessoa jurídica que não conseguisse utilizar o crédito presumido previsto na Lei 10.925, de 2004, até o final de cada trimestre-calendário. Pelo texto aprovado por deputados e senadores, as empresas poderiam efetuar a compensação com débitos próprios ou solicitar o ressarcimento em espécie.

Para o Poder Executivo, a medida amplia a possibilidade de utilização do crédito presumido da Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público (PIS/Pasep) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins). “Implicaria redução de receita sem as medidas legais de compensação”, justificou o presidente da República.

### O que diz a lei

Lei 14.421 retira a exigência de percentual mínimo dos cotistas dos FGS, calculado sobre o saldo devedor a garantir de cada participante. Até então, os cotistas primários precisavam depositar no FGS o equivalente a 4% desse saldo; e os credores, 2%.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

O texto aprovado dispensa o registro ou a averbação do segundo penhor rural em relação ao primeiro e dispensa termo aditivo ou assinatura dos emitentes para as prorrogações de vencimento de cédulas de crédito rural. Na afetação de imóvel rural, a lei dispensa o registro na matrícula do imóvel e exige apenas a averbação a partir de memorial descritivo da área com coordenadas dos limites, dispensados os custos para imóveis com área de até quatro módulos fiscais.

Caso o credor executar a dívida e precisar registrar em seu nome a propriedade definitiva do imóvel ou parte dele dado em garantia, o oficial do cartório de imóveis deve averbar o parcelamento definitivo para o qual será necessária a apresentação da certificação do georreferenciamento da área em questão.

Em processos de desapropriação de imóveis por interesse público, a transferência da propriedade àquele que desapropria não dependerá da concordância do proprietário se, ao contestar o procedimento, ele não questionar a validade do decreto de expropriação.

**Agência Senado em 21.07.2022.**

## Lei facilita mudança de destinação de prédios, salas comerciais e apartamentos

■ Ficou mais fácil mudar a destinação de apartamentos, salas comerciais e até edifícios inteiros. Uma lei sancionada pelo presidente Jair Bolsonaro estabelece que a mudança na finalidade dos imóveis depende da aprovação de dois terços dos condôminos. A regra anterior exigia o apoio da unanimidade dos moradores.

A **Lei nº 14.405 de 2022**, foi publicada no Diário Oficial da União em 13.07.2022. O texto também prevê quórum de dois terços para a alteração da convenção do condomínio. A nova norma é resultado de um projeto de lei (PL 4.000 de 2021), do senador Carlos Portinho (PL-RJ).

“É preciso ter em vista que a previsão de aprovação unânime pelos condôminos de determinada matéria, que exige uma convergência simultânea e integral de vontades, praticamente inviabiliza a tomada das respectivas decisões no âmbito condominial e não privilegia a vontade da maioria.

Desse modo, um único condômino, por menor que seja a sua fração, e por maior que seja a quantidade das unidades restantes, detém a prerrogativa de vetar uma mudança posta em votação. Sem a concordância expressa de todos os condôminos, a

mudança de destinação das unidades, por exemplo, não pode ser implementada, o que significa, em última análise, fica prejudica função social da propriedade e não prevalece o interesse coletivo”, argumenta Portinho na justificativa do projeto.

O PL 4.000 de 2021 foi aprovado pelo Senado em fevereiro, com relatório favorável do senador Carlos Viana (PL-MG). A Câmara dos deputados aprovou a matéria em junho.

**Agência Senado em 13.07.2022.**

### Projeto muda regra de pagamento de indenização em imóveis desapropriados

■ O Projeto de Lei nº 1.229 de 2022, do deputado José Medeiros (PL-MT), altera a forma de pagamento da diferença devida pelo poder público em processos de desapropriação de imóvel por utilidade pública ou para fins de reforma agrária.

Atualmente, o poder público adianta um valor a título de indenização pelo imóvel desapropriado, que é depositado em juízo. Posteriormente, ao analisar o processo, a Justiça pode determinar um valor superior. Nesses casos, o dono do imóvel recebe a diferença em precatórios, segundo Medeiros.

O projeto muda essa dinâmica e prevê que a diferença será paga por meio de depósito complementar, em dinheiro, ou em títulos da dívida agrária (nos casos em que a desapropriação incidir sobre terra nua para fins de reforma agrária).

Segundo Medeiros, a regra atual prejudica os donos dos imóveis, que ficam anos para receber o valor dos precatórios. “O particular, além de perder o bem e ter que buscar o Judiciário, fica a torcer para que um dia, pelo menos seus herdeiros possam receber a devida indenização”, criticou o parlamentar.

O texto, em tramitação na Câmara dos Deputados, altera a Lei de Desapropriação e a Lei da Reforma Agrária.

**Agência Câmara de Notícias em 14.07.2022.**

## Proposta de aquisição de imóveis tem nova regulamentação

■ Foi divulgada a Instrução Normativa nº 43 de 2022, que trouxe o detalhamento dos procedimentos gerais atrelados à venda de imóveis, no processo de negociação dos bens imobiliários da União.

A Proposta de Aquisição de Imóveis (PAI) muda a gestão patrimonial, a partir de um trabalho realizado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do Ministério da Economia (SPU), conforme a 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.

A alteração disciplina os procedimentos gerais para a 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 revoga a Portaria nº 19.837, de 25 de agosto de 2020, ainda vigente.

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

ME em 07.07.2022.

## MP limita a 10,06% o reajuste das taxas de ocupação dos terrenos da União

■ Foi editada a Medida Provisória nº 1.127, que limita o reajuste das taxas de foro e de ocupação dos terrenos da União a 10,06% (correspondente à inflação de 2021), no exercício de 2022. A partir de 2023, o lançamento dos débitos observará o percentual máximo de atualização correspondente a duas vezes a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do exercício anterior ou os 10,06% – o que for menor.

A medida altera pontos que obrigavam a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) a realizar reajustes de até cinco vezes o IPCA. As maiores variações ocorriam quando a Planta de Valores Genéricos (PVG), informada pelos municípios – que ficam com 20% da arrecadação da SPU – era atualizada após anos de defasagem.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

A PVG também é a base de valores de imóveis utilizada pelos municípios para a fixação das cobranças do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Os reajustes aplicados pela SPU são obrigatórios por força de lei. Com a edição da MP, embora a SPU continue obrigada a seguir a PVG informada pelos municípios, fica garantido que o reajuste da cobrança de taxas de foro e de ocupação nunca seja maior que 10,06%. Além disso, muitos cidadãos podem não ter aumento algum, ou até mesmo redução na cobrança, em caso de atualizações para menos da PVG pelos municípios.

Para este ano, a SPU divulgará os documentos de arrecadação em seu site, para os quais serão concedidos o parcelamento em até cinco cotas mensais, com o vencimento da primeira parcela ou da cota única para o dia 31 de agosto de 2022, respeitado o valor mínimo de R\$ 100 para cada parcela.

#### Entenda a cobrança

A cobrança de foro diz respeito a uma taxa de 0,6% de pagamento anual sobre a propriedade/domínio útil do terreno. Já a taxa de ocupação é equivalente a 2% de pagamento anual sobre a mera inscrição de ocupação do terreno. As taxas são devidas

sempre que há ocupação de área pública federal por pessoas ou empresas, e funcionam como uma espécie de “aluguel” pago pelos ocupantes.

ME em 07.07.2022.

#### Novas regras para a cessão de espaços físicos em espelhos d'água

■ **Está em vigor a Portaria SPU/ME nº 5.629, de 23 de junho de 2022, que estabeleceu novas regras, condições e procedimentos para a cessão de espaços físicos da União em águas públicas, os chamados espelhos d'água. A medida trata do aproveitamento de estruturas náuticas e fixa parâmetros para o cálculo do preço público de retribuição à União. A portaria atualiza ainda regras anteriormente estabelecidas pela SPU, adequando a base normativa às evoluções da legislação e à jurisprudência sobre o tema.**

Entre as alterações da portaria, estão a nova metodologia de cálculo da retribuição à União pela cessão de espelho d'água, a valorização das dimensões ambientais e sociais no aproveitamento do espaço sobre águas da União, a fixação de valor mínimo de contrapartida para a regularização de estruturas em geral e o aprimoramento da instrução documental dos pedidos de cessão.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501



A nova fórmula de cálculo do valor do preço público anual da cessão procura corrigir distorções nos valores cobrados pelas ocupações instaladas no limite de 1.500 metros de distância da terra firme. Foi prevista, também, a cobrança simplificada de 2% sobre o valor da receita bruta auferida, no caso de empreendimentos que realizem exploração comercial das instalações.

A norma foi fundamentada em estudo técnico realizado em parceria com o Laboratório de Transportes e Logística (Labtrans), da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC).

ME em 04.07.2022.

## 2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

### Multa compensatória por devolução de imóvel em ação de despejo.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu que em contrato de locação, a cláusula penal compensatória é devida mesmo que a devolução do imóvel decorra da decisão judicial que decreta o despejo, sendo o fiador solidariamente responsável pelo pagamento da multa.

Com esse entendimento, o colegiado confirmou acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), para o qual as garantias da locação, inclusive a fiança, se estendem até a efetiva devolução do imóvel ao locador.

A controvérsia julgada teve origem em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis, ajuizada pelo dono de um imóvel contra a empresa locatária e o seu fiador.

O TJSP confirmou a sentença que determinou a resolução do contrato, decretou o despejo e condenou solidariamente a locatária e o fiador ao pagamento dos aluguéis vencidos e demais encargos, até a efetiva desocupação do imóvel, além de multa contratual.

No recurso especial, o fiador sustentou que nem ele nem a locatária deveriam responder pela multa rescisória decorrente da devolução antecipada do imóvel, pois isso ocorreu em virtude da ação de despejo movida pelo locador.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Quebra contratual permite ao locador exigir a multa compensatória

O relator, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, explicou que o **artigo 4º, caput, da Lei 8.245 de 1991** estabelece a possibilidade de as partes pactuarem cláusula penal compensatória para o caso de descumprimento das obrigações contratuais.

O ministro acrescentou que, antes do término do prazo contratual, o locatário poderá devolver o imóvel mediante o pagamento de multa, com o abatimento proporcional ao período de contrato cumprido, como prevê o **artigo 413 do Código Civil**. Segundo o magistrado, igual sanção pode ser aplicada ao locador, observadas as mesmas circunstâncias e as demais condições contratuais.

De acordo com o relator, quando é deferido o pedido de despejo, o locatário é obrigado a devolver o imóvel após receber o mandado judicial, nos termos do **artigo 63, caput, da Lei 8.245 de 1991**, sendo que a multa compensatória também é devida em caso de devolução do imóvel locado determinada em ordem judicial de despejo.

"Em decorrência da quebra contratual, ainda que o bem locado não seja voluntariamente devolvido por iniciativa do próprio locatário, o credor (no caso, o locador) pode exigir o pagamento da multa compensatória, sem prejuízo dos efeitos da mora", declarou o relator.

### Responsabilidade pela multa também recai sobre o fiador

Cueva acrescentou que, na hipótese julgada, como não houve extinção ou exoneração da garantia prestada, a responsabilidade pelo pagamento da multa compensatória também incide sobre o fiador.

"Dessa forma, se o locatário responde pela cláusula penal compensatória em razão da ordem judicial de despejo e não houve extinção da garantia prestada no contrato de locação, cabe igualmente ao fiador a responsabilidade pelo pagamento da referida multa", concluiu o ministro.

[REsp. nº 1.906.869.](#)

Usucapião extraordinária - Via administrativa - Esgotamento - Desnecessidade - Art. 216-A da Lei de Registros Públicos - Usucapião extrajudicial - Caráter facultativo.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu, por unanimidade, que o ajuizamento de ação de usucapião independe de pedido prévio na via extrajudicial.

Cinge-se a controvérsia a definir se o artigo 261-A da Lei nº 6.015 de 1973, com a redação dada pelo artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, que criou a figura da usucapião extrajudicial, passou a exigir, como prerequisite para a propositura da ação judicial, o esgotamento da via administrativa.

O artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015 inovou o ordenamento jurídico acrescentando o artigo 261-A na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015 de 1973), que passou a prever o procedimento extrajudicial de reconhecimento da usucapião a ser processado diretamente perante o cartório de registro de imóveis da situação do imóvel.

Nota-se que o novel procedimento extrajudicial foi disciplinado "sem prejuízo da via jurisdicional", de modo que a conclusão das instâncias ordinárias - que entenderam neces-

sário o esgotamento da via administrativa - está em confronto com a legislação de regência.

Esta egrégia Terceira Turma já teve a oportunidade de se debruçar sobre o tema em caso análogo em pelo menos uma oportunidade, como, por exemplo, no REsp 1.824.133/RJ, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 11.02.2020, DJe 14.02.2020.

Nesse contexto, não há outra solução possível senão o prosseguimento da ação de usucapião independente de pedido prévio na via extrajudicial.

REsp. nº 1.796.394.

Autorização para entrar em unidade condominial - Direito de propriedade - Pandemia da covid-19 - Medidas para evitar a disseminação da doença - Competência do síndico - Proibição absoluta ao proprietário de acessar sua unidade condominial - Conflito de direitos fundamentais - Existência de outras medidas menos gravosas igualmente adequadas - Indevida restrição ao direito de propriedade.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu, por unanimidade, que a medida adotada por síndico de condomínio, ao vedar totalmente o acesso do prédio aos proprietários, em razão da disseminação da covid-19, é indevida e restringe o direito de propriedade.

O direito de propriedade confere ao seu detentor a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, sendo ele um direito fundamental (art. 1.228 do CC/2002 e art. 5º, XXII, da CRFB).

Considerando que o síndico é o administrador do condomínio, com a competência para praticar os atos necessários à defesa dos interesses comuns (arts. 1.347 e 1.348, II, do CC/2002 e 22, caput e § 1º, da Lei n. 4.591/1964), cabe a ele adotar as medidas necessárias para proteger a saúde e a vida dos condôminos, ainda que isso implique em restrições a outros direitos, como o de propriedade, especialmente em situações excepcionais, como na pandemia da doença covid-19, desde que tais restrições sejam proporcionais.

Na hipótese de conflitos entre direitos fundamentais, para avaliar se é justificável uma determinada medida que restringe um direito para fomentar outro, deve-se valer da regra da proporcionalidade, a qual se divide em três subregras: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito.

A medida restritiva ao direito de propriedade, consistente em impedir, de forma absoluta, o proprietário de entrar em sua unidade condominial é adequada para atingir o objetivo pretendido, qual seja, evitar a disseminação da covid-19, assegurando o direito à saúde e à vida dos condôminos.

Entretanto, a medida não é necessária, tendo em vista a existência de outros meios menos gravosos e igualmente adequados, como a implementação, pelo síndico, de um cronograma para que os proprietários possam acessar suas respectivas unidades condominiais em horários pré-determinados, mantendo vedado o acesso ao público externo.

Hipótese em que se reconhece a indevida restrição ao direito de propriedade pela medida adotada pelo síndico do condomínio de vedar totalmente o acesso do prédio aos proprietários; e, conseqüentemente, o direito de adentrar em sua unidade condominial.

[REsp. nº 1.971.304.](#)



Usucapião - Bem imóvel - Propriedade - Instituição financeira - Liquidação extrajudicial - Decretação - Efeitos - Indisponibilidade - Prescrição aquisitiva - Prazo - Fluência - Interrupção.

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu, por unanimidade, que o bem imóvel de propriedade de instituição financeira que está em regime de liquidação extrajudicial é insuscetível de usucapião.

Cinge-se a controvérsia a definir se os bens pertencentes a instituição financeira em processo de liquidação extrajudicial estão sujeitos à aquisição por usucapião.

Na liquidação extrajudicial de instituição financeira, a exemplo do que ocorre no processo falimentar, cujas disposições contidas na Lei de Falências têm aplicação subsidiária por força do artigo 34 da Lei nº 6.024/1974, ocorre a formação de um concurso universal de credores que buscam satisfazer seus créditos de forma igualitária por intermédio do patrimônio remanescente unificado (princípio da par conditio creditorum).

Da mesma forma que ocorre no processo falimentar, a decretação da liquidação extrajudicial obsta a fluência do prazo da prescrição aquisitiva sobre bens inseridos na universalidade de bens já marcados pela indisponibilidade, pois, apesar de suscetíveis de comercialização, só podem ser alienados em certas circunstâncias, com o objetivo de atender aos interesses econômicos e sociais de determinadas pessoas.

A aquisição da propriedade pela via da usucapião pressupõe a inércia do proprietário em reaver o bem, que não pode ser imputada ao titular do domínio que, a partir da decretação da liquidação extrajudicial, não conserva mais todas as faculdades inerentes à propriedade: usar, fruir e dispor livremente da coisa.

[REsp. nº 1.876.058.](#)

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Locação comercial - Ação renovatória - Natureza dúplice - Controvérsia acerca do valor dos aluguéis - Delimitação pelo proprietário-locador e locatário - Autonomia do proprietário do bem - Contraproposta pelo locatário em sede de contestação - Pedido de adoção do valor encontrado em perícia - Impossibilidade - Adstrição aos pedidos/contrapedido - Decisão ultra petita - Inocorrência.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu, por unanimidade, que não há espaço para a aplicação de juízo de equidade na ação renovatória em locação comercial, impondo-se observar os termos dos pedidos e contrapedido formulados pelas partes.

A discussão reside na necessidade ou não de serem observados os limites objetivos da lide traçados pelas partes na ação renovatória de locação, tendo em vista a formulação de pedido de pagamento de aluguel pelo autor (locatário) e apresentação de contrapedido pelo réu (locador) em valor diverso e bastante superior pelo período renovado, valores estes que dissentem daquele verificado quando da realização de prova pericial.

Quanto ao ponto, cumpre ao demandante/locatário, na forma do art. 71, IV, da Lei nº 8.245 de 1991, a indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação. E,

ao demandado/locador, na forma do art. 72, inciso II, também da Lei de Locações, contestar o pedido alegando "não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar". Sendo que, nesse caso, determina o §1º que: "(...) o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel".

Na ação renovatória o autor propõe a renovação do contrato por determinado período e mediante o pagamento de determinado valor de aluguel. Poderá, também, postular a redução ou a manutenção do valor do locativo ou o seu aumento.

As partes, consoante a legislação de regência, devem postular valores certos a título de aluguéis e, uma vez formulado pedido certo e determinado, do qual não há qualquer tonalidade de mera estimativa sujeita à confirmação pericial, não poderá o magistrado fixar valor superior ao pretendido pelo locador ou inferior ao oferecido pelo locatário, sob pena de violação aos limites objetivos traçados pelas partes.

A utilização de juízo de equidade, por sua vez, depende de expressa permissão legal (art. 140, parágrafo único do CPC/2015), não havendo espaço para a sua aplicação sob a égide da Lei nº 8.245 de 1991, como ocorria sob a regência do Decreto 24.150 de 1934 (Lei de Luvas), em relação à fixação de aluguel na ação renovatória, impondo-se, também por isso, observar, com fidedignidade, os termos dos pedido e contrapedido formulados pelas partes.

Portanto, a autonomia do proprietário do bem, credor dos aluguéis que o remunerarão pelo renovado período da locação, é bem salientada pelo legislador e deve ser sobrelevada, estando o contrapedido a considerar não só o preço de mercado do imóvel, mas, notadamente, os interesses econômicos do locador (o quanto pretende ele auferir) com aquele específico contrato, que só podem ser por ele manifestados e devem ser fielmente respeitados.

[REsp. nº 1.815.632.](#)

Reintegração de posse - Ocupação coletiva de imóvel por grande número de pessoas - Litisconsórcio passivo multitudinário - Citação pessoal dos ocupantes que se encontram no local - Citação dos demais por edital - Réus desconhecidos e incertos - Art. 554, § 1º, do CPC/2015 - Inexistência de citação por edital- Nulidade.

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu, por unanimidade, que a desobediência do procedimento previsto no art. 554, §§ 1º e 3º, que determina que na ação possessória com grande número de pessoas no polo passivo dever haver a citação pessoal dos ocupantes que forem encontrados no local e a citação por edital dos demais, acarreta a nulidade de todos os atos do processo.

Nas ações possessórias ajuizadas contra número indeterminado de pessoas, formando um litisconsórcio multitudinário, faz-se obrigatória a observação do art. 554, § 1º, o qual dispõe que "no caso de ação possessória em que figure no polo passivo grande número de pessoas, serão feitas a citação pessoal dos ocupantes que forem encontrados no local e a citação por edital dos demais".

O novel diploma processual civil determina que seja dada ampla publicidade acerca da existência da ação possessória, podendo se utilizar de anúncios em jornais, rádios locais,

cartazes na região, dentre outros meios que alcancem a mesma eficácia, para garantir o conhecimento do feito pelos ocupantes do imóvel. Inteligência do art. 554, § 3º, do Código de Processo Civil.

A desobediência do procedimento previsto no art. 554, §§ 1º e 3º, acarreta a nulidade de todos os atos do processo por violação ao princípio do devido processo legal, ao princípio da publicidade e da ampla defesa.

[REsp. nº 1.996.087.](#)

### Cessão de direitos de imóvel arrendado por meio do PAR e fixa requisitos de validade.

■ **É válida a cessão, pelo arrendatário do imóvel, de posição contratual ou de direitos decorrentes de contrato do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), desde que o novo arrendatário atenda aos critérios do programa, haja respeito a eventual fila de espera e exista prévio consentimento da Caixa Econômica Federal (CEF), operadora do PAR.**

Com esse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), por unanimidade, deu provimento ao recurso especial em que a CEF pleiteou a reintegração de posse de imóvel cujos direitos foram cedidos pelos arrendatários originais a um casal. O colegiado constatou

que os novos possuidores têm renda maior que a permitida pelo programa e não houve prévia autorização para a cessão pela instituição financeira, na condição de agente operadora do programa.

O casal pediu em juízo a declaração de validade do contrato particular de cessão de direitos, a fim de ser reconhecido como legítimo arrendatário do imóvel. A CEF, em reconvenção, pleiteou a reintegração de posse, alegando que a cessão foi indevida, o que configuraria esbulho possessório.

### Programa de moradia para população de baixa renda

Em primeiro grau, foi acolhido o pedido do banco e negado o do casal, mas o Tribunal Regional Federal da 3ª Região (TRF3) considerou irrisória a diferença de R\$ 220 entre a renda do casal e o limite máximo para participação no programa. Assim, reconheceu a validade do contrato particular de cessão do arrendamento.

No STJ, a CEF sustentou que o TRF3 ignorou a cláusula contratual que previa a rescisão nos casos de transferência ou cessão de direitos dele decorrentes. Também defendeu que não pode contratar novo arrendamento do imóvel com o casal porque o critério de renda não admite flexibilização.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501



A ministra Nancy Andrighi, relatora, explicou que o PAR foi criado pela Lei 10.188 de 2001 para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, por meio de arrendamento residencial com opção de compra ao fim do contrato.

#### **Não há proibição de cessão de posição contratual ou de direitos pelo arrendatário**

De acordo com a magistrada, a cessão, pelo arrendatário do imóvel, de posição contratual ou de direitos decorrentes de contrato de arrendamento com opção de compra ao final não tem previsão legal, mas não é proibida pelo artigo 8º, parágrafo 1º, da Lei 10.188 de 2001, que impede a venda, a promessa de venda e a cessão de direitos sobre o imóvel, pelo prazo de 24 meses.

Isso porque, apontou a magistrada, tal proibição se aplica apenas às hipóteses em que o imóvel foi adquirido por meio do processo de desimobilização introduzido pela Lei 11.474 de 2007, ou seja, mediante alienação direta, sem prévio arrendamento; ou antecipação da opção de compra pelo arrendatário. Ela destacou que não havia essa vedação quando o programa foi criado.

Diante da ausência de vedação legal, a legalidade da cessão deve ser analisada a partir dos princípios e das finalidades do PAR, bem como por eventuais normas do Código Civil aplicáveis à espécie e que atentem ao programa. Assim, a cessão de posição contratual ou de direitos decorrentes do PAR é admitida por força dos artigos 6º, parágrafo único, e 10 da Lei 10.188 de 2001 e dos artigos 299, 421 e 425 do Código Civil – afirmou a relatora, ao considerar ilegal a cláusula de rescisão.

#### **Validade da cessão é condicionada ao atendimento de três requisitos**

A magistrada, contudo, asseverou que a cessão só será válida se houver o preenchimento dos seguintes requisitos: "I) atendimento, pelo novo arrendatário, dos critérios para ingresso no PAR; II) respeito de eventual fila para ingresso no PAR; e III) consentimento prévio pela CEF, na condição de agente operadora do programa".

Além disso, a ministra lembrou que, segundo a jurisprudência do STJ, é possível a cessão de posição contratual em arrendamento mercantil, com base nos artigos 421 e 425 do Código Civil, sendo necessário o consentimento do credor, porque ele tem o direito de avaliar o risco de inadimplimento do novo devedor (REsp 1.036.530).

Ao reformar o acórdão recorrido para determinar a reintegração de posse em favor da instituição financeira, Nancy Andrichi ressaltou que, diferentemente do entendimento do TRF3, "não cabe à CEF flexibilizar os critérios para ingresso no PAR estabelecidos pelo Ministério das Cidades, sob pena de violação ao artigo 4º, inciso V e parágrafo único, da Lei 10.188/2001".

REsp. nº 1.950.000.

Terreno de marinha - Procedimento demarcatório - Anulação - Prescrição e decadência - Termo inicial - Ciência da fixação da linha preamar média - Notificação para o pagamento da taxa de ocupação.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Segunda Turma, entendeu que o prazo prescricional para anulação do processo de demarcação de terreno de marinha deve ser contado da data em que o ocupante tem ciência da fixação da linha preamar média, o que, em geral, ocorre com a notificação para pagamento da taxa de ocupação.

A questão controvertida preocupa-se em definir o momento em que nasce a pretensão do interessado em pleitear eventual nulidade do processo demarcatório.

Registra-se, de início, que no acórdão objeto do recurso especial, o tribunal de origem, afastando as preliminares de prescrição e decadência, manteve sentença que concedera a ordem em Mandado de Segurança, impetrado pela agravante, no qual busca a anulação de procedimento demarcatório de terreno de marinha, finalizado em 1995, por ausência de intimação pessoal dos interessados.

Por sua vez, nos termos da jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça, é (a) a partir da notificação para pagamento da taxa de ocupação nasce a pretensão do interessado em pleitear eventual nulidade do procedimento demarcatório; e (b) tal pretensão está sujeita ao prazo prescricional de cinco anos.

Nesse sentido: "O STJ firmou o entendimento de que a anulação do processo de demarcação de terreno de marinha está sujeita ao lustro prescricional constante do art. 1º do Decreto 20.910/1932. Com efeito, conforme a jurisprudência, o prazo deve ser contado da data em que o ocupante tem ciência da fixação da Linha Preamar Média, o que, em geral, ocorre com a notificação para pagamento da taxa de ocupação." (REsp 1.682.495/PB, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 19/12/2017).

No caso, desde 1996 o pagamento da Taxa de Ocupação vem sendo exigido da parte agravada. Assim, impetrado o Mandado de Segurança apenas em 2007, forçoso reconhecer a prescrição da pretensão e, conseqüentemente, a decadência do direito de pedir segurança.

[AgInt no AREsp. nº 1.147.653.](#)

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501