

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 20, de 31.10.2022.

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](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)

foi da senadora Eliziane Gama (Cidadania-MA).

O senador Fabiano Contarato (PT-ES) presidiu a audiência. No início do evento, ele registrou que no dia 21 de setembro se comemora o Dia da Árvore e aproveitou a data para criticar o "enfraquecimento" dos órgãos de controle ambiental, como o Ibama e o ICMBio.

O procurador Daniel Azeredo, do Ministério Público Federal (MPF), apresentou o trabalho do projeto Amazônia Protege, conduzido por membros do órgão. Ele afirmou que, com o uso de tecnologias já disponíveis para as autoridades brasileiras, é possível identificar e punir propriedades desmatadoras sem precisar ir a campo.

Isso se deve ao monitoramento por satélite e à catalogação territorial feita por diversas iniciativas do poder público e do terceiro setor.

— Cada desmatamento tem um nome, uma certidão de nascimento. A gente consegue, pela tecnologia que tem hoje, até prever onde a área será

## 1. Temas em Destaque

### Audiência apresenta sugestões para combater desmatamento e invasões

■ **A Comissão de Meio Ambiente (CMA) fez em 21.09.2022, a sua segunda audiência pública sobre regularização fundiária.** Desta vez, os convidados falaram sobre ferramentas e medidas para combater o desmatamento em terras tituladas e impedir a regularização de terras invadidas.

A comissão escolheu o tema da regularização para a sua análise de políticas públicas deste ano. A sugestão

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

desmatada, porque tem uma lógica de expansão nessas regiões.

Um laudo mostra como estava a área antes e como está a área após o desmatamento. Isso gera um processo judicial sem ida a campo, sem gasto com recursos públicos de diárias, de deslocamento físico, sem risco. Conseguimos iniciar uma ação judicial unicamente com essa informação.

Essa tecnologia, segundo ele, permitiria também gerar uma “tarja preta” sobre propriedades desmatadoras.

O benefício disso seria contornar a prática de colocar o terreno em nome de laranjas e vincular o desmatamento ilegal diretamente à propriedade, identificada por coordenadas geográficas.

Azeredo defendeu também a aplicação da tese do réu incerto para esses casos. Segundo explicou, essa tese é usada em casos de invasão de propriedade: quando não é possível identificar todos os invasores individualmente, ajuíza-se uma ação contra todos.

— Por que a gente não faz isso para proteger o meio ambiente? “Olha, eu não sei quem está lá, mas eu sei que tem gente lá, nessa coordenada, latitude e longitude”. Todo mundo que está nessa área tem que sair. Se eu encontrar alguma produção, eu vou

apreender ou destruir. Essa área é patrimônio público, ela não pode sofrer regularização fundiária. O patrimônio tem que voltar para o Estado brasileiro.

### Gestão

Bastiaan Reydon, professor aposentado de economia da Universidade Estadual de Campinas (Unicamp), defendeu a importância de tornar mais eficiente a gestão de terras públicas no Brasil. O primeiro passo seria criar um cadastro unificado, algo que ainda não existe.

— A administração fundiária brasileira é bastante caótica. Temos um número grande de órgãos que se responsabilizam por diferentes aspectos e que não conversam, não estão articulados. O Estado brasileiro precisa assumir seu papel gestor de terras, e isso tem que ser acima dos ministérios. Se não sabemos onde está o nosso território, não conseguimos fazer nada.

Além disso, os próprios cadastros de terras tituladas precisam ser aprimorados, segundo ele. Os principais são o Sistema de Gestão Fundiária (Sigef) do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e o Cadastro Ambiental Rural (CAR) do Ministério da Agricultura.

— O Brasil foi constituído através da pura ocupação. Nós fomos ocupando e regularizando. O CAR é totalmente autodeclarado. O Sigef tem uma ligação com o direito. Quando completarmos esse cadastro, vamos ter muito mais condições de estabelecer regras para o uso da terra no país. Vamos poder fazer política de uso da terra, cobrar o imposto, ter como indenizar quando alguém precisa ser indenizado, ter clareza de quem é dono, quem tem os direitos e os deveres sobre a terra. É isso que precisamos construir.

Agência Senado em 21.09.2022.

### Redução de 40% da flora de Brasília para regularização urbana vira lei

■ Foi sancionada em 09.09.2022, a **Lei nº 14.447**, que diminui em cerca de 40% a Floresta Nacional (Flora) de Brasília. A nova lei exclui parcelas da Flora visando a regularização urbana. A lei desafeta as áreas 2 e 3, conhecidas como assentamentos Maranata e 26 de Setembro, onde vivem há décadas cerca de 40 mil pessoas. A área 2 tem 996,47 hectares.

A área 3 tem 3.071 hectares. Com as alterações também nas áreas 1 e 4, o novo limite da Flora diminui de 9.346,28 hectares para 5.640 hectares.

Os novos limites da Flora preveem também a definição de uma futura área para compensar a perda atual, levando-se em conta a viabilidade econômica, social e ambiental.

A proposta de mudança na Flora de Brasília foi relatada no Senado por Izalci Lucas (PSDB-DF). Ele argumentou que as dezenas de milhares de famílias que vivem há décadas nas áreas agora desafetadas têm dificuldades no acesso a serviços básicos de saneamento, saúde, educação, transporte, água, luz e outros. Problemas que poderão ser minorados a partir da regularização urbana, agora possível.

— O atual traçado da Flora conta com aval do Instituto Chico Mendes, o que nos assegura confiabilidade. Tende a encerrar um ciclo histórico que se arrasta há décadas de subdesenvolvimento local, ao mesmo tempo que prenuncia a conciliação daquela comunidade com seu território, assim como o pleno desempenho da vocação da Flora. Essa é a luta que há muito temos travado — afirmou Izalci quando o então Projeto de Lei nº 2.776 de 2020 foi aprovado no Senado, em agosto.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Izalci acrescentou que o Projeto de Lei nº 4.379 de 2020, de sua autoria e já aprovado no Senado, determina a compensação ambiental necessária à supressão das áreas 2 e 3 da Flora de Brasília, através de acréscimos dos limites do Parque Nacional da Contagem. O PL 4.379 de 2020 está agora em análise na Câmara. Mas durante a votação do PL 2.776 de 2020, o senador Cid Gomes (PDT-CE) votou contra, considerando o projeto "uma solução politicamente incorreta e simplista".

Agência Senado em 13.09.2022.

## 2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

**Ação de despejo é a via processual adequada para comprador tomar posse de imóvel locado**

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, definiu que o meio adequado para ter a posse do bem, no caso de aquisição de imóvel locado, é a ação de despejo, não servindo para esse propósito a ação de imissão na posse.

O entendimento teve origem em ação de imissão na posse ajuizada pela compradora de um imóvel alugado, após denúncia do contrato de locação firmado pelos antigos proprietários,

com o objetivo de entrar na posse do bem. A autora alegou que o contrato não estava averbado na matrícula do imóvel e que o locatário não respondeu às tentativas de renovação do aluguel, não pagou as parcelas em atraso nem restituiu o imóvel.

Por seu turno, o locatário apontou a inviabilidade do instrumento processual manejado pela nova proprietária, pois, com base nos **artigos 5º e 8º da Lei 8.245 de 1991**, a ação adequada seria a de despejo, independentemente do fundamento do término da locação.

**Alienação do imóvel durante a relação locatícia não rompe a locação**

Relator do processo no STJ, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva ressaltou que a alienação do imóvel permite ao comprador a denúncia do contrato de locação (artigo 8º da Lei 8.245 de 1991), tendo em vista o princípio da relatividade dos efeitos contratuais (as estipulações do contrato só produzem efeitos entre as partes contratantes).

Entretanto, ele observou que o artigo 5º da Lei 8.245 de 1991 é expresso ao determinar que a exigência da posse por quem adquire imóvel alugado seja feita em ação de despejo, porque a alienação durante a relação locatícia não rompe a locação, que continuará tendo existência e validade.

"O adquirente que assume a posição do antigo proprietário tem o direito de denunciar o contrato, se assim desejar, ou de permanecer inerte e sub-rogar-se nos direitos e deveres do locador, dando continuidade à relação locatícia", afirmou o relator.

**Retomada da posse não pode ferir o direito de quem ocupa o imóvel regularmente**

Em relação à averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, Cueva ponderou que ela só é necessária nos contratos de locação com cláusula de vigência, para afastar a denúncia pelo novo proprietário antes de vencido o prazo.

"Se não há cláusula de vigência ou não há averbação, o novo adquirente não está obrigado a respeitar o contrato, podendo exercer livremente seu direito potestativo de denunciá-lo, mas, para imitir-se na posse direta do imóvel, deve seguir o rito processual adequado, valendo-se da ação de despejo", disse o ministro.

O magistrado ressaltou que entendimento diverso poderia "malferir o direito de terceiro que regularmente ocupa o bem", recordando que a mesma posição foi manifestada pelo ministro Antonio Carlos Ferreira no **REsp. 1.590.765**, que tratava da mesma controvérsia e do mesmo locatário. [REsp. nº 1.864.878](#).

### Alienação judicial de vaga de garagem em condomínio deve ser restrita aos condôminos

■ **A Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que nas alienações judiciais, a hasta pública destinada a vender vagas de garagem deve ser restrita aos condôminos, salvo autorização em contrário expressa na convenção condominial.**

A decisão foi tomada no julgamento de recurso interposto por um condomínio contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4) em execução fiscal movida pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia (Inmetro). A corte regional considerou que seria possível a alienação de um box de estacionamento a pessoas estranhas ao condomínio, visto que a lei não teria criado nenhum óbice à expropriação judicial desse tipo de bem.

No recurso ao STJ, o condomínio sustentou que o TRF4 deixou de levar em conta a limitação presente no **parágrafo 1º do artigo 1.331 do Código Civil**, inserida pelo legislador – segundo o recorrente – com a intenção de preservar, em condomínios residenciais, a segurança e a privacidade dos moradores.

De acordo com o dispositivo, "as partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio".

#### **Alienação judicial de box de garagem segue o artigo 1.331 do CC**

A relatora na Segunda Turma, ministra Assusete Magalhães, destacou a ausência de precedentes específicos no STJ sobre casos de alienação judicial de vaga de garagem. Entretanto, lembrou que a Quarta Turma, no REsp. 316.686, afastou a impenhorabilidade da vaga de garagem, definindo que, se o bem pode ser alienado a outro condômino, pode ser penhorado e vendido em hasta pública.

A ministra ponderou que a redação dada pela Lei 12.607 de 2012 ao artigo 1.331, parágrafo 1º, do CC, de fato, veio para conferir maior segurança aos condomínios, de forma que tanto a doutrina quanto outros tribunais têm decidido no sentido de que, em tais casos, a hasta pública deve se restringir aos condôminos.

"Entendo que a vedação de alienação dos abrigos para veículos a pessoas estranhas ao condomínio, estipulada no artigo 1.331, parágrafo 1º, do Código Civil, deva prevalecer também nas alienações judiciais. Em tais casos, a hasta pública deverá ocorrer no universo limitado dos demais condôminos", concluiu a relatora.

REsp. nº 2.008.627.

#### **É admissível a partilha de direitos possessórios sobre imóveis que não estão devidamente escriturados**

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, consolidou o entendimento de que é admissível, em ação de inventário, a partilha de direitos possessórios sobre bens imóveis alegadamente pertencentes à pessoa falecida e que não se encontram devidamente escriturados.

Para o colegiado, o acervo partilhável em razão do falecimento do autor da herança não é composto somente de propriedades formalmente constituídas. Os ministros afirmaram que existem bens e direitos com indiscutível expressão econômica que, por vícios de diferentes naturezas, não se encontram legalmente regularizados ou formalmente constituídos sob a titularidade do falecido.

Com base nesse entendimento, a turma reformou acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) que negou o pedido de uma viúva e de

suas filhas para incluir, no inventário, uma motocicleta e os direitos possessórios sobre 92 hectares de terras no município de Teófilo Otoni (MG) – alegadamente herdados dos ascendentes do falecido.

Segundo o TJMG, a prévia regularização dos bens por vias ordinárias seria imprescindível para que eles fossem inventariados e, por isso, não seria admitida a partilha de direitos possessórios.

#### **Existe autonomia entre o direito de posse e o direito de propriedade**

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, ressaltou que a questão em debate no caso não diz respeito à partilha dos direitos de propriedade dos bens do falecido, mas à possibilidade de serem partilhados apenas os direitos possessórios que supostamente eram de titularidade do autor da herança.

A magistrada afirmou que o rol de bens adquiridos pelo autor da herança em vida era composto por propriedades formalmente constituídas e por bens que não estavam devidamente regularizados.

Para a relatora, se a ausência de escrituração e de regularização do imóvel que se pretende partilhar não decorre de má-fé dos possuidores – como sonegação de tributos e ocultação de bens –, mas, sim, de causas

distintas – como a hipossuficiência econômica ou jurídica das partes para dar continuidade aos trâmites legais –, os titulares dos direitos possessórios devem receber a tutela jurisdicional.

Segundo a ministra, "reconhece-se, pois, a autonomia existente entre o direito de propriedade e o direito de posse, bem como a expressão econômica do direito possessório como objeto lícito de possível partilha pelos herdeiros, sem que haja reflexo direto nas eventuais discussões relacionadas à propriedade formal do bem".

#### **TJMG não examinou legalidade do direito possessório e qualidade da posse**

De acordo com Nancy Andrighi, ao admitir apenas a partilha de bens escriturados, e não de direitos possessórios sobre imóveis, o acórdão do TJMG violou o artigo 1.206 do Código Civil e o artigo 620, inciso IV, alínea "g", do Código de Processo Civil – dispositivos que reconhecem a existência de direitos possessórios e, conseqüentemente, a possibilidade de eles serem objeto de partilha no inventário.

A relatora apontou que o tribunal de origem não examinou aspectos como a existência efetiva dos direitos possessórios e a qualidade da posse alegadamente exercida pelo autor da

herança, indispensáveis para a configuração de um direito possessório suscetível de partilha.

Além disso, a ministra afirmou que deve ser resolvida, em caráter particular e imediato, a questão que diz respeito somente à sucessão, adiando a um segundo e oportuno momento as eventuais discussões acerca da regularidade e da formalização da propriedade sobre o imóvel.

Ao dar provimento ao recurso especial, Nancy Andrichi determinou que fosse dado regular prosseguimento à ação de inventário e que fosse apurada a existência dos requisitos configuradores do alegado direito possessório suscetível de partilha entre os herdeiros.

[REsp. nº 1.984.847.](#)

[Anuência do comprador legitima cobrança de taxa de manutenção em loteamento antes da Lei nº 13.465 de 2017](#)

■ **A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirmou o entendimento de que, tendo havido a concordância do adquirente no momento da compra, é válida a cobrança de taxa de manutenção das áreas comuns pela administradora de loteamento, mesmo antes da promulgação da Lei nº 13.465 de 2017.**

A decisão foi tomada no reexame de recurso especial, para eventual juízo de retratação (artigo 1.040, II, do Código de Processo Civil), após o julgamento do Supremo Tribunal Federal (STF) no RE 695.911 (Tema 492).

De forma unânime, os ministros da Terceira Turma mantiveram o acórdão anterior, por entender que ele não conflita com a posição do STF.

Na origem do caso, em fevereiro de 2009, um grupo de proprietários ajuizou ação declaratória de inexistência de obrigação contra a administradora do loteamento em que possuíam terrenos, em virtude da cobrança de taxa destinada à manutenção das áreas comuns.

Os autores da ação alegaram não existir lei que os obrigasse a pagar a taxa. Segundo eles, mesmo que se tratasse de um condomínio, as decisões sobre sua administração deveriam ser aprovadas em assembleia, mas isso não ocorreu, o que inviabilizaria por completo a exigência de pagamento.

Por seu lado, a administradora afirmou que, desde a constituição do loteamento, foi estabelecido contrato-padrão com a previsão de que haveria serviços de conservação cujo custeio seria rateado entre os proprietários, e que, durante vários

anos, os autores pagaram a mensalidade sem qualquer oposição, tendo os serviços sido efetivamente prestados.

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) entendeu que a cobrança da taxa era válida, pois os compradores sabiam da sua exigência quando assinaram o contrato. A decisão foi mantida pelo STJ no primeiro julgamento do recurso.

#### Situação é diferente da julgada pelo STF

Ao analisar o RE 695.911, o STF definiu que "é inconstitucional a cobrança, por parte de associação, de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei 13.465/1917 ou de anterior lei municipal que discipline a questão".

Para a relatora no STJ, ministra Nancy Andrighi, a decisão proferida pela Terceira Turma não destoia do entendimento fixado pelo STF, o qual diz respeito à situação em que não há regulamentação legal nem manifestação de vontade das partes.

A ministra transcreveu trechos do acórdão do TJSP nos quais se reconhece que os compradores dos terrenos estavam cientes de que teriam de arcar com as taxas. "O contexto delineado pelas instâncias de

origem revela que, a despeito da ausência, à época, de previsão legal, os recorrentes manifestaram expressa vontade de assumir, perante o loteador, a obrigação de pagar a taxa de manutenção", afirmou.

Nancy Andrighi lembrou que, de acordo com os autos, a aquiescência dos compradores com esse pagamento constou dos contratos, cujo modelo estava registrado no cartório de imóveis. Diante dessa peculiaridade, concluiu a relatora, "sobressai a distinção com o decidido no RE 695.911, de modo que o acórdão exarado por esta turma não conflita com o precedente da Suprema Corte".

A ministra assinalou ainda que, em decisão sobre o mesmo loteamento (RE 1.207.710), o ministro do STF Gilmar Mendes – assim como a Terceira Turma do STJ – entendeu que se tratava de um caso peculiar, que não se assemelhava ao entendimento proferido por aquela corte em repercussão geral.

[REsp. nº 1.569.609.](#)

## STF rejeita ação contra utilização do IGP-M nos aluguéis

■ O ministro Alexandre de Moraes, do Supremo Tribunal Federal (STF), rejeitou a Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) 869, em que o Partido Social Democrático (PSD) pedia que os contratos de aluguel fossem reajustados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), em vez do Índice Geral de Preços (IGP-M). Segundo o ministro, a jurisprudência do Supremo não admite a ADPF quando há outro meio processual eficaz de sanar o alegado prejuízo.

Na ação, o partido alegava que, por ser maior que o IPCA, que mede a inflação, a utilização do IGP-M nos aluguéis estaria onerando excessivamente o contratante em favor dos locadores, gerando enriquecimento sem causa.

### Esgotamento Processual

Ao negar seguimento à ação, o ministro Alexandre de Moraes ressaltou que a utilização da ADPF é viável apenas se for observado o princípio da subsidiariedade, que exige o esgotamento de todas as vias processuais possíveis para sanar a lesão ou a ameaça de lesão a preceitos fundamentais, o que não ocorre nesse caso. Segundo ele, a simples argumentação do partido de que os Tribunais de Justiça (TJs) têm decidido favoravelmente à manutenção do IGP-M não se

sustenta, porque ainda é possível recorrer das decisões.

Outro aspecto destacado pelo relator é que as decisões dos TJs são baseadas em interpretação de normas do Código Civil e da Lei do Inquilinato (Lei 8425 de 1991), e a jurisprudência do STF veda o ajuizamento de ADPF quando se tratar de violação indireta da Constituição.

[ADPF nº 869.](#)