

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 21, de 14.11.2022.

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

Imposto sobre venda de imóvel rural pode dispensar documento com valor da terra nua

■ A Comissão de Agricultura (CRA) aprovou em 20.10.2022, proposta que obriga a Receita Federal a apurar o ganho de capital na venda de imóveis rurais em função do valor da terra nua. Pelo projeto, o critério valerá mesmo na situação em que o proprietário do imóvel não tiver apresentado o documento que informa esse valor e é exigido pela Receita.

1. Temas em Destaque

CMA vota relatório que avalia política de regularização fundiária

■ A Comissão de Meio Ambiente (CMA) vota em 01.11.2022, o relatório que avalia a política de regularização fundiária. Em duas audiências públicas, a CMA debateu os impactos ambientais gerados pela ocupação ilegal de áreas públicas. Especialistas ouvidos afirmaram que erros do governo federal na condução dos processos de regularização têm estimulado a invasão de terras e direcionado áreas de floresta para finalidades inadequadas.

Relatado pelo senador Lasier Martins (Podemos-RS), o Projeto de Lei nº 1.072 de 2021 é de autoria do senador Acir Gurgacz (PDT-RO) e segue agora para a Comissão de Assuntos Econômicos (CAE), onde será votado em decisão terminativa.

Terra nua define o imóvel rural que não tem nenhum investimento, não tem equipamentos ou construções para atividades rurais, como plantações, pecuária ou outras atividades.

Agência Senado em 31.10.2022.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Anualmente, os proprietários de imóvel rural devem apresentar uma Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (Ditr), semelhante à declaração ao Imposto de Renda do contribuinte pessoa física, que inclui o Documento de Informação e Apuração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (Diat) contendo o valor da terra nua. Caso o Diat não tenha sido entregue, seja no ano da compra ou no da venda do imóvel rural, a Receita calcula o ganho de capital da transação comparando o valor da venda registrado no contrato com o valor da compra, e não pelo valor da terra nua vigente na data das duas transações.

O projeto de Gurgacz determina que o imposto seja calculado sempre em função dos valores da terra nua na aquisição e na venda, informados pelo contribuinte ou registrados no sistema de informações de preços de terras, independentemente da entrega do Diat.

— Ocorre que esses valores — frise-mos, não estabelecidos em lei, apenas em norma infralegal — consideram todas as benfeitorias do imóvel, arcadas pelo próprio proprietário, e representam valores superiores ao VTN [valor de terra nua], que seria o parâmetro correto a ser adotado para a apuração do ganho de capital — afirmou o relator, Lasier Martins.

Acir Gurgacz justificou a apresentação do projeto argumentando que a Receita Federal baixou norma a seu ver contrária ao determinado pela legislação. Lasier Martins disse que as Leis 7.713, de 1988, e 9.393, de 1996, devem ser alteradas para impedir qualquer interpretação diferente, garantindo que a apuração do ganho de capital na venda de imóveis rurais seja feita sempre com base nos preços da terra nua declarados nas datas da compra e da venda das propriedades.

Agência Senado em 20.10.2022.

[Senado vai analisar MP que limita taxa de ocupação de terreno da União](#)

■ **A Câmara dos Deputados aprovou em 19.10.2022, a Medida Provisória que limita o reajuste das taxas de foro e de ocupação dos terrenos da União (Medida Provisória nº 1.127 de 2022).** Agora o texto segue para o Senado, com alterações feitas pelos deputados. Se os senadores aceitarem as mudanças, a MP vai a sanção. O texto precisa ser aprovado até o dia 3 de novembro para não perder a validade.

Segundo a MP, o reajuste das taxas fica limitado a 10,06% até o fim de 2022. A partir de 2023, o percentual máximo será de duas vezes a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do ano anterior ou de 10,06%, o que for menor.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

A cobrança de foro diz respeito a uma taxa de 0,6% de pagamento anual sobre a propriedade ou 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. Funciona como uma espécie de “aluguel” pago pelos ocupantes.

Originalmente, o reajuste para 2022 poderia ser de até cinco vezes a variação do IPCA, o que poderia ultrapassar 50%. De acordo com o Ministério da Economia, na exposição de motivos da MP, 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”.

Alterações

A relatora da MP, deputada Rosana Valle (PL-SP), incluiu no texto sugestões de alteração apresentadas pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU) com os seguintes objetivos:

- i. Determinar o prazo de 60 dias para a regularização do registro cadastral tanto para as transferências onerosas quanto para as gratuitas;
- ii. Facilitar a aquisição de imóveis não operacionais da extinta Rede Ferroviária Federal (RFFSA) por parte das pessoas que ocupam esses imóveis há mais de 17 anos;
- iii. Permitir que na alienação de imóveis inscritos em ocupação, utilizados como moradia pelos atuais ocupantes, seja admitida a avaliação por planta de valores da SPU;
- iv. Desburocratizar o processo de avaliação de imóveis;
- v. Atualizar as regras de alienação de imóveis da União tomados;
- vi. Permitir que autarquias, fundações e empresas públicas federais possam doar à União os imóveis inservíveis que não estejam sendo utilizados em suas atividades operacionais;

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

- vii. Possibilitar a alienação direta de imóveis da União para os titulares de contratos de cessão de uso, sob qualquer modalidade e regime, que estejam em dia com as obrigações contratuais.

“São alterações bem-vindas, pois tornam o processo de gestão e alienação de bens imóveis da União mais célere, moderno e racional, além de gerar economia para o erário”, considera a relatora.

Agência Senado em 19.10.2022.

CCJ aprova comunicação em até 24 horas sobre maus-tratos a animais em condomínios

■ **A Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei pelo qual a pessoa que tiver conhecimento de prática de maus-tratos a animais, ocorrida em imóvel privado ou áreas comuns de condomínios, deve comunicar o fato às autoridades competentes em até 24 horas. A proposta, do deputado Fred Costa (Patriota-MG), altera o Código Civil.**

O texto aprovado é um substitutivo da Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável ao Projeto de Lei 4438 de 2020, que sujeita o infrator às penalidades previstas para crimes contra a ordem urbana e o patrimônio cultural (Lei 9.605 de 1998).

O relator, deputado Delegado Pablo (União-AM), observou que, apesar do avanço da norma jurídica penal sobre o tema, o número de casos de maus-tratos relacionados a animais domésticos é crescente. “É relativamente comum a manutenção de animais sem fornecimento de água e alimentos dentro de apartamentos e casas. Há casos em que animais são mantidos em condições inadequadas, sem higiene, espaço mínimo, ventilação ou até iluminação”, frisou o parlamentar.

Pela legislação atual, a prática de maus-tratos a animais silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos sujeita o infrator a detenção, de três meses a um ano. No caso de animais domésticos, como cães e gatos, a prisão varia de dois a cinco anos.

Agência Câmara Notícias em 11.10.2022.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Compra e venda de imóvel - Alienação fiduciária em garantia - Registro em cartório - Inadimplemento do devedor - Resolução do contrato - Lei nº 9.514 de 1997 - Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Segunda Seção, por unanimidade, entendeu que em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n. 9.514 de 1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

O debate circunscreve-se à prevalência, ou não, da regra do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor em detrimento das disposições legais contidas nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514 de 1997, bem ainda os requisitos necessários para a perfectibilização do procedimento de resolução contratual de contrato de aquisição de bem imóvel garantido por cláusula de alienação fiduciária.

Segundo o art. 53 do CDC, ainda que se trate de contrato de compra e venda de imóvel vinculado à alienação fiduciária, não se afigura razoável a existência de cláusula que estabeleça a perda total das prestações pagas em benefício do credor fiduciário que pleitear a resolução do contrato com base no inadimplemento do devedor, pois tal ensejaria inegável enriquecimento indevido dada a retomada do produto alienado e a manutenção, sem qualquer decote ou restituição, dos valores pagos pelo adquirente, ainda que sobejem o montante da dívida.

O diploma consumerista não estabeleceu um procedimento específico para a retomada do bem pelo credor fiduciário, tampouco inviabilizou que o adquirente (devedor fiduciário) pudesse desistir do ajuste ou promover a resilição do contrato. Apenas delinheu consistir em prática abusiva a ocorrência do bis in idem acima referido por ensejar enriquecimento indevido.

No outro limite, estão os artigos 26 e 27, da Lei nº 9.514 de 1997, os quais proclamam que, também na hipótese de inadimplemento, pelo devedor, das obrigações advindas do contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel - ou, nos termos da lei (artigo 26, caput) vencida e não paga,

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante – consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

A Lei nº 9.514 de 1997 delineou todo o procedimento que deve ser realizado, principalmente pelo credor fiduciário, para a resolução do contrato garantido por alienação fiduciária – por inadimplemento do devedor – ressaltando ao adquirente o direito de ser devidamente constituído em mora, realizar a purgação da mora, ser notificado dos leilões e, especificamente, após realizada a venda do bem, receber do credor, se existente, a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzido o quantum da dívida e as despesas e encargos.

Nessa extensão, há, portanto, diversamente do que aparenta, uma convergência entre o disposto no artigo 53 do CDC e os ditames da Lei nº 9.514 de 1997, pois, evidentemente, em ambos os normativos, procurou o legislador evitar o enriquecimento indevido do credor fiduciário, seja ao considerar nula a cláusula contratual que estabeleça a retomada do bem e a perda da integralidade dos valores, seja por prever o procedimento a ser tomado, em caso de inadimplemento e as consequências jurídicas que a

venda, em segundo leilão, por valor igual ou superior à dívida ou por lance inferior impõe, tanto ao credor como ao devedor fiduciário.

Esse procedimento especial não colide com os princípios trazidos no art. 53 do CDC, porquanto, além de se tratar de Lei posterior e específica na regulamentação da matéria, o § 4º, do art. 27, da Lei nº 9.514 de 1997, expressamente prevê, repita-se, a transferência ao devedor dos valores que, advindos do leilão do bem imóvel, vierem a exceder (sobejar) o montante da dívida, não havendo se falar, portanto, em perda de todas as prestações adimplidas em favor do credor fiduciário.

Nesse sentido, no que se refere ao afastamento das normas do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária, há que se averiguar a presença de requisitos próprios da Lei nº 9.514 de 1997, a saber, o registro do contrato no cartório de registro de imóveis, o inadimplemento do devedor e a constituição em mora.

Aos demais casos, em que não verificadas tais circunstâncias, não se aplica a tese vinculante que ora se propõe, nada impedindo que, amadu-

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

recido o debate em torno da interpretação extensiva do conceito de inadimplemento, possa haver revisão dos limites do presente julgado.

Portanto, a tese proposta não abarca situações em que ausentes os três requisitos: registro do contrato com cláusula de alienação fiduciária, inadimplemento do devedor fiduciário e adequada constituição em mora.

No outro extremo, se inexistente o inadimplemento (falta de pagamento) ou, acaso existente, não houver o credor constituído em mora o devedor fiduciário, a solução do contrato não seguirá pelo ditame especial da Lei nº 9.514 de 1997, podendo se dar pelo ditame da legislação civilista (artigos 472, 473, 474, 475 e seguintes) ou pela legislação consumerista (artigo 53), se aplicável, dependendo das características das partes por ocasião da contratação.

Alude-se à aplicação da legislação civilista, pois é inegável que nem todos os contratos de compra e venda imobiliária formados com pacto adjecto de alienação fiduciária são regidos pelo Código de Defesa do Consumidor, notadamente quando a própria legislação especial, que instituiu a alienação fiduciária imobiliária, expressamente permite no artigo 22 da Lei nº 9.514 de 1997 que a alienação fiduciária "poderá ser contratada por

pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI" elencadas no artigo 2º do normativo.

É admitida, assim, a contratação entre particulares, pacto que não será de adesão, pois estarão ambas as partes em igualdade de condições, com a prevalência dos princípios da bilateralidade e comutatividade.

Por derradeiro, as balizas eventualmente postas ao equacionamento da questão envolvendo os negócios com garantia fiduciária não impõem qualquer risco econômico ao sistema, pois é inegável que a garantia fiduciária constitui elemento de fundamental importância para a expansão do crédito imobiliário, em favor, também, dos consumidores, na medida em que estes podem ter acesso a melhores taxas de juros, pondo em relevo o interesse coletivo do tema em debate e a necessidade de uniformização, por meio do presente recurso especial repetitivo, da orientação jurisprudencial no sentido da observância do procedimento estabelecido pelos artigos 26 e 27, da Lei nº 9.514 de 1997, desde que cumpridos os requisitos citados, de modo a oferecer a todos os envolvidos segurança jurídica.

[REsp. nº 1.891.498.](#)

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Proprietário de apartamento em pool hoteleiro é obrigado a permanecer vinculado à administração comum.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu que havendo norma condominial que determine a utilização do imóvel exclusivamente no sistema de *pool* hoteleiro, o proprietário não tem o direito de denunciar o contrato de administração imobiliária para gerir sua unidade individualmente, desvinculando-se do empreendimento coletivo.

De acordo com o colegiado, deve ser respeitada a obrigatoriedade de participação no *pool* hoteleiro prevista na convenção condominial instituída pela incorporadora.

Na origem do caso, a empresa responsável pela administração do condomínio ajuizou ação de consignação em pagamento para depósito dos rendimentos mensais de três apartamentos em um condomínio-hotel situado em São Paulo. Paralelamente à contestação, a empresa proprietária das unidades propôs ação em que pediu a declaração do término da vigência do contrato de sociedade em conta de participação, o recebimento dos aluguéis e a restituição dos imóveis.

A primeira instância julgou procedente apenas o pedido de consignação em pagamento e fixou honorários advocatícios por equidade. O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) manteve a decisão.

Insatisfeitas, ambas as partes recorreram ao STJ. A proprietária dos imóveis insistiu na restituição das unidades, enquanto a administradora, que teve seu pleito atendido na origem, requereu que os honorários advocatícios fossem fixados com base no percentual de 10% a 20% sobre o valor atualizado da causa, acrescidos de verba honorária recursal.

Convenção condominial determinou finalidade e administração exclusivas

O relator, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, esclareceu que o *pool* hoteleiro corresponde a uma associação entre os titulares das unidades e uma empresa de administração hoteleira que disponibiliza os apartamentos para locação a terceiros. Nesse caso, "há a constituição de sociedade em conta de participação, na qual a empresa responsável pela administração e gestão hoteleira figura como sócia ostensiva e os titulares das unidades autônomas como sócios participantes".

Cueva destacou que a convenção condominial, que instituiu a finalidade do empreendimento como sendo um condomínio-hotel, impôs o sistema *pool* hoteleiro a partir da prévia incorporação imobiliária. Segundo observou o ministro, também está estipulado na convenção que cabe apenas a uma sociedade empresária

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

a gestão das unidades, não se admitindo outras empresas, o chamado *pool* paralelo.

O magistrado ressaltou que o instrumento de administração imobiliária possui natureza coletiva, e permitir a retirada de apenas um titular do contrato ensejaria prejuízo aos demais.

"Com isso, é obrigação do condômino permanecer vinculado ao sistema do *pool* hoteleiro, sem se opor à gerência exclusiva do empreendimento pela administradora", destacou o ministro ao julgar inválida a declaração de término da vigência do contrato de sociedade em conta de participação.

"Além disso, cada unidade autônoma deve ser utilizada com o objetivo único de exploração hoteleira, vedado o seu uso para outra finalidade ou fora do *pool* estatuído pelo condomínio", afirmou.

Fixação dos honorários advocatícios

Quanto aos honorários advocatícios, o relator destacou que, no caso, eles deveriam ter sido fixados a partir do valor da causa e obedecendo aos limites impostos pelos **parágrafos 2º e 6º do artigo 85 do Código de Processo Civil**. Conforme explicou, tais dispositivos devem ser aplicados, inclusive, nas decisões de improcedência e quando houver julgamento sem resolução do mérito.

O ministro lembrou que o **REsp 1.746.072**, julgado pela Segunda Seção do STJ, constituiu como regra geral e de aplicação obrigatória o disposto no parágrafo 2º: 10% a 20% sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou do valor atualizado da causa.

Dessa forma, a verba honorária foi fixada em 10% do valor atualizado da causa na ação consignatória e na de resolução contratual, acrescida de 2% a título de honorários recursais.

REsp. nº 1.993.893.

Ação demarcatória - Terras particulares - Fixação de limites - Divergência entre os marcos e o constante no registro imobiliário - Retificação - Via adequada.

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, entendeu que a ação demarcatória é a via adequada para dirimir a discrepância entre a realidade fática dos marcos divisórios e o constante no registro imobiliário.**

Na origem, alegou-se que o levantamento topográfico georreferenciado, realizado como condição para registrar escritura pública de compra e venda do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, revelou que a sua área real equivaleria a 334.43,73 hectares, e não aos 184.77,82 hectares constantes no registro. Ou seja, sustentou-se que haveria uma discrepância entre a realidade fática

dos marcos divisórios e o constante no registro imobiliário.

No caso, as autoras não pretendem a aquisição da propriedade de terras contíguas às suas com base em alegação de posse mansa e pacífica.

O Tribunal de origem entendeu que a ação demarcatória não seria a via adequada para a pretensão almejada sob o argumento de que a ação demarcatória pressupõe a inexistência de linha divisória entre os terrenos, bem como que eventual acréscimo de área implicaria aquisição originária da propriedade incompatível com a demanda demarcatória.

No entanto, o cabimento da ação demarcatória, em casos como esse, encontra amplo respaldo na jurisprudência desta Corte segundo o qual "havendo divergência entre a verdadeira linha de confrontação dos imóveis e os correspondentes limites fixados no título dominial, cabível a ação demarcatória para eventual estabelecimento de novos limites (art. 946, I, do CPC c/c art. 1.297 do CC)". (REsp 759.018/MT, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 5.5.2009, DJe de 18.5.2009).

[REsp. nº 1.984.013.](#)

Reintegração de Posse - Imóveis localizados às margens de ferrovia - Extensão da faixa atingida - Soma da faixa de domínio com a faixa não edificável.

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Segunda Turma, por unanimidade, entendeu que a faixa não edificável às margens de ferrovia, prevista na Lei nº 6.766 de 1979, se inicia ao final da faixa de domínio.**

O 4º, III, da Lei nº 6.766 de 1979 em vigor quando da propositura da demanda previa que "ao longo ... das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica".

Conforme consignado pelo Ministério Público, pela leitura da lei, tem-se por equivocada a conclusão de considerar que a faixa não edificável estaria inserida na área de domínio, uma vez que a legislação é clara ao dizer que será observada a faixa non aedificandi de 15 metros ao longo das faixas de domínio público das ferrovias.

Com isso, a interpretação correta do art. 4º, III, da Lei nº 6.766 de 1979 deve ser no sentido de que uma faixa tem início a partir do final da outra.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Registre-se, por oportuno, que atualmente a faixa non aedificandi encontra previsão no inciso III-A do art. 4º da Lei nº 6.766 de 1979, assim redigido: III-A - ao longo da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado; (Redação dada Lei nº 14.285, de 2021).

Assim, deve-se estabelecer como de 30 (trinta) metros a faixa sujeita à reintegração de posse, considerando-se os 15 (quinze) metros de faixa de domínio (de cada lado do eixo da via férrea) do Decreto nº 7.929 de 2013 reconhecidos pelo Tribunal de origem e os 15 (quinze) metros de faixa não edificável, nos termos da Lei nº 6.766 de 1979.

[REsp. nº 1.997.590.](#)

Contrato de locação comercial - Art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245 de 1991 - Prazo de 60 (sessenta) dias - Faculdade do locatário para exigir prestação de contas - Prazo sem natureza decadencial.

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, reconheceu que o prazo de 60 (sessenta) dias para exigir prestação de contas, previsto no art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245 de 1991, refere-se a um intervalo mínimo a ser respeitado pelo locatário para promover solicitações desta natureza e, portanto, não é decadencial.

A controvérsia consiste em definir se o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245 de 1991 refere-se a prazo decadencial que detém o locatário para exigir a prestação de contas sobre os valores dele cobrados por força de contrato de locação de loja em shopping center.

É regra geral, que comanda os deveres do locador, aquela que o torna obrigado a fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por estes pagas, vedada a quitação genérica, bem como dos comprovantes relativos às parcelas que lhe estejam sendo exigidas (art. 22, VI e IX, da Lei nº 8.245 de 1991).

Mais especificamente no que concerne às relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, o art. 54, § 2º, da referida legislação enuncia que "As despesas cobradas

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas".

Convém destacar que o artigo mencionado, em verdade, estabelece uma faculdade ao locatário, permitindo-lhe que exija a prestação de contas a cada 60 (sessenta) dias na via extrajudicial, o que não inviabiliza, a propósito, o ajuizamento da ação de exigir contas (REsp 1.746.337/RS, Terceira Turma, DJe 12.04.2019).

E, de fato, da leitura do referido preceito legal, não se infere outra conclusão que não a de que o prazo de 60 (sessenta) dias refere-se a um intervalo mínimo a ser respeitado pelo locatário para promover solicitações desta natureza, dada, certamente, a complexidade das relações locatícias nestes centros comerciais.

É indiscutível, portanto, que o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245 de 1991 não é decadencial, isto é, não impõe a perda de direito ao locatário pelo não exercício de tal faculdade neste mencionado prazo.

Ademais, tem-se que a pretensão de exigir contas está sujeita ao prazo prescricional geral de 10 (dez) anos, ante a ausência de previsão de prazo específico no ordenamento jurídico.

REsp. nº 2.003.209.

Contrato de promessa de compra e venda de imóvel - Indexação pelo Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) - Legitimidade apenas no período de construção do imóvel - Substituição pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) após a conclusão do imóvel.

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, por unanimidade, entendeu que o CUB-SINDUSCON é indexador válido para a correção monetária das prestações ajustadas relativamente ao período de edificação do imóvel e após a conclusão da obra deve incidir o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC).

No tocante à incidência do Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) como indexador do contrato de promessa de compra e venda, esta Corte tem decidido que "o CUB-SINDUSCON é indexador válido para a correção monetária das prestações ajustadas relativamente ao período de edificação do imóvel objeto do contrato. [...] Após a conclusão da obra, não é mais possível a utilização de tal índice." (STJ, AgRg no AgRg no Ag 941.737/MG, relator Ministro Humberto Gomes De Barros, Terceira

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Turma, julgado em 3.12.2007, DJ de 14.12.2007, p. 416.)

"No contrato de compra e venda de imóvel com a obra finalizada não é possível a utilização de índice setorial de reajuste, pois não há mais influência do preço dos insumos da construção civil." (STJ, REsp 936.795/SC, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 08.04.2008, DJe 25.04.2008).

Assim sendo, "a utilização do CUB-Sinduscon, índice de idêntica natureza do INCC, somente se afigura incabível após a conclusão da obra do imóvel." (STJ, AgRg no REsp 761.275/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 18.12.2008, DJe de 26.2.2009.)

Dessa forma, "após a conclusão da obra do imóvel" (STJ, AgRg no REsp 761.275/DF) deve incidir o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). (STJ, AgRg no AgRg no Ag 941.737/MG).

[AgInt no REsp. nº 1.716.741.](#)

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501