

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 23, de 27.01.2023.

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 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 versão aprovada pelo Congresso estabeleceu um prazo de 60 dias para a regularização do registro cadastral tanto para as transferências onerosas quanto para as gratuitas; a facilitação da aquisição de imóveis não operacionais da extinta Rede Ferroviária Federal (RFFSA) por parte das pessoas que ocupam esses imóveis há mais de 17 anos. Também prevê a permissão para que, na alienação de imóveis inscritos em ocupação e utilizados como moradia pelos atuais ocupantes, seja admitida a avaliação por planta de valores da Secretaria de Patrimônio da União (SPU).

## 1. Temas em Destaque

### Limite a reajuste da taxa de ocupação de terrenos da União agora é lei

■ O presidente da república sancionou a **Lei nº 14.474**, que limita em 10,06% o reajuste das taxas de foro e de ocupação dos terrenos da União. A norma, publicada na edição de 07.12.2022, do Diário Oficial da União, tem origem Medida Provisória (MP) nº 1.127 de 2022, aprovada pelo Senado em 25 de outubro na forma do **PLV nº 27 de 2022**. O texto altera a **Lei 9.636 de 1998**, que trata dos imóveis federais.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

O texto ainda elenca como objetivos a desburocratização do processo de avaliação de imóveis; a atualização das regras de alienação de imóveis da União tombados; e a permissão para que autarquias, fundações e empresas públicas federais possam doar à União os imóveis inservíveis que não estejam sendo utilizados em suas atividades operacionais.

Além disso, a norma possibilita a alienação direta de imóveis da União para os titulares de contratos de cessão de uso, que estejam em dia com as obrigações contratuais, acrescentou o relator.

Segundo informou o relator no Senado, Carlos Portinho (PL-RJ), o impacto previsto na arrecadação é de R\$ 55,6 milhões para 2022, de R\$ 53,4 milhões para 2023 e de R\$ 51,7 milhões para o exercício de 2024.

De acordo com a SPU, disse Portinho, o texto aprovado beneficia mais de 30 mil pessoas jurídicas e mais de 80 mil famílias.

### **Foro e laudêmio**

A cobrança de foro é uma taxa anual (0,6% do valor do terreno) sobre a propriedade ou domínio útil do terreno. A taxa de ocupação (2% a 5%), também anual, é cobrada pela ocupação regular de imóvel da União. As taxas são cobradas quando existe

ocupação de área pública federal por pessoas ou empresas.

Há, ainda, os chamados terrenos de marinha, que são as áreas situadas na faixa de terra de 33 metros de largura à beira do mar, contados a partir da linha imaginária da média das marés (registrada em 1831). Também são consideradas as margens de rios e lagoas que sofrem influência de marés. Apesar do nome, nada têm a ver com a Marinha brasileira.

Quem vive nesses locais tem que pagar, além das taxas de foro e de ocupação, o laudêmio, que é uma taxa de 5% sobre o valor venal do imóvel quando comercializado.

**Agência Senado em 08.12.2022.**

📍  
**SÃO PAULO**  
(11) 3018-4848

📍  
**CAMPINAS**  
(19) 3762-1205

📍  
**RIBEIRÃO PRETO**  
(16) 3975-9100

📍  
**BRASÍLIA**  
(61) 3247-3501

CCJ aprova projeto que determina que registro contenha informações para evitar prejuízo em transação imobiliária

■ A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 1.269 de 2022, do deputado Paulo Abi-Ackel (PSDB-MG), que busca resguardar os interesses do terceiro de boa-fé, ou seja, da pessoa que adquire um bem sem conhecimento de situações que possam levar à invalidação da transação.

O texto, que inclui artigo na Lei da Improbidade Administrativa, recebeu parecer favorável do relator, deputado Lafayette de Andrada (Republicanos-MG), e tramitou de forma conclusiva, o que significa que poderá seguir para análise do Senado, a menos que haja recurso para votação pelo Plenário.

“A Lei de Improbidade Administrativa, obviamente, em alguns casos, trava os bens do gestor público. Este projeto de lei cuida de defender o terceiro de boa-fé que, antes mesmo de haver um julgamento contra um gestor público, tenha adquirido um patrimônio, uma casa ou um lote, que posteriormente venha a ser travado”, exemplificou Andrada.

De acordo com a proposta, para inválidar a compra, é necessária a prévia anotação à margem de bens imóveis, da existência de situações que possam ser oponíveis à validade e eficácia de eventual negócio.

Por exemplo, registro de citação de ações reais ou pessoais envolvendo a reivindicação de posse ou propriedade; averbação de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença de penhora para pagamento de dívida; averbação, mediante decisão judicial, da existência de ato de constrição judicial, como por exemplo penhora e arresto, originário do processo onde foi arguida a fraude, hipoteca judiciária, ou outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência.

**Agência Câmara Notícias em 16.12.2022.**

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## Sistema fará gestão integrada de dados de imóveis da União

■ Foi publicada, no Diário Oficial da União em 16.12.2022, pela Secretária de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados (SEDDM) do Ministério da Economia, a Portaria SPU/ME nº 10.571 de 2022, que institui a Plataforma Unificada de Gestão Imobiliária da União (SPUNet). A medida promove a inovação na inteligência para integração de dados e informações, que antes eram operacionalizadas em sistemas diversos, integrando bases e permitindo a evolução na gestão automatizada.

Com o SPUNet, haverá modernização da gestão de contratos de destinação, garantindo diligência, confiabilidade nos dados, aumento da produtividade e capacidade de resposta e melhores escolhas públicas nas decisões sobre o uso e gestão do patrimônio da União. “Foi um grande esforço que envolveu uma equipe técnica muito eficiente e diversos parceiros, entre eles a Secretaria de Governo Digital e o Serviço Federal de Processamento de Dados (Serpro) que nos possibilitaram chegar a um resultado eficiente para a sociedade”, ressaltou Fabiana Rodopoulos, secretária da SPU.

“Nós do Serpro também nos sentimos realizados em poder fazer parte de todo o projeto e nos servirmos de instrumento de apoio e de desenvolvimento das soluções digitais que permeiam a facilitação da gestão digital dos dados que envolvem o patrimônio da União”, disse André de Cesero, diretor de relacionamento com clientes do Serpro.

A plataforma é um instrumento para uso da administração pública, sob a governança da SPU, contemplando os imóveis de propriedade da administração pública federal direta e indireta, autárquicas e fundacionais.

O SPUNet substituirá, gradativamente, a partir deste mês, o Sistema Patrimonial Imobiliário da União (SPIUNET) e o Sistema Integrado de Administração Patrimonial (SIAPA).

A substituição contemplará, na fase inicial, o cadastro de imóveis e seus instrumentos de destinações, o processo de avaliação dos imóveis, registrados na base de dados dos imóveis em uso especial SPIUNET.

Posteriormente, em fases subsequentes, os imóveis, o cadastro e as destinações dos imóveis dominiais, registrados no SIAPA, o processo de cobrança e arrecadação patrimonial e a integração contábil com o Sistema Integrado de Administração Fi-

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

nanceira (SIAFI) e outros procedimentos de gestão imobiliária unificada, também serão substituídos.

Os órgãos públicos federais, as autarquias e as fundações públicas deverão, a partir da implantação do SPUNet, utilizá-lo para os novos registros dos imóveis incorporados à União, e realizar atualizações cadastrais e avaliações no SPUNet, de todos os imóveis sob sua jurisdição ou de sua propriedade, preenchendo os campos obrigatórios para o efetivo registro do imóvel na base de dados.

O SPUNet, em conformidade com estratégia estabelecida pela SPU e pelo Serpro, passa a coexistir, temporariamente, com o antigo sistema legado SPIUNet, sincronizando os dados cadastrais de ambos os sistemas, promovendo uma transição em ambiente controlado e monitorado, até que suas funcionalidades sejam migradas e incorporadas pelo novo sistema.

Vale ressaltar que, implementada a fase inicial, a funcionalidade de Cadastro de Imóveis do SPIUNet será desativada e, ao final da fase seguinte, a mesma funcionalidade do SIAPA será desativada.

A SPU é a responsável pela promoção da migração da base de dados do legado e por disponibilizar à Secretaria do Tesouro Nacional (STN), os dados para a elaboração do Balanço Geral da União.

ME em 16.12.2022.

[Contratos de cessão de imóveis da União podem ser consultados no aplicativo SPUApp](#)

■ **Em busca da modernização de sua gestão e da melhoria do atendimento ao cidadão, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU), em parceria com o Serpro, empresa de tecnologia da informação do governo federal, desenvolveu uma série de produtos digitais, dentre eles o SPU-App, aplicativo destinado a ocupantes de imóveis da União.**

A mais recente novidade deste app é a consulta dos contratos pelos próprios cessionários, que entra em operação em 15.12.2022. De imediato poderão ser consultados os contratos de cessão de uso de imóveis localizados nos estados do Acre, Amazonas, Amapá, Ceará, Goiás, Maranhão, Piauí, Roraima e Sergipe. O trabalho de digitalização dos instrumentos já firmados pela SPU, até então geridos de forma física e manual, segue sendo realizado, dos mais recentes para os mais antigos, com previsão de conclusão até julho de 2023. A totalização do cadastramento

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

dos contratos de 2022, em todo o país, está prevista para ocorrer ainda este ano.

“O Módulo de Gestão de Contratos é um marco histórico para a SPU. Ele permite avanços na gestão automatizada dos contratos de destinação de imóveis firmados pelo órgão, aumentando a capacidade de monitoramento do uso e ocupação do recurso imobiliário da União, bem como, aumenta a confiabilidade nos dados e redução de irregularidades e dos gastos com manutenção e proteção de imóveis”, explicou a secretária de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Fabiana Rodopoulos.

“Essa nova funcionalidade no SPU-App consolida ainda mais o novo canal de relacionamento da SPU com o cidadão, empregando mais agilidade e segurança no atendimento. A integração com a gestão de contrato facilitará o acesso aos instrumentos, obrigações e demais cláusulas, incluindo a obtenção da cópia do contrato, sem filas e sem protocolos”, acrescentou o diretor de Relacionamento com Clientes do Serpro, André de Cesero.

## SPUApp

A utilização do aplicativo exige autenticação dos usuários no GOV.BR, com contas de níveis de segurança prata ou ouro. Todos os novos contratos também estão sendo inseridos no SPUNet e poderão ser consultados via web. A visualização dos contratos firmados com pessoas jurídicas exigirá a vinculação do CPF do usuário na Receita Federal ao respectivo CNPJ do cessionário.

A evolução do app não vai ficar apenas na consulta aos contratos de cessão de uso. Para o próximo ano, há previsão de implementação de novas funcionalidades não só para o acompanhamento de outros instrumentos de destinação, como também para verificação e geração de Documentos de Arrecadação de Tributos Federais (Darfs) de seus débitos, quando onerosos, além do cumprimento das demais obrigações e encargos previstos nos respectivos contratos.

A iniciativa faz parte do programa Startup Gov.br, que utiliza equipes multidisciplinares para acelerar a transformação digital em áreas prioritárias do governo federal, e foi desenvolvida de forma conjunta pela Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados (SEDDM) – por meio da Secretaria de

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) – e da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital (SEDGG) do Ministério da Economia, com o Serpro. ME em 15.12.2022.

Processo de avaliação dos imóveis da União a serem integralizados nos Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) – Regulamentação

■ Em 07.12.2022, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) editou a Portaria nº 10.348, de 05 de dezembro de 2022, que regulamenta o processo de avaliação dos imóveis da União a serem integralizados nos Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs) e o processo de homologação correspondente.

Estabelece que a avaliação dos imóveis públicos a serem integralizados nos FIIs poderá ser realizada por empresa especializada, conforme § 1º do art. 21 da Lei nº 13.240, de 30 de dezembro de 2015.

Quanto aos laudos de avaliação dos imóveis públicos deverão ser homologados, nos termos previstos nesta Portaria, ficando a integralização dos bens nos FIIs condicionada a esta homologação, e dispõe sobre outras orientações.

Publicada no Diário Oficial da União de 07.12.2022, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

## 2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

**Afastada inalienabilidade que causava mais prejuízo do que benefício aos donatários de imóvel**

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, cancelou as cláusulas de inalienabilidade e de impenhorabilidade de um imóvel doado há cerca de 20 anos, o qual, com o passar do tempo, começou a trazer mais problemas do que benefícios aos donatários. Buscando uma interpretação alinhada com a finalidade da legislação, o colegiado entendeu que o levantamento do gravame do bem doado melhor atenderia à vontade dos doadores que o instituíram.

Na origem, um casal de idosos ajuizou ação para extinguir as cláusulas de inalienabilidade e de impenhorabilidade que incidiam sobre imóvel rural recebido como doação dos pais de um deles.

Os donatários afirmaram que a administração do imóvel se tornou inviável devido a uma série de fatores, como problemas de saúde, furto de gado, prejuízos econômicos e o fato de parte do terreno ser reserva florestal.

### **Instâncias ordinárias não viram motivo para flexibilizar a lei**

Em primeira instância, a ação foi julgada improcedente, sob o argumento de que não foram verificadas situações excepcionais que justificassem a flexibilização das normas legais. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) manteve a decisão. No recurso ao STJ, foi requerida a revogação dos gravames ou a autorização para transferi-los a outros bens.

O relator, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, destacou que, apesar de a doação ter sido feita sob o antigo Código Civil e de haver diferenças em relação às normas atuais, ambos os regramentos permitem a desconstituição das restrições em casos excepcionais.

O ministro destacou que a doação entre pai e filho é um adiantamento de legítima, o que permite a análise do caso concreto com o objetivo de se verificar a eventual existência de justa causa para o levantamento dos gravames.

Ele observou que os contextos fáticos atual e histórico dos envolvidos devem ser considerados na decisão quanto a haver ou não essa justa causa, e que os dispositivos de proteção da pessoa idosa, apontados pelos recorrentes, são normas fundamentais que devem ter uma interpre-

tação em conjunto com as demais regras, sob a ótica dos critérios jurisprudencialmente desenvolvidos.

Para Villas Bôas Cueva, a justa causa como critério de cancelamento de cláusulas restritivas, deve ser entendida como uma formulação jurisprudencial, uma interpretação sistemática e valorativa da matéria.

### **Crítérios jurisprudenciais do STJ foram preenchidos**

De acordo com o ministro, o caso preenche os critérios adotados pela jurisprudência do STJ para o levantamento dos gravames – entre eles, o falecimento dos doadores, a inexistência do risco de dilapidação do patrimônio dos donatários ou de seus herdeiros, e o atendimento ao interesse das próprias pessoas em proteção das quais foram estabelecidas as cláusulas restritivas.

O relator comentou que os herdeiros dos atuais proprietários do imóvel concordam com a medida. Além disso, assinalou que, após o falecimento dos donatários, "essas cláusulas já deixariam de ter eficácia, e o bem poderia ser, de qualquer forma, vendido pelos herdeiros".

Ao admitir o cancelamento dos gravames, o relator concluiu que não há prejuízos em se permitir a venda do imóvel quando os donatários ainda estão vivos, pois são pessoas idosas e doentes, e a medida poderá lhes proporcionar uma existência com mais dignidade.

REsp. nº 2.022.860.

### Ratificação de registros de terras de fronteira devem respeitar política agrícola e de reforma agrária

■ O Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu que a ratificação, pela União, dos registros imobiliários de terras públicas situadas em faixas de fronteira, decorrentes de alienações e concessões feitas pelos estados a particulares, deve respeitar a política agrícola e o plano nacional de reforma agrária. Ainda de acordo com a decisão, a ratificação não se sobrepõe aos direitos originários dos indígenas sobre as áreas que tradicionalmente ocupam, e os atos jurídicos de disposição de imóveis que tenham por objeto o domínio e a posse dessas terras são nulos.

A decisão, unânime, foi tomada no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 5623, ajuizada pela Confederação Nacional dos Trabalhadores na Agricultura (Contag), na sessão virtual encerrada em 25.11.2022. O objeto da ação era a Lei 13.178 de 2015, que trata da ratificação

dos registros imobiliários decorrentes de alienações e concessões de terras públicas situadas nas faixas de fronteira.

### Função social

Na ação, a Contag argumentava que a norma teria impacto irreversível na estrutura fundiária de uma parcela significativa do território nacional, por permitir a transferência, para a propriedade privada, de patrimônio público com área superior à de vários países europeus. Segundo a confederação, a propriedade deve cumprir sua função social, que compreende as obrigações de proteção ao meio ambiente e de obediência às normas trabalhistas.

### Faixa de fronteira

Em seu voto, a ministra Cármen Lúcia explicou que as terras devolutas situadas em faixa de fronteira são bens da União, por serem consideradas indispensáveis à defesa nacional.

Por isso, não podem ser transferidas a particulares por ato estadual. De acordo com a relatora, o registro público imobiliário é um instrumento fundamental para a segurança jurídica, e a indefinição da propriedade rural é um obstáculo ao desenvolvimento e prejudica o cumprimento das funções sociais da terra.

### Origem pública

Diante do complexo sistema fundiário brasileiro, Cármen Lúcia ressaltou que a validação do registro imobiliário prevista na lei não se confunde com a doação de terras públicas ou com a desapropriação para fins de reforma agrária. Entretanto, pela sua origem pública, a destinação dos imóveis deve se compatibilizar com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária, conforme disposto no artigo 188 da Constituição da República. A finalidade é impedir que a ratificação de título se converta em “automática transferência de bens imóveis da União”.

A relatora acrescentou que, conforme o princípio da função social da propriedade, é dever do proprietário rural observar o conjunto de normas sobre aproveitamento racional e adequado da terra, utilização adequada dos recursos naturais e o direito ao trabalho.

### Decisão

Ao acolherem por unanimidade o voto da relatora, a Corte julgou parcialmente procedente a ADI para atribuir interpretação conforme a Constituição aos artigos 1º, 2º e 3º da Lei 13.178 de 2015.

[ADI nº 5623.](#)

Valores depositados na conta de FGTS podem ser usados para quitar contrato de financiamento de imóvel fora do SFH

■ Em julgamento do recurso interposto pela Caixa Econômica Federal (Caixa) a 5ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (TRF1) confirmou a sentença que garantiu aos autores da ação, titulares de contas do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), a liberação do saldo para quitar contrato de financiamento celebrado fora do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Ao discordar da sentença, a Caixa sustentou que a liberação é indevida porque está fora das hipóteses previstas no art. 20 da Lei 8.036 de 1990, mas a relatora da apelação no TRF1, desembargadora federal Daniele Maranhão, pontuou que prevalece no Tribunal a interpretação extensiva do artigo, “consolidando-se a compreensão de que o rol do artigo 20 da Lei 8.036 de 1990 não é exaustivo, sendo assim possível a liberação dos saldos da conta do FGTS em outros casos excepcionais, dentre os quais se inclui a quitação de contrato de financiamento habitacional celebrado fora do SFH”.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

No caso concreto, estão presentes os requisitos necessários para amortização ou quitação do saldo devedor do imóvel (ser o imóvel para moradia própria; não ser o adquirente mutuário do SFH, nem proprietário de outro imóvel no local e possuir vinculação ao FGTS há mais de três anos), tornando possível estender a autorização para o mesmo fim em relação a imóveis adquiridos fora do sistema “como forma de efetivação do direito social à moradia vinculado ao princípio da dignidade da pessoa humana”, frisou a magistrada.

[Processo nº 1005031-10.2019.4.01.3700.](#)

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501