

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 24, de 27.02.2023.

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

Advogado colaborador

Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br

Contato
www.tortoromr.com.br

Na Câmara, o placar foi de 391 a 25.

Por acordo de líderes, a votação do veto, que recebeu o 37 de 2022, ocorreu em conjunto com dispositivos destacados do Veto nº 45 de 2022.

Onze dispositivos da MP haviam sido vetados, sendo que sete foram apreciados na sessão do Congresso de 15 de dezembro (seis mantidos e um rejeitado).

O Serp cumpre determinação do artigo 37 da Lei nº 11.977, de 2009 (a lei do programa Minha Casa Minha Vida), não aplicada por falta de regulamentação. Segundo o governo, a MP tem o objetivo de melhorar e desburocratizar o ambiente de negócios no país.

Pelo texto, o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos deve ser implantado até 31 de janeiro de 2023. A partir dessa data, os oficiais de registro estarão dispensados de imprimir certidões (civis ou de títulos). As certidões eletrônicas devem ser feitas com o uso de tecnologia que permita ao usuário imprimi-las e identificar sua autenticidade, conforme critérios

1. Temas em Destaque

Congresso derruba últimos vetos à MP do registro de imóveis

■ **Foram derrubados pelo Congresso Nacional os quatro vetos que restava apreciar da Medida Provisória (MP) nº 1.085, transformada na Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. A norma criou o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp). Liberados dos vetos, os dispositivos vão a promulgação.**

No Senado, foram 64 votos pela derrubada dos vetos, e dois contrários.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Os quatro dispositivos cujos vetos foram derrubados são os seguintes:

- i. Um item do artigo 10 que determina que ocorra no momento do registro da compra e venda a extinção do "patrimônio de afetação", uma espécie de segregação do bem para que sirva como garantia da conclusão do imóvel. O Ministério da Economia alegava que isso poderia gerar um passivo de indenizações por obras inacabadas.
- ii. Outro item do artigo 10, inserido a partir de emenda do senador Luis Carlos Heinze (PPRS), mantém regime de tributação diferenciado para os imóveis objeto da extinção do patrimônio de afetação. Para o Ministério da Economia, o dispositivo é inconstitucional, por tratar de tema estranho à MP, e de matéria tributária sem o devido processo legislativo.
- iii. No artigo 11 da MP, exigência de ata notarial lavrada por tabelião de notas nos pedidos de adjudicação compulsória extrajudicial do imóvel. Ainda segundo o Ministério da Economia, "tal previsão cria exigência desnecessária que irá encarecer e burocratizar o procedimento, e poderia fazer com que o imóvel permanecesse na informalidade".
- iv. No mesmo artigo 11, dispositivo que dispensa regularidade fiscal do vendedor para a mesma adjudicação compulsória extrajudicial. Para o Ministério da Economia, isto poderia acabar "sujeitando a prejuízo aqueles que, munidos de boa-fé, fossem induzidos a celebrar negócio presumivelmente fraudulento".

Agência Senado Federal, para acessar a íntegra clique [aqui](#)

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

PEC prevê redução no IPTU como incentivo à preservação ambiental

■A Proposta de Emenda à Constituição (PEC) nº 13 de 2019, já aprovada pelo Senado, permite a redução, de modo facultativo, no valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) como forma de incentivo, pelos municípios, da preservação do meio ambiente. O texto está agora em análise na Câmara dos Deputados.

A chamada “PEC do IPTU Verde” autoriza alíquotas diferenciadas no IPTU caso o imóvel tenha aproveitamento de águas pluviais; reúso ou tratamento das águas residuais; telhados verdes ou energia renovável, entre outros casos. Determina, ainda, que não incidirá IPTU sobre qualquer área ocupada por vegetação nativa.

“A ideia é preservar a vegetação – seja parte, um pouco ou o total dela”, disse o primeiro signatário da proposta, senador Plínio Valério (PSDB-AM). Segundo ele, a mudança proposta dará visibilidade ao tema e deverá estimular os municípios a darem desconto no IPTU dentro das possibilidades financeiras de cada um.

Durante a análise em Plenário, senadores relataram medidas similares adotadas pelo Distrito Federal e nos municípios de Salvador (BA), Vila Velha (ES), São Carlos (SP), Araraquara (SP), Belo Horizonte (MG) e Curitiba (PR). Atualmente, já é possível definir alíquotas de IPTU conforme a localização e o uso do imóvel. **Agência Câmara Notícias, para acessar a íntegra clique [aqui](#)**

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 1269 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.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

De acordo com a proposta, para invalidar 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, para acessar a íntegra clique [aqui](#)

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Fixada tese sobre resolução de compra de imóvel garantida por alienação fiduciária

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Segunda Seção, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 1.095), estabeleceu que a resolução, por falta de pagamento, do contrato de compra de imóvel com garantia de alienação fiduciária – devidamente registrado em cartório e desde que o devedor tenha sido constituído em mora – deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514 de 1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se assim a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

Com a fixação da tese, podem voltar a tramitar todos os processos sobre a mesma questão jurídica que estavam suspensos à espera do julgamento do repetitivo. O precedente qualificado deverá ser observado pelos tribunais de todo o país na análise de casos idênticos.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Lei nº 9.514 de 1997, definiu procedimento a ser seguido pelo credor

O ministro Marco Buzzi, relator do recurso repetitivo, comentou que o CDC não estabeleceu um procedimento específico para a retomada do bem pelo credor fiduciário, tampouco inviabilizou que o adquirente (devedor fiduciante) pudesse desistir do ajuste ou promover a rescisão do contrato.

Já a Lei nº 9.514 de 1997, segundo o magistrado, delineou todo o procedimento que deve ser seguido, principalmente pelo credor fiduciário, para a resolução do contrato em caso de inadimplemento do devedor, ressaltando a este o direito de ser devidamente constituído em mora, realizar a purgação da mora, ser notificado dos leilões e, após a venda do bem, receber o valor que eventualmente tenha sobrado – no qual se inclui a indenização de benfeitorias –, depois de deduzidas a dívida e as despesas.

"Esse procedimento especial não colide com os princípios trazidos no artigo 53 do CDC, porquanto, além de se tratar de lei posterior e específica na regulamentação da matéria, o parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514 de 1997, expressamente, prevê a transferência ao devedor dos valores que, advindos do leilão do bem imóvel, vierem a exceder o montante da dívida, não havendo se falar, portanto, em

perda de todas as prestações adimplidas em favor do credor fiduciário" – afirmou o relator.

Requisitos próprios da Lei nº 9.514 de 1997 devem estar presentes

Marco Buzzi ressaltou que, para se afastar a aplicação do CDC na hipótese de resolução do contrato de compra de imóvel com cláusula de alienação fiduciária, deve ser verificada a presença de requisitos próprios da lei especial (Lei nº 9.514 de 1997): registro do contrato no cartório de imóveis, inadimplemento do devedor e sua constituição em mora.

De acordo com o ministro, a tese fixada no julgamento não abarca situações das quais estejam ausentes esses três requisitos.

O relator também apontou que, não havendo falta de pagamento – ou havendo, mas se o credor não tiver constituído o devedor em mora –, a solução do contrato não seguirá o rito especial da Lei nº 9.514 de 1997, podendo ocorrer com base no Código Civil (artigo 472 e seguintes) ou no CDC (artigo 53), se aplicável, dependendo das características das partes por ocasião da contratação.

REsp. nº 1.891.498.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Comprador de imóvel usucapido deve ser citado como litisconsorte necessário em ação rescisória

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu que o comprador de imóvel usucapido (o bem objeto de sentença procedente em ação de usucapião), na condição de sucessor do usucapiente, deve integrar o polo passivo da ação rescisória ajuizada contra a sentença de usucapião, sob pena de nulidade da rescisória pela falta de citação de litisconsorte passivo necessário.

O entendimento foi estabelecido pelo colegiado ao julgar procedente ação declaratória de nulidade (querela nullitatis) promovida por casal que comprou um imóvel rural anteriormente objeto de ação de usucapião.

Após o reconhecimento judicial da usucapião, os usucapientes (vencedores do processo) alienaram o imóvel a duas outras pessoas, e elas, por sua vez, venderam ao casal, com registro da transmissão na matrícula do imóvel.

Anos depois da decretação da usucapião, a ação rescisória contra a sentença foi julgada procedente pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), motivo pelo qual houve a imissão na posse pelos autores do processo – herdeiros da parte que havia perdido a ação de usucapião.

Posteriormente, o casal que havia sucedido os usucapientes nos direitos do imóvel ajuizou a querela nullitatis por falta de citação na rescisória, mas o TJSP julgou improcedente a ação por entender que, embora o casal realmente fosse litisconsorte necessário da ação rescisória, eles estavam cientes do processo, porque tomaram conhecimento da demanda no momento da imissão na posse.

Casal era sucessor legítimo na posse sobre o imóvel usucapido

Relator do recurso especial, o ministro Moura Ribeiro reiterou inicialmente que o casal autor da querela nullitatis era sucessor legítimo na posse sobre o imóvel usucapido, que posteriormente foi atingido pela ação rescisória.

"Logo, se têm legítimo interesse para discutir e reivindicar direitos sobre dito bem imóvel, deveriam ter sido incluídos no polo passivo da ação rescisória que veio a anular a sentença de usucapião", esclareceu o relator.

O ministro considerou irrelevante que o casal não tenha integrado o processo originário de usucapião, pois, tendo em vista que foi proposta a demanda rescisória – uma nova ação, portanto –, era necessária a citação dos eventuais sucessores da

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

parte que integrava o primeiro processo.

Moura Ribeiro ressaltou que, como decidido pela Terceira Turma no REsp. nº 1.651.057, todos aqueles atingidos diretamente pelo resultado da rescisória possuem legitimidade passiva para a demanda, e não apenas aqueles que figuraram como parte no processo cuja sentença se busca desconstituir.

"No caso, à evidência, estão inevitavelmente vinculados à decisão rescindenda, bastando ver que o acórdão proferido na ação rescisória repercute e retira o bem por eles adquirido, afetando assim o seu patrimônio. Por conseguinte, não é lógico, nem muito menos justo, que sejam afetados sem ao menos terem oportunidade de opor seus eventuais direitos", concluiu o ministro ao julgar procedente a querela nullitatis, anular a ação rescisória e restabelecer a sentença proferida na ação de usucapião.

[REsp. nº 1938743.](#)

Titular de cartório não tem de pagar salário-educação

■ **As pessoas físicas titulares de serviços notariais e de registro não são consideradas como responsáveis por atividade empresarial e, portanto, não podem ser enquadradas na definição de sujeito passivo da contribuição para o salário-educação.**

O entendimento foi estabelecido pela Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao rejeitar recurso da Fazenda Nacional que buscava reconhecer a validade do recolhimento pelo titular de cartório dos valores a título de contribuição para o salário-educação.

Segundo a Fazenda, os titulares de cartório, ainda que pessoas físicas, são equiparados a empresas para fins previdenciários e, portanto, deveriam arcar com as contribuições que incidem sobre a folha de pagamento de seus empregados.

Contribuição tem empresas como sujeito passivo

A ministra Assusete Magalhães destacou que o STJ, sob o rito dos recursos repetitivos (Tema 362), definiu que a contribuição para o salário-educação tem como sujeito passivo as empresas, entendidas como as firmas individuais ou sociedades que

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

assumam o risco das atividades econômica, urbana ou rural, com finalidade lucrativa ou não.

Ainda segundo a jurisprudência do tribunal, apontou a relatora, não se aplica à contribuição ao salário-educação o artigo 15, parágrafo único, da Lei nº 8.212 de 1991, que estabelece a equiparação de contribuintes individuais e pessoas físicas a empresas, no que diz respeito às contribuições previdenciárias.

Ao negar o recurso da Fazenda, Assusete Magalhães citou, ainda, decisões no sentido de que os tabelionatos são caracterizados como serventias judiciais, que desenvolvem atividade estatal típica – não se enquadrando, portanto, no conceito de empresa.

[REsp. nº 2.011.917.](#)

Após privatização, companhia de energia terá de pagar taxa de ocupação de imóvel à União

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Segunda Turma, manteve acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região (TRF5) que negou pedido da Companhia Energética de Pernambuco (atual Neoenergia Pernambuco) para que a União se abstivesse de cobrar da empresa taxa de ocupação de terreno de marinha onde está instalada uma subestação de energia elétrica.

Para o colegiado, ainda que a empresa seja concessionária de serviço público federal, ela passou a ser integralmente privada e a executar as atividades com finalidades lucrativas, razão pela qual, nos termos do artigo 18, parágrafo 5º, da Lei nº 9.636 de 1998, a cessão de uso do imóvel deve ser onerosa.

De acordo com o TRF5, com a privatização, a Neoenergia perdeu a sua natureza estatal e, como não detinha mais recursos públicos em seu capital social, não havia mais justificativa para a utilização gratuita do terreno de marinha, localizado em Recife.

No recurso especial, a Neoenergia alegou que, além de ser concessionária de serviço público federal, o imóvel era utilizado estritamente para as finalidades da própria concessão do serviço de fornecimento

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

de energia elétrica, o que garantiria a ela o direito da cessão gratuita.

Cessão a empreendimento com finalidade lucrativa deve ser onerosa

Relatora do recurso, a ministra Assusete Magalhães explicou que, à época do acórdão do TRF5, o artigo 18 da Lei nº 9.636 de 1998 previa que, a critério do Poder Executivo, poderão ser cedidos, gratuitamente ou em condições especiais, imóveis da União a pessoas físicas ou jurídicas, no caso de interesse público ou social ou de aproveitamento econômico de interesse nacional.

Já segundo o parágrafo 5º do mesmo artigo, apontou a ministra, a cessão, quando destinada exclusivamente à execução de empreendimento de finalidade lucrativa, será onerosa.

"Desta forma, ainda que concessionária de serviço público federal, a parte recorrente é pessoa jurídica que – como esclareceu o acórdão recorrido – 'passou a ser integralmente privada e executa atividade com fim lucrativo', motivo pelo qual, nos termos do artigo 18, parágrafo 5º, da Lei nº 9.636 de 1998, a cessão de uso do imóvel em questão deve ser onerosa", concluiu a ministra.

[REsp. nº 1.368.128.](#)

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501