



TORTORO  
& MADUREIRA  
RAGAZZI  
ADVOGADOS

10  
ANOS

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 25, de 21.03.2023.

[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)

O texto é do deputado Marangoni (União-SP) e altera o Código Tributário Nacional, que estabelece as regras do ITBI. O imposto incide sobre a compra e venda de imóveis.

Marangoni alega que a Constituição prevê a cobrança do imposto apenas quando ocorre ato oneroso, como a compra e venda de um bem.

“A partilha de bens no divórcio não se configura fato gerador, pois que não há permuta de bens. Não ocorre a transferência da propriedade do bem imóvel no divórcio, apenas a divisão”, diz o deputado.

Marangoni lembra que há decisões de tribunais de todo o País nesse sentido.

Agência Câmara Notícias em 23.02.2023.

## 1. Temas em Destaque

### Projeto isenta de ITBI bens partilhados em divórcio ou separação

■ O Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 6 de 2023, prevê que não incidirá o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre os bens partilhados igualmente no divórcio ou separação. A proposta tramita na Câmara dos Deputados.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## Programa Minha Casa, Minha Vida é relançado por medida provisória

■ Foi relançado por meio da Medida Provisória (MP) nº 1.162 de 2023, publicada em 15.02.2023, no Diário Oficial da União, o programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, do governo federal. A proposta é atender famílias com renda mensal de até R\$ 8 mil, na zona urbana, e anual de até R\$ 96 mil, na zona rural.

Criado em 2009, o Minha Casa, Minha Vida, foi extinto em 2020, quando foi substituído pelo Casa Verde e Amarela, criado pelo governo Jair Bolsonaro, com muitas alterações em relação ao programa original.

### Atendimento

As linhas de atendimento consideram necessidades habitacionais como provimento de unidades de moradia, subsidiadas (novas) ou financiadas (novas e usadas) em áreas urbanas e rurais; locação social de imóveis nas áreas urbanas; provisão de lotes urbanizados e, por fim, a melhoria habitacional.

As unidades imobiliárias produzidas por meio do programa poderão ser disponibilizadas às famílias beneficiárias ou aos entes federativos por cessão, doação, locação e comodato, de arrendamento ou de venda. Prefe-

rencialmente, os contratos e os registros das moradias serão feitos no nome da mulher.

Para fins de enquadramento nas faixas de renda, não será considerado no cálculo do valor de renda bruta familiar os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, Benefício de Prestação Continuada (BPC) e o benefício do Programa Bolsa Família.

A medida provisória tem prazo de 60 dias, prorrogáveis por igual período, para ser analisada nas duas Casas legislativas. Se não for deliberada a tempo, perde sua vigência.

**Agência Senado em 15.02.2023.**

## Corregedoria Nacional regulamenta serviço eletrônico de registros públicos

■ O Corregedor Nacional de Justiça, ministro Luís Felipe Salomão assinou em 02.02.2023, o Provimento nº 139 de 2023, que estabelece as diretrizes para a organização do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (Serp), dos operadores nacionais de registros públicos e seus respectivos fundos de implementação e custeio. A Corregedoria Nacional de Justiça também tornou público o cronograma da primeira etapa de entregas referente à implantação e ao funcionamento do sistema, cujo portal

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501



deverá estar no ar até julho deste ano.

A implantação, a manutenção e o funcionamento do Serp serão realizados pelo Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (ONSERP). Entre suas atribuições, está a de sugerir a edição de instruções técnicas de normatização para propiciar a operação segura do sistema, a interoperabilidade de dados e documentos e a longevidade de arquivos eletrônicos. Isso irá garantir a autenticidade e a segurança das operações realizadas com documentos digitais.

O Operador Nacional do Serp também deverá formular indicadores de eficiência e implementação de sistemas em apoio às atividades das Corregedorias-Gerais da Justiça e do CNJ, para permitir a inspeção remota do sistema.

Segundo o provimento, o ONSERP será composto pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), que já atua desde 2020, e pelo Operador Nacional do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (ON-RTDPJ) e o Operador Nacional do Registro Civil de Pessoas Naturais (ON-RCPN), a serem criados até maio de 2023, **cronograma do anexo da Portaria nº 8 de 2023 da Corregedoria**, da Corregedoria. A gestão do ONSERP

ficará a cargo de Comitê Executivo de Gestão, composto pelos presidentes dos operadores nacionais de registros públicos, e funcionará sob a orientação e fiscalização da Corregedoria Nacional de Justiça.

#### Recursos financiadores

O provimento regulamenta, ainda, o Fundo para a Implementação e o Custeio do Sistema Eletrônico de Registros Públicos (FIC-ONSERP), o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico do Registro Civil de Pessoas Naturais (FIC-RCPN) e o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas (FIC-RTDPJ).

Os recursos financeiros do FIC-ONSERP, para desenvolvimento, implantação, sustentação e evolução do Serp serão subvencionados indiretamente pelos oficiais dos registros públicos, responsáveis interinos ou interventores, dos estados e do Distrito Federal, mediante repasses de percentual das rendas do FIC-RCPN, FIC-RTDPJ e FIC/SREI.

As rendas do ON-RCPN e do ON-RTDPJ serão provenientes do FIC-RCPN e do FIC-RTDPJ. Além disso, esses operadores poderão receber valores em atos de liberalidade,

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

como doações e legados, rendas oriundas de prestação de serviços facultativos, nos termos do art. 42-A da Lei n. 8.935/1994, e da alienação ou locação de seus bens; e rendas eventuais.

### Regulamentação

O provimento foi editado a partir das discussões realizadas pelo grupo de trabalho criado pela Corregedoria Nacional para elaborar estudos e propostas voltadas à implantação e ao funcionamento do Serp, que pretende simplificar e modernizar o acesso dos cidadãos a serviços extrajudiciais prestados pelos cartórios. Também foram incluídas contribuições da audiência pública realizada em 31.01.2023, com a participação de entidades ligadas ao setor cartorário e notarial.

Além do Provimento nº 139 de 2023, a Corregedoria Nacional deve editar outros normativos conforme competência atribuída ao órgão pela Lei nº 14.382 de 2022.

“Considero que o provimento publicado hoje é um marco para o Serp, uma verdadeira pedra fundamental sobre a qual o sistema será erigido.

Com a estruturação dos Operadores Nacionais e do Fundo de Implementação e Custeio, teremos as condições necessárias para avançar na

regulamentação do sistema”, afirma a juíza auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça Daniela Pereira Madeira, que coordena o trabalho do GT juntamente com a juíza Carolina Ranzolin Nerbass. Os próximos regulamentos devem disciplinar questões como a definição de padrões tecnológicos, forma de certificação eletrônica, formas de integração e definição do modelo de extrato eletrônico.

CNJ em 02.02.2023.

## 2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

**Ação de nunciação de obra nova cumulada com ação demolitória – Coproprietário – Citação – Prescindibilidade – Litisconsórcio passivo – Não configuração.**

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu que nas ações demolitórias de obra ajuizadas em face de construções erguidas em desacordo com as regras urbanísticas ou ambientais é prescindível a citação dos coproprietários do imóvel para integrarem a relação processual, na qualidade de litisconsorte passivo necessário.**

Segundo o disposto no art. 114 do Código de Processo Civil de 2015, "o litisconsórcio será necessário por dis-

posição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controversa, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes".

Dispõe o art. 116 do mesmo diploma legal que "o litisconsórcio será unitário quando, pela natureza da relação jurídica, o juiz tiver de decidir o mérito de modo uniforme para todos os litisconsortes".

Nas ações demolitórias, como no caso, o Superior Tribunal de Justiça já se manifestou no sentido que é imprescindível a citação do cônjuge ou dos coproprietários do imóvel para integrarem a relação processual, na qualidade de litisconsorte passivo necessário, em razão de a demanda envolver direitos reais imobiliários, visto que possuem a mesma natureza das ações de nunciação de obra nova, distinguindo-se apenas em razão do estado em que se encontra a construção.

Entretanto, a Terceira Turma desta Corte, ao julgar o REsp 1.721.472/DF, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 25.6.2021, entendeu que, em ação para demolição de obra em desacordo com a legislação urbanística ou ambiental, o fato de o coproprietário sofrer os efeitos da sentença não é suficiente para caracterizar o litisconsórcio necessário,

porque o direito de propriedade permanecerá intocado. A Segunda Turma segue o mesmo entendimento.

Diante da divergência de entendimento, coaduna-se com a segunda linha de pensamento exposta, no sentido de que, nas ações demolitórias de obra ajuizadas em face de construções erguidas em desacordo com as regras urbanísticas ou ambientais, é prescindível a citação dos coproprietários do imóvel para integrarem a relação processual, na qualidade de litisconsorte passivo necessário, notadamente porque a discussão central do feito não diz respeito ao direito de propriedade ou posse.

Eventual diminuição do patrimônio do coproprietário do imóvel, em razão da demolição da obra, seria apenas uma consequência natural do cumprimento da decisão judicial, que impôs a obrigação de demolir as construções erguidas ilícitamente, vale dizer, em desacordo com a legislação de regência.

[REsp. nº 1.830.821.](#)

Em contrato de compra e venda de imóvel, é lícito às partes estipular correção monetária das parcelas pela Selic.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, reformou acórdão do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul (TJ/MS) que considerou abusiva a previsão de correção pela taxa Selic em contrato de compra e venda de imóvel.

Segundo os ministros, se essa taxa estiver prevista para a correção das parcelas, nada impede que seja convencionalizada a incidência de juros de mora.

De acordo com os autos, foi ajuizada ação revisional de contrato de compra e venda de imóvel com pedido de indenização, sob o argumento de que algumas cláusulas contratuais seriam abusivas – entre elas, a que previa a Selic como índice de correção.

A sentença julgou abusiva a aplicação da taxa e determinou a sua substituição pelo IGP-M, além da restituição dos valores. Também foram reduzidos os juros de mora e a cláusula penal. O TJMS manteve a decisão.

No recurso especial, a empresa vendedora sustentou que não há ilegalidade na correção pela Selic, a qual visa recompor o valor da moeda e remunerar a concessão do parcelamento.

**Juros remuneratórios e moratórios podem incidir em um mesmo contrato**

A relatora, ministra Nancy Andrighi explicou que, enquanto a correção monetária serve para recompor o poder da moeda diante da inflação, os juros podem ter tanto a finalidade de recompensar o credor (remuneratórios ou compensatórios) quanto a de indenizar pelo atraso no pagamento da dívida (moratórios).

A ministra observou que, por terem finalidades distintas, os juros remuneratórios e os moratórios podem incidir em um mesmo contrato. Ela também destacou o entendimento da Segunda Seção do STJ no **EREsp 670.117**, de que é legal, na venda de imóvel na planta, a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves.

De acordo com Nancy Andrighi, a taxa Selic, por abranger juros e correção monetária, não pode ser cumulada com juros remuneratórios, mas isso não impede a cobrança de juros de mora, no caso de atraso no pagamento.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Para a magistrada, só se poderia falar de cláusula abusiva se houvesse incidência simultânea de correção monetária das parcelas pela taxa Selic e de juros remuneratórios, "pois se estaria diante de verdadeiro *bis in idem*".

REsp . nº 2.011.360.

Contrato de compra e venda de imóvel - Alienação fiduciária - Reintegração de posse - Percentual de taxa de ocupação - Adequação - Discricionariedade do julgador - Impossibilidade - Art. 37-A da Lei nº 9.514 de 1997 - Especialidade - Cronologia normativa - Incidência de critérios - Diálogo das fontes - Não aplicabilidade.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por maioria, entendeu que em operações de financiamento imobiliário garantidas por alienação fiduciária, não é possível a flexibilização do percentual da taxa de ocupação de imóvel estabelecido no art. 37-A da Lei nº 9.514 de 1997 .

O art. 37-A da Lei nº 9.514 de 1997, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 13.465, de 2017, é posterior ao art. 402 do Código Civil e, também, específico, cuidando exatamente da consequência jurídica aplicável às hipóteses de ocupação indevida de imóvel pelo devedor fiduciário.

Cumprе relembrar que esta Corte já decidiu que "a mens legis, ao determinar e disciplinar a fixação da taxa de ocupação, tem por objetivo compensar o novo proprietário em razão do tempo em que se vê privado da posse do bem adquirido, cabendo ao antigo devedor fiduciante, sob pena de evidente enriquecimento sem causa, desembolsar o valor correspondente ao período no qual, mesmo sem título legítimo, ainda usufruiu do imóvel" (REsp. 1.328.656/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16.8.2012, DJe 18.9.2012).

Nesse cenário, havendo mais de uma norma incidente sobre um mesmo fato jurídico, devem ser observados os critérios de especialidade e de cronologia estabelecidos no art. 2º, caput e §1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

A partir desses parâmetros, é pacífica na jurisprudência desta Corte a compreensão de que, em face de uma (aparente) antinomia normativa, a existência de lei posterior e especial regendo o tema determina a norma aplicável à hipótese concreta. A Terceira Turma reafirmou esse entendimento, afastando, com fundamento no critério da especialidade, o Código de Defesa do Consumidor (CDC) em favor da própria Lei nº 9.514 de 1997.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501



Não se pode olvidar, ainda, que o panorama deflagrador do diálogo das fontes na esfera das relações de consumo, pressupõe a existência de uma norma mais benéfica fora do diploma consumerista. Nessa circunstância, então, seria possível a relativização do critério da especialidade para, afastando-se eventual regra específica contida no CDC, aplicar-se uma norma extravagante mais vantajosa para o consumidor, de modo a realizar o comando disposto no art. 7º do CDC.

Na hipótese, contudo, a norma do art. 402 do Código Civil, além de não ser específica, também não integra o CDC, o que afasta o mencionado diálogo das fontes e a possibilidade de relativização do critério de especialidade legalmente estabelecido.

REsp. nº 1.999.485.

### Vaga de garagem com matrícula própria no registro de imóveis – Possibilidade de penhora.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu que em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC), desde que lhe caiba matrícula independente no Registro de Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) direito acessório, quando vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular; ou (iii) área comum, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente"

(REsp n. 1.152.148/SE, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 2.9.2013).

Na hipótese, as vagas de garagem penhoradas no bojo do cumprimento de sentença subjacente possuem matrículas próprias no registro de imóveis, razão pela qual são autônomas em relação à unidade imobiliária habitacional correlata, sendo, portanto, de uso exclusivo do titular.

Nessa situação, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de ser perfeitamente possível a penhora da vaga de garagem, independentemente da unidade habitacional ser considerada bem de família, a teor do que dispõe a Súmula nº. 449 do STJ ("*A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora*").

No entanto, o art. 1.331, § 1º, do Código Civil, com a redação dada pela Lei nº 12.607 de 2012, trouxe uma limitação à possibilidade de alienação do bem, visto que as vagas de garagem não poderão ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo se expressamente autorizado.

O objetivo da alteração legislativa é o de oferecer mais segurança ao condomínio, reduzindo, assim, a circulação de pessoas estranhas nos prédios residenciais e comerciais.

Dessa forma, a fim de compatibilizar a norma legal (CC, art. 1.331, § 1º), que veda a alienação das vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio sem autorização expressa, com o teor da Súmula 449/STJ, que permite a penhora da vaga de garagem com matrícula própria no registro de imóveis, independentemente de o imóvel ser reconhecido como bem de família, deve ser limitada a participação na hasta pública apenas aos condôminos do respectivo condomínio.

REsp. nº 2.042.697.

Concessão de direito real de uso - Taxa de ocupação - Natureza jurídica - Receita patrimonial - Prescrição - Código Civil - Prazo decenal.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Primeira Turma, entendeu, por maioria, que aplica-se o prazo prescricional de 10 anos, nos termos do art. 205 do Código Civil/2002, na cobrança de taxa de ocupação do particular no contrato administrativo de concessão de direito real de uso para a utilização privativa de bem público.

A Primeira Turma desta Corte de Justiça, ao julgar o REsp. 1.601.386/DF, Relator Ministro Sérgio Kukina, DJe 17.3.2017, pacificou entendimento de que a prestação pecuniária pactuada em contrato de concessão de direito real de uso não possui natureza tributária, pois não está

atrelada a uma atividade administrativa específica decorrente do poder de polícia, tampouco se refere à prestação de serviços públicos pela iniciativa privada, por meio concessão e permissão, razão pela qual não se enquadra como taxa nem preço público.

Além disso, é pacífico no âmbito da Primeira Turma o entendimento de que a remuneração (taxa de ocupação) cobrada do particular no contrato administrativo de concessão de direito real de uso, para a utilização privativa de bem público, possui natureza jurídica de receita patrimonial.

A concessão de uso prevista no art. 7º do Decreto-Lei nº 271 de 1967 institui um direito real (art. 1.225 do CC/2002), razão pela qual não se aplica o prazo prescricional quinquenal previsto no art. 1º do Decreto nº 20.910 de 1932 nem no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, para o exercício do direito de cobrança dessa receita patrimonial, mas sim o prazo decenal do art. 205 do CC/2002.

O princípio da especialidade não é absoluto e o art. 1º do Decreto nº 20.910 de 1932 deve ser interpretado com ponderação, visto que editado antes da Constituição Federal e do Código Civil de 2002, que trouxeram grandes inovações sobre o direito de propriedade, deixando clara a pretensão de se privilegiar a exploração

dos imóveis com sentido social e coletivo.

No contrato de concessão de direito real de uso, o concessionário assume a responsabilidade de destinar o terreno a um interesse social estabelecido em lei e contratualmente determinado, em caráter resolúvel, assumindo, inclusive os pagamento das taxas e impostos incidentes sobre o imóvel, de modo que o fato da pretensão cingir-se, no caso, à cobrança dos valores inadimplidos (taxas de concessão), por si só, não atraem a regra prescricional quinquenal do art. 206, § 5º, inciso I, do Código Civil.

Se a responsabilidade pelo pagamento das taxas de ocupação emerge da relação jurídica material com o imóvel, em face até mesmo da segurança jurídica, não há como aplicar o art. 206, § 5º, inciso I, do Código Civil, nas hipóteses em que a administração pública se limitar à cobrança das remunerações inadimplentes e, a depender da pretensão deduzida na exordial, o disposto no art. 205 do CC.

[REsp. nº 1.675.985.](#)

**Contrato de imóvel com prazo inferior a 36 meses deve ter correção anual.**

■O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP), 3ª Câmara de Direito Privado, manteve por unanimidade, sentença de primeiro grau que modificou uma cláusula em um contrato de compra e venda de imóvel, substituindo a correção monetária mensal por anual.

No caso concreto, a compradora assinou um contrato com prazo de 31 meses, por isso, requereu a aplicação da correção monetária anual, e não mensal, como cobrada pela vendedora.

Porém, o Tribunal entendeu que somente nos contratos de comercialização de imóveis com prazo mínimo de 36 meses é admitida a estipulação de cláusula de reajuste com periodicidade mensal.

O pedido foi acolhido em primeira e segunda instâncias.

[Apelação Cível nº 1023700-19.2021.8.26.0562.](#)