

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 26, de 25.04.2023.

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

Antes da MP, editada ainda no governo Bolsonaro, o prazo para essa adesão era de dois anos após o prazo final para inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Segundo o Código Florestal, aqueles que fizeram a inscrição no CAR até 31 de dezembro de 2020 teriam direito de adesão ao PRA, que deveria ser feita até 31 de dezembro de 2022, portanto dois anos após o fim do prazo para o cadastro.

Com a proximidade do fim desse prazo, a MP passou a vincular a adesão à convocação.

Mata Atlântica

A MP foi aprovada com emendas, das quais três com parecer favorável do relator, deputado Sergio Souza (MDB-PR).

Uma das emendas, do deputado Rodrigo de Castro (União-MG), muda a Lei da Mata Atlântica para permitir o desmatamento para a implantação de linhas de transmissão de energia elétrica, de gasoduto ou de sistemas de abastecimento público de água

1. Temas em Destaque

Câmara aprova MP que muda prazo de adesão ao Programa de Regularização Ambiental.

■A Câmara dos Deputados aprovou a Medida Provisória nº 1.150 de 2022, que muda o prazo para o proprietário ou posseiro de imóveis rurais fazer sua adesão ao Programa de Regularização Ambiental (PRA). A MP será enviada ao Senado.

O novo prazo será de 180 dias, contado da convocação pelo órgão competente para efetivar essa adesão.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

sem necessidade de estudo prévio de impacto ambiental (EIA) ou compensação de qualquer natureza.

Veto

Souza explicou que a discussão sobre essas emendas envolveu os autores das emendas, líderes de seus partidos e do governo e representantes do Ministério do Meio Ambiente.

“O acordo promovido foi de que elas serão acatadas pelo relator e, se forem vetadas, houve o compromisso de manter o veto”, explicou.

Agência Câmara Notícias em 30.03.2023.

Corregedoria altera provimento sobre a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens.

■ Foi publicado em 28.03.2023, e já está em vigor, o Provimento nº 142 de 2023, da Corregedoria Nacional de Justiça, que altera o Provimento nº 39, de 25 de julho de 2014, que dispõe sobre a instituição e funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, destinada a recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis.

A principal inovação trazida pelo Provimento nº 142 consiste na responsabilidade do titular, interventor ou interino por eventuais danos causados a terceiros pelo descumprimento dos deveres nela previstos,

sem prejuízo de possível apuração na esfera administrativa-disciplinar.

Ao editar o provimento, o corregedor nacional de Justiça, ministro Luis Felipe Salomão, destacou a necessidade de manter a CNIB permanentemente atualizada. A CNIB tem como objetivo receber e divulgar aos usuários do sistema as ordens de indisponibilidades de bens que atinjam patrimônio imobiliário indistinto.

Fiscalização

O novo provimento altera os artigos 5.º e 8.º e foi elaborado após a constatação de que várias serventias de registro de imóveis deixaram de cumprir o dever de verificar na Central – pelo menos na abertura e uma hora antes do encerramento do expediente – se existe comunicação de indisponibilidade de bens para impressão ou para importação, visando ao respectivo procedimento registral.

O Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), responsável pela gestão do CNIB, informou, por meio de nota, que, em cumprimento à determinação da Corregedoria Nacional de Justiça, ativou o Módulo de Correição On-line, da CNIB, a fim de propiciar a fiscalização e a verificação contínua dos acessos pelos Cartórios de Registro de Imóveis.

A medida permitirá melhor fiscalização, por parte da Corregedoria Nacional de Justiça e das Corregedorias locais, com possibilidade de geração de relatórios quanto às assinaturas em atraso de magistrados, de ordens de indisponibilidades, bem como das serventias que não acessam a CNIB regularmente.

CNJ em 29.03.2023.

Proposta prevê acesso de candidato a síndico às informações de contato dos proprietários dos imóveis.

■ **O Projeto de Lei nº 327 de 2023, prevê o fornecimento aos candidatos em processos eleitorais realizados por condomínios, clubes, sindicatos e outras agremiações das informações de contato dos proprietários de imóveis e dos associados.**

A solicitação deverá ser formal, e o descumprimento acarretará sanções legais.

O texto em análise na Câmara dos Deputados altera a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) para dispensar o consentimento prévio do proprietário ou associado. Os candidatos a síndico, presidente ou cargo de direção deverão se responsabilizar pelas informações recebidas, prestando contas posteriormente.

“A proposta visa oferecer plena isonomia entre candidatos aos cargos de síndico e de direção em agregações desportistas, entidades de classe, sindicatos e associações”, disse o autor da proposta, deputado Bandeira de Mello (PSB-RJ).

“Na maioria dos casos, a direção vigente do condomínio ou da entidade tem vantagem sobre os demais concorrentes pelo fato de possuir pleno acesso a informações como telefones, e-mails e mídias sociais dos proprietários ou associados”, continuou ele na justificativa que acompanha o texto.

Agência Câmara de Notícias em 24.03.2023.

📍
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:

ITBI - Aquisição de imóvel - Composição de fundo de investimento imobiliário - Imunidade - Inexistência - Transferência de propriedade - Fato gerador - Configuração.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Primeira Turma, entendeu, por unanimidade, que a aquisição de imóvel para a composição do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, efetivada diretamente pela administradora do fundo e paga por meio de emissão de novas quotas do fundo aos alienantes, configura transferência a título oneroso de propriedade de imóvel para fins de incidência do ITBI, na forma do art. 35 do Código Tributário Nacional e 156, II, da Constituição Federal, ocorrendo o fato gerador no momento da averbação da propriedade fiduciária em nome da administradora no cartório de registro imobiliário.

Discute-se sobre a incidência de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) em Município sobre as operações de aquisição de imóveis para o patrimônio de Fundo de Investimento Imobiliário com emissão de novas quotas.

A figura dos Fundos de Investimento Imobiliários é prevista na Lei nº 8.668

de 1993, que apresenta ao instituto algumas características peculiares.

Segundo o referido diploma legal, o Fundo de Investimento Imobiliário é figura jurídica despersonalizada, caracterizada pela comunhão de recursos para o fim específico de aplicação em empreendimentos imobiliários (art. 1º) e constituída sob a forma jurídica de condomínio fechado incidente sobre um patrimônio, o qual é distribuído aos quotistas, em frações, na medida de suas quotas individuais (títulos com natureza de valores mobiliários negociáveis no mercado) (arts. 2º e 3º).

A administração e a gestão do fundo (condomínio) e de seu patrimônio são designadas à entidade com características específicas, que adquirirá, em nome do fundo e em caráter fiduciário, os bens e direitos inerentes à atividade (arts. 5º e 6º), os quais, somados aos seus frutos e rendimentos, não se confundem ou se comunicam com o patrimônio da administradora (art. 7º).

Cabe à entidade administradora a gestão e a administração dos bens por ela adquiridos em caráter fiduciário em nome do condomínio, designando-se a ela a atribuição exclusiva de dispor diretamente deste patrimônio conforme o interesse do fundo (art. 8º).

É o que se extrai da norma constante do art. 9º da Lei, que determina que a disposição dos bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, assim como a aquisição de novos bens a serem incorporados ao seu patrimônio, deve ser efetivada diretamente pela própria administradora.

Dito isso, verifica-se que, embora os bens adquiridos à universalidade de bens e vinculados à atividade do fundo sejam de propriedade de cada um dos titulares das quotas do condomínio – os quais gozarão dos direitos a elas inerentes na medida de suas quotas individuais –, não podem estes quotistas exercer diretamente qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes deste patrimônio (arts. 8º e 13, I).

Anote-se, ainda, que a propriedade fiduciária averbada no registro do imóvel em nome da entidade administradora é apenas o meio jurídico pelo qual se instrumentaliza o exercício da atribuição designada pela lei à administradora do fundo.

Nesse ponto, pode-se assumir a relação jurídica fiduciária firmada entre os quotistas do fundo e a administradora como uma relação jurídica fundada na confiança (fidúcia), com natureza de mandato oneroso (arts. 653 e 658, parágrafo único, do CC/2002 e art. 10, IV, da Lei nº 8.668 de 1993) e

com algumas especificações, como o fato de se firmar ex lege (art. 5º da Lei nº 8.668 de 1993 e art. 657 do CC/2002), concedendo ao administrador poderes definidos na própria lei (art. 661 do CC/2002 e arts. 8º, 9º, 10, 11 e 12 da Lei nº 8.668 de 1993) e instrumentalizada pelo regulamento e pela obrigatória averbação no registro imobiliário da propriedade fiduciária (arts. 10 e 11, e §§, da Lei nº 8.668 de 1993 e art. 653, parte final, e 654 do CC/2002).

A averbação da propriedade fiduciária sobre o bem imóvel identifica o negócio jurídico fiduciário firmado entre o condomínio de quotistas (o fundo) e a administradora, por determinação legal e sem natureza de garantia (art. 1.368-A do CC/2002), mas com a finalidade específica de instrumentalizar a administração e disposição dos bens e direitos dos titulares das quotas.

Do exposto, no que interessa à controvérsia submetida ao julgamento, tem-se que a aquisição de imóvel para o patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, operacionalizada pela emissão de novas quotas do condomínio e efetivada diretamente pela administradora do fundo, configura, a toda evidência, transferência a título oneroso de propriedade de

imóvel, caracterizadora de fato gerador do ITBI na forma do art. 35 do CTN e 156, II, da Constituição Federal, ainda que instrumentalizada pela averbação da propriedade fiduciária em nome da administradora no registro imobiliário, momento em que se efetiva a obrigação tributária devida na operação.

AREsp. nº 1.492.971.

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano - Responsabilidade do arrematante - Débitos posteriores à arrematação - Expressa menção no edital de hasta pública - Necessidade.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Segunda Turma, por unanimidade, entendeu que a responsabilidade pelo adimplemento dos débitos tributários que recaiam sobre o bem imóvel é do arrematante havendo expressa menção no edital de hasta pública nesse sentido.

Cuida-se, na origem, de exceção de pré-executividade pugnando pela declaração de ilegitimidade do ora recorrente quanto aos débitos de IPTU incidentes antes de sua imissão na posse de imóvel arrematado perante o Juízo da Vara do Trabalho.

Com efeito, quando da arrematação, o edital de convocação do leilão continha a informação de que os valores de Imposto Predial e Territorial Urbano -

IPTU posteriores à arrematação seriam de responsabilidade do arrematante.

A jurisprudência deste STJ assevera que "havendo expressa menção no edital de hasta pública nesse sentido, a responsabilidade pelo adimplemento dos débitos tributários que recaiam sobre o bem imóvel é do arrematante" (AgRg no AREsp 248.454/SP, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe de 12.9.2013).

Assim, se depois de formalizada a arrematação ela é considerada perfeita, ainda que haja morosidade dos mecanismos judiciais na expedição da carta de arrematação, para a devida averbação no Registro Geral de Imóvel - RGI, o entendimento é no sentido de que os débitos fiscais deverão ser suportados pelo arrematante.

Isso porque a regra contida no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional - CTN não afasta a responsabilidade do arrematante no que concerne aos débitos de IPTU posteriores à arrematação, ainda que postergada a respectiva imissão na posse.

AgInt no REsp. nº 1.921.489.

Prazo máximo para renovação do contrato de locação comercial é de cinco anos.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu que, independentemente do prazo de vigência inicial do contrato de locação comercial, a renovação deverá ter o máximo de cinco anos e poderá ser requerida novamente pelo locatário ao final do período.

"Permitir a renovação por prazos maiores, de dez, quinze, vinte anos, poderia acabar contrariando a própria finalidade do instituto, dadas as sensíveis mudanças de conjuntura econômica, passíveis de ocorrer em tão longo período, além de outros fatores que possam ter influência na decisão das partes em renovar, ou não, o contrato", afirmou a relatora do processo, ministra Nancy Andrighi.

A decisão teve origem em ação renovatória proposta por uma loja de departamentos contra a locadora, visando a renovação do contrato de locação pelo período de dez anos, prazo estabelecido no contrato inicial.

O pedido foi acolhido em primeiro grau. Na apelação, a locadora alegou que a Lei 8.245 de 1991 estabelece cinco anos como o prazo máximo para a renovação, mas o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ), ao

manter a sentença, consignou que as partes definiram livremente o prazo do contrato com base no que consideraram melhor para elas, devendo ser respeitado e preservado tal acordo – princípio pacta sunt servanda.

Direito à renovação também deve levar em conta os direitos do locador

Em seu voto, a relatora destacou que a ação renovatória tem por objetivo evitar o enriquecimento injustificado do locador, tutelando, sobretudo, o fundo de comércio criado e desenvolvido pelo inquilino durante a execução do contrato.

"No que toca à sua natureza jurídica, o direito à renovação é verdadeiro direito potestativo atribuído por lei ao locatário, consubstanciado no poder de renovar o contrato de locação primitivo por, no mínimo, cinco anos", disse a ministra.

Entretanto, Nancy Andrighi ponderou que o benefício, anteriormente tratado pelo Decreto 24.150 de 1934 (Lei de Luvas) e, atualmente, pela Lei 8.245 de 1991, também deve preservar os direitos do locador, evitando que a eternização do contrato restrinja o direito de propriedade e viole a própria natureza bilateral e consensual da locação.

Outros pedidos de renovação podem ser feitos após os cinco anos

A ministra afirmou que a redação do caput do artigo 51 da Lei 8.245 de 1991 – o qual define que o locatário terá direito à renovação do contrato de aluguel comercial, por igual prazo – suscitou discussões e diferentes interpretações doutrinárias e jurisprudenciais quanto ao significado da expressão "por igual prazo": se seria o prazo de cinco anos exigido para que o locatário tenha direito à renovação (inciso II do artigo 51 da Lei 8.245 de 1991) ou a soma dos prazos de todos os contratos celebrados pelas partes, ou, ainda, o prazo do último contrato que completou o quinquênio.

Sobre a questão, a Súmula 178 do Supremo Tribunal Federal (STF) fixou o entendimento de que a renovação contratual baseada no Decreto 24.150 de 1934 terá o prazo máximo de cinco anos, ainda que o prazo previsto no contrato a renovar fosse superior – interpretação que hoje é seguida por "vozes importantes da doutrina", segundo a relatora.

"Cinco anos denota prazo razoável para a renovação do contrato de locação comercial, a qual pode ser requerida novamente pelo locatário ao final do período, pois a lei não limita essa possibilidade", concluiu.

REsp. nº 1.971.600.

Compra e venda de imóvel na planta – Sala comercial– Natureza de investimento– Código de Defesa do Consumidor – Aplicação – Teoria finalista mitigada – Pequena diferença na área real – Descumprimento contratual – Rescisão de contrato – Não cabimento – Compra e venda "ad mensuram" – Não configuração – Diferença de metragem aquém da margem fixada pelo art. 500, § 1º do Código Civil–Compra e venda "ad corpus".

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por maioria, entendeu que em contrato de compra e venda de imóvel na planta, a diferença ínfima a menor na metragem, que não inviabiliza ou prejudica a utilização do imóvel para o fim esperado, não autoriza a resolução contratual, ainda que a relação se submeta às disposições do Código de Defesa do Consumidor.

A controvérsia está em saber se a diferença de metragem entre aquela que foi definida no contrato de compra e venda, quando o imóvel ainda estava na planta, e a que consta no registro da matrícula do imóvel e na promessa de compra e venda conceitua-se como venda *ad mensuram* de forma a incidir o disposto no art. 500, § 1º, do Código Civil.

Inicialmente, anota-se que, se admite, na hipótese, a utilização do Código de Defesa do Consumidor para amparar, concretamente, o investidor ocasional (figura do

consumidor investidor), pois ele não desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional.

No entanto, a aplicação do referido diploma legal não tem o condão de enquadrar a compra e venda *sub judice* na qualificação "*ad mensuram*".

É de se concluir, pelos demonstrativos e provas, relacionados aos fatos que o negócio envolveu coisa delimitada (sala comercial), sem apego as suas exatas medidas, o que caracteriza, inequivocadamente, uma compra e venda "*ad corpus*".

Em se tratando de imóvel urbano, obviamente o comprador adquiriu o bem como um todo, ou como coisa certa e determinada. Logo, é possível concluir que as medidas do imóvel foram meramente enunciativas, e não decisivas como fator da aquisição.

Outrossim, o simples fato de ter sido uma compra na planta não altera a situação, porquanto as medidas constantes no instrumento particular de promessa de compra e venda eram somente enunciativas, ou seja, o que sobreleva é o bem em si (sala comercial), e não propriamente a metragem, até porque não restou demonstrado

que o preço foi calculado com base na área de construção.

Doutrinariamente, a venda "*ad mensuram*" é a hipótese em que as partes estipulam "o preço por medida de extensão, situação em que a medida passa a ser condição essencial ao contrato efetivado (...) Como exemplo de venda *ad mensuram*, pode ser citado o caso de compra e venda de um imóvel por metro quadrado (m²)".

Em que pese a segunda parte do § 1º do art. 500 do Código Civil ressaltar, ao comprador, o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio, no caso, não há evidências de que o negócio não teria sido realizado pela ínfima diferença a menor na metragem que, aliás, de modo algum inviabiliza ou prejudica a utilização do imóvel para o fim esperado.

Cumpre salientar que o fato de incidir o direito consumerista na relação *sub judice* não significa a procedência da pretensão de resolver do negócio jurídico, com a devolução dos valores pagos e com a aplicação da multa contratual, pois não se está diante de efetivo vício, ou defeito de qualidade, ou quantidade do produto capaz de abalar o equilíbrio do contrato e prejudicar o consumidor.

Com efeito, é até possível dizer que a mínima diferença em discussão nem sequer reúne condições para caracterizar efetivo "vício de quantidade" do produto, uma vez que está aquém da margem fixada pela lei.

Não é demasiado anotar que o contrato firmado entre as partes prevê, no seu parágrafo segundo da cláusula décima sétima, que serão toleradas pequenas diferenças nas dimensões do projeto, consoante, expressamente, asseverado na sentença.

Assim, perfeitamente aceitável a diferença, no caso, irrisória da área do imóvel, não havendo que se falar em qualquer descumprimento contratual capaz de ensejar o pagamento da multa pelo seu rompimento.

[REsp. nº 2.021.711.](#)

[Banco não deve constar no polo passivo de execução de IPTU.](#)

■ O Tribunal de Justiça de São Paulo, 14ª Câmara de Direito Público, manteve decisão do juiz Rafael Saviano Pirozzi, da Vara das Execuções Fiscais Municipais da Capital, para excluir uma instituição bancária do polo passivo de ação de execução fiscal, relacionada à cobrança de IPTU, que também tem como parte o dono do imóvel financiado. A municipalidade alegava que o banco era proprietário no momento do lançamento do tributo, uma vez que o bem estava financiado.

A desembargadora Mônica Serrano, relatora do recurso, destacou em seu voto que a lei da alienação fiduciária é clara ao estabelecer que o imóvel segue em nome do banco como garantia, "sendo imposto ao devedor fiduciante o pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel". A magistrada completou que o credor possui somente a propriedade resolúvel e a posse indireta, sem as demais implicações.

Também participaram do julgamento os desembargadores Rezende Silveira e Geraldo Xavier. A decisão foi unânime.

[Agravo de Instrumento nº 2015734-54.2023.8.26.0000.](#)