



TORTORO  
& MADUREIRA  
& RAGAZZI  
ADVOGADOS

10  
ANOS

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 27, de 22.05.2023.

[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)

#### Proposta dispensa realização de audiência de conciliação em ação de despejo por falta de pagamento

■ **O Projeto de Lei nº 485 de 2023** dispensa a realização de audiência de conciliação nas ações de despejo por falta de pagamento. Caso o autor opte por ela, a audiência deverá ser marcada em até 30 dias após a citação do réu. O texto em análise na Câmara dos Deputados insere dispositivos na Lei do Inquilinato (Lei 8.245 de 1991).

Atualmente, a Lei do Inquilinato determina que o locador não pode romper a locação e reaver o imóvel antes do término do prazo contratual, salvo se, em meio a outras alternativas, ajuizar ação de despejo com fundamento na falta de pagamento de aluguel e demais encargos.

“É imperativo considerar situações em que existe a necessidade de dispensa da audiência inaugural [de conciliação] em virtude da incompatibilidade da autocomposição, como nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento”, disse o autor da proposta, deputado Rubens Pereira Júnior (PT-MA).

Agência Câmara Notícias em 17.04.2023.

## 1. Temas em Destaque

### Regulamentação da estrutura, geração e a validação do Código Nacional de Matrícula (CNM)

■ **O Conselho Nacional de Justiça (CNJ)** editou o Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, que regulamenta a estrutura, a geração e a validação do Código Nacional de Matrícula (CNM), dispõe sobre a escrituração da matrícula no registro de imóveis, e dá outras providências. Este Provimento entra em vigor no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação.

Para acessar o Provimento nº 143 de 2023, [clique aqui](#).

**CNJ em 25.04.2023.**

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Projeto assegura direito adquirido em empreendimentos sujeitos a licenciamento

■ **O Projeto de Lei nº 98 de 2023, do deputado Marangoni (União-SP), estabelece que as políticas urbana e ambiental devem respeitar o direito adquirido de proprietários de empreendimentos sujeitos a licenciamento. O objetivo é evitar que novas normas mais restritivas prejudiquem pessoas que tenham cumprido todas as exigências vigentes no momento do licenciamento.**

“É fundamental que as exigências ambientais e urbanísticas sejam compatibilizadas com a segurança jurídica, essencial ao desenvolvimento econômico. Isso não significa que medidas necessárias à preservação do interesse público não possam ser tomadas. Apenas assegura ao titular do direito adquirido uma indenização justa pelo prejuízo suportado”, disse Marangoni.

O projeto altera quatro leis, incluindo o Estatuto da Cidade e o Código Florestal, e prevê ainda que:

- i. a Política Nacional do Meio Ambiente deve garantir a segurança jurídica na construção e funcionamento de estabelecimentos sujeitos a licenciamento ambiental;

- ii. novas regras urbanísticas que limitam o direito de propriedade deverão ser objeto de consulta prévia a órgãos ambientais, de proteção do patrimônio cultural e de gestão de redes de infraestrutura;
- iii. as Áreas de Preservação Permanente (APAs) urbanas serão fixadas pelo plano diretor, após consulta aos órgãos ambientais e de gestão de recursos hídricos.

#### Prazo

O projeto determina também que, na ausência de disposição em contrário, serão de 60 dias os prazos para a expedição das diretrizes de urbanização de projetos de loteamento e de análise de projetos de parcelamento ou edificação.

Será igualmente de 60 dias o prazo para vistoria e expedição do termo de verificação de obras em loteamentos.

Uma vez expedido, esse termo institui direito de propriedade sobre a área, incorporando ao lote o direito de construir.

**Agência Câmara Notícias em 17.04.2023.**



## Projeto regulamenta monitoramento eletrônico em imóveis para alugar

■ **O Projeto de Lei nº 3.056 de 2022, que regulamenta o uso de sistemas de monitoramento por áudio e vídeo em acomodações disponíveis para aluguel por temporada. O texto está sendo analisado pela Câmara dos Deputados.**

A proposta permite a instalação de sistemas de câmeras e dispositivos de áudio nas áreas externas e na área interna compartilhada do imóvel, proibindo terminantemente qualquer tipo de monitoramento em áreas privativas, como quartos, banheiros, lavabos ou locais locados para dormir, como salas com sofá-cama.

Entre outras regras, o texto determina que os hóspedes sejam informados, no ato da reserva, sobre a existência de sistemas de monitoramento. Prevê ainda que os locais monitorados estejam devidamente sinalizados com cartazes ou placas.

“Recentemente, um casal de Goiânia foi surpreendido ao encontrar uma câmera escondida no armário do quarto do apartamento em que estava hospedado, em Copacabana, no Rio de Janeiro”, cita o autor, o ex-deputado Rafael Motta. “Dias antes, um publicitário havia encontrado uma câmera escondida próxima à cama de uma quitinete alugada por um site

de hospedagem, em Campinas (SP)”, acrescenta.

O projeto também assegura a todas as pessoas eventualmente monitoradas o direito de ter acesso ao material registrado, a menos que isso represente ameaça a direitos e garantias de terceiros, dificulte a apuração de atos ilícitos ou inquéritos criminais ou comprometa a segurança pública.

No caso de estabelecimentos comerciais, as gravações devem ser mantidas em sigilo, sob pena de violação de conteúdo restrito. Os estabelecimentos devem ainda comunicar imediatamente à polícia sobre a existência de registros de imagem e áudio que possam, pela lei brasileira, ser enquadrados como crime.

O descumprimento das medidas sujeita o infrator ao pagamento de multa, destinando-se a arrecadação ao Fundo Nacional de Segurança Pública (FNSP).

**Agência Câmara Notícias em 13.04.2023.**

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Proposta regulamenta vistoria em imóveis alugados

■ **O Projeto de Lei nº 727 de 2023 regulamenta a vistoria em imóveis alugados, com orientações para locadores e locatários.** O texto, em análise na Câmara dos Deputados, insere dispositivos na Lei do Inquilinato.

Atualmente, o locador já é obrigado a fornecer ao locatário, caso este solicite, uma descrição minuciosa do estado do imóvel no momento da entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

Conforme a proposta em análise, a vistoria de imóvel alugado deverá:

- ser acompanhada de fotografias, vídeos ou outras imagens comprobatórias;
- ser realizada pelo locador ou por terceiro contratado, ficando a cargo do locador o pagamento de eventuais honorários específicos;
- ser acompanhada pelo locatário, caso deseje e manifeste a intenção, devendo ocorrer agendamento prévio de dia e hora;

- ser anexada ao contrato de locação e assinada por ambas as partes; e
- prever prazo de cinco dias, contados da assinatura do contrato, para contestação do locatário.

“Muitas vezes, o imóvel alugado é recebido ou devolvido em estado deplorável de conservação, tornando pesados a comunicação entre as partes e a resolução dos problemas decorrentes”, afirma o autor do projeto, deputado Paulo Litro (PSD-PR).

Agência Câmara Notícias em 03.04.2023.

### Projeto isenta de IR doadores no caso de transferência de bens

■ **O Projeto de Lei nº 1.606 de 2023, determina a isenção do Imposto de Renda (IR) para doadores em casos de transferência de direito de propriedade sobre bens para outras pessoas.**

Em análise na Câmara dos Deputados, o texto acrescenta a medida no Código Tributário Nacional.

O autor, deputado Pedro Lucas Fernandes (União-MA), citou entendimento do Supremo Tribunal Federal (STF) pelo qual a doação de imóvel não gera para o doador qualquer tipo

de acréscimo patrimonial, não estando, portanto, essa operação sujeita à incidência do IR.

"Com efeito, a valorização imobiliária do bem objeto da doação não deverá ser tributada como ganho de capital para o doador, visto que houve redução do seu patrimônio e, eventualmente, verifica-se acréscimo patrimonial apenas para o donatário", sustentou o parlamentar.

Pela legislação tributária, o IR tem como fato gerador a renda adquirida, bem como os acréscimos patrimoniais.

Agência Câmara Notícias em 04.04.2023.

## 2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

[Liminar suspende processos sobre compra de terras por empresas brasileiras com sócio majoritário estrangeiro](#)

■ O Supremo Tribunal Federal (STF), ministro André Mendonça, determinou a suspensão de todos os processos na Justiça que tratem da compra de imóveis rurais no país por empresas brasileiras que tenham participação majoritária de estrangeiros. A decisão foi tomada em 26.04.2023, no âmbito da Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) 342 e da Ação Cível Originária (ACO) 2463, e será submetida a referendo do Plenário.

O pedido foi formulado pelo Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), que alegou a necessidade de preservar a segurança jurídica e a uniformidade das decisões judiciais. Segundo a OAB, há muitas decisões judiciais divergentes em processos que têm por objeto a aplicação da Lei federal 5.709 de 1971, que regulamenta a matéria.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Ações no STF

A ADPF 342, ajuizada pela Sociedade Rural Brasileira (SRB), discute a recepção pela Constituição Federal de 1988 do artigo 1º, parágrafo 1º, da Lei 5.709 de 1971, que estende o regime jurídico aplicável à aquisição de imóvel rural por estrangeiro, estabelecido na mesma lei, à pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior.

Na ACO 2463, por sua vez, a União e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) pedem a declaração de nulidade de parecer da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo que dispensa os tabeliães e os oficiais de registro do estado de aplicarem a norma nos casos em questão. Decisão cautelar do relator original da ação, ministro Marco Aurélio (aposentado), suspendeu a eficácia do parecer.

### Insegurança jurídica

Atual relator dos processos, o ministro André Mendonça observou que o quadro descrito pela OAB indica um cenário de grave insegurança jurídica, o que justifica a suspensão nacional dos processos. Ele lembrou que a ADPF 342 e a ACO 2463 come-

çaram a ser julgadas em sessão virtual e tiveram a análise suspensa por pedido de destaque, o que leva os processos a julgamento no Plenário físico do STF.

O ministro observou que foram apresentados votos com sólidos fundamentos jurídicos, mas com conclusões opostas sobre a constitucionalidade da regra. Ele salientou que, como há duas posições juridicamente plausíveis, até que o STF se manifeste definitivamente sobre a questão, há um grande risco de surgirem decisões judiciais conflitantes, contrariando o princípio da isonomia, já que algumas empresas terão que se submeter às condicionantes previstas na Lei 5.709 de 1971, enquanto outras, na mesma situação jurídica, não.

Na mesma decisão, o ministro André Mendonça admitiu o Conselho Federal da OAB como “amicus curiae” nos processos.

[ADPF nº 342.](#)

[ACO nº 2463.](#)

Admitido IRDR sobre cobrança de taxa de condomínios ainda em formação

■A Turma de Uniformização de Jurisprudência dos Juizados Especiais do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJGO) admitiu Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) para fixar tese sobre a possibilidade ou não de cobrança de taxas condominiais por associações administradoras de empreendimentos ainda em formação. O relator do caso foi o juiz Fernando Ribeiro Montefusco.

O IRDR foi proposto pela Associação do Condomínio Ilhas de Corumbá, sob o argumento de haver repetição de processos controversos sobre a mesma matéria, repetição que ficou comprovada nos autos e que, por isso, poderiam oferecer risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica da prestação jurisdicional, além do aumento exponencial de causas análogas.

O relator, então, já determinou a suspensão dos processos que analisam se a cobrança da taxa nesses casos é legal ou não e ordenou ainda a inclusão do recurso na pauta da sessão de julgamento que será realizada em 24.04.2023.

IRDR nº 5449249-65.2019.8.09.0003.

União é condenada a pagar taxas de condomínio atrasadas de imóvel do qual é proprietária

■O Tribunal Regional Federal da 1ª Região (TRF1), 6ª Turma, manteve a sentença que em ação de cobrança ajuizada por um condomínio condenou a União a pagar os débitos referentes às cotas extras vencidas antes do ingresso da ação, bem como às taxas de condomínio que venceram no curso do processo.

Na 1ª instância, o entendimento do juiz foi o de que as despesas de condomínio são de responsabilidade do proprietário, sendo “inconteste” a titularidade da União em relação ao imóvel. De acordo com os autos, as taxas extras foram aprovadas em assembleia e, segundo a sentença, destinavam-se a cobrir obras/reparações necessárias na fachada do edifício cuja finalidade era conservar ou evitar que se deteriorassem.

A União recorreu ao TRF1 alegando “ausência de prestação de contas e dúvidas quanto à legitimidade da Assembleia-Geral”. Sustentou, também, que “a autora não comprovou ter cientificado o representante do Hospital das Forças Armadas com a publicidade e a antecedência devidas para comparecimento à Assembleia Geral instituidora”. Por fim, diz que “a instituição da taxa extra se efetivou sem que houvesse a concordância expressa da União para tanto”.



**Submissão à convenção do condomínio –**

Ao analisar o caso, o relator, juiz federal convocado pelo TRF1 Marcelo Albernaz, afirmou que “pela jurisprudência do Tribunal, as contribuições devidas ao condomínio constituem obrigações propter rem, ou seja, estão aderidas à coisa, constituindo responsabilidade do proprietário sua quitação, seja ele quem for, ainda que o bem não esteja sob sua posse direta, assegurando-se a possibilidade de regresso contra quem tenha assumido a responsabilidade pela quitação dos débitos, hipótese que não é oponível ao condômino credor”.

O magistrado explicou que a União, como proprietária do imóvel, está submetida à convenção do condomínio e às deliberações de sua assembleia geral de modo que se sujeita a contribuições condominiais (ordinárias e extraordinárias) e a encargos moratórios nelas previstos (art. 1.336, § 1º, CC).

Logo, o ente público deve arcar com pagamento dos débitos relativos às cotas ordinárias e extraordinárias vencidas e das que se vencerem no curso da ação, conforme a sentença, explicou.

Nesse contexto, sustentou o relator, não merece reparo a sentença que condenou a União ao pagamento das contribuições condominiais inadimplidas. A Turma, por unanimidade, acompanhou o voto do relator.

**Tableião responderá objetivamente por falha no serviço ocorrida antes da Lei**

■ O Superior Tribunal de Justiça, Terceira Turma, ao negar provimento a recurso especial, entendeu que o tableião deve responder objetivamente pelos danos decorrentes da má prestação de serviço cartório.

No caso dos autos, foi ajuizada ação de indenização contra um tableião de ofício de notas que visava a reparação dos danos morais e materiais causados pela alienação fraudulenta de seu imóvel, por meio de procuração com assinatura falsa aceita pelo cartório.

O autor informou que em outra ação, já transitada em julgado, foi reconhecida a nulidade da escritura. Nesse mesmo processo, também estariam caracterizados danos morais e patrimoniais, tendo em vista que o imóvel sofreu deterioração excessiva e o proprietário deixou de auferir rendimentos naquele período.

O juízo de primeiro grau condenou o tableião a pagar lucros cessantes mais danos morais. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios aumentou o valor da condenação.

Processo nº 1026808-78.2019.4.01.3400.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### **Não está em discussão a responsabilidade do Estado**

No recurso dirigido ao STJ, o réu sustentou que a responsabilidade civil dos tabeliães seria subjetiva, isto é, dependeria da demonstração de culpa ou dolo. Além disso, segundo ele, a questão da responsabilidade do tabelião estaria sob análise do Supremo Tribunal Federal (STF) no Recurso Extraordinário 842.846, razão pela qual pediu que o processo fosse suspenso até o julgamento definitivo.

Defendeu, ainda, que a contagem do prazo prescricional deveria começar na data de comunicação da fraude à polícia.

O relator, ministro Moura Ribeiro, observou que o recurso extraordinário já foi julgado e, diferentemente do caso submetido ao STJ, a tese fixada pelo STF "diz respeito à responsabilidade civil subsidiária do Estado em decorrência de danos causados por tabeliães e oficiais de registro no exercício de suas funções".

"Na hipótese dos autos, não se discute a responsabilidade do Estado, mas, sim, a responsabilidade direta do próprio tabelião em decorrência da má prestação do serviço delegado", completou.

### **Fato ocorreu na vigência de lei que previa a responsabilidade objetiva**

Moura Ribeiro destacou que tanto a ação declaratória quanto a indenizatória foram propostas quando estava em vigor a Lei 8.935 de 1994 e antes da vigência da Lei 13.286 de 2016, a qual passou a considerar que a obrigação de reparar os prejuízos causados a terceiros por tabeliães e registradores é fixada mediante dolo ou culpa – portanto, reponsabilidade subjetiva.

"Antes da Lei 13.286 de 2016, a responsabilidade dos tabeliães e registradores era objetiva, ou seja, prescindia da comprovação de culpa ou dolo de tais servidores", confirmou.

Quanto à prescrição, Moura Ribeiro ressaltou que o STJ entende que o prazo para ajuizar ação de indenização por danos morais e materiais por falha na prestação de serviço notarial é de três anos, e que, no caso, tal prazo deve ser contado do trânsito em julgado da decisão que confirmou a nulidade da escritura e do registro do imóvel.

[REsp. nº 1.849.994.](#)

CNA questiona lei que permite ao corregedor-geral da Justiça cancelar registro de imóvel rural

■A Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA) acionou o Supremo Tribunal Federal (STF) contra lei federal que possibilita ao corregedor-geral da Justiça declarar a inexistência e cancelar a matrícula e o registro de imóvel rural.

A ação foi distribuída ao ministro Alexandre de Moraes.

Na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) 1056, a entidade alega que dispositivos da Lei 6.739 de 1979 permitem o cancelamento do registro de imóvel de modo unilateral, em ofensa ao devido processo legal e à segurança jurídica, além de atentarem contra o direito à propriedade do produtor rural.

Argumenta, ainda, que a previsão viola o regime de separação de Poderes, na medida em que o cancelamento de propriedade só pode se dar por decisão do Poder Judiciário, e não por ato do corregedor de Justiça, que, embora faça parte dele formalmente, exerce apenas função administrativa.

ADPF nº 1056.

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501