



TORTORO
& MADUREIRA
RAGAZZI
ADVOGADOS

10
ANOS

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 28, de 26.06.2023.

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

Advogado colaborador

Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br

Contato
www.tortoromr.com.br

de ações mantido pela União, pelos estados e pelo Distrito Federal para promover a adequação ambiental das propriedades.

Inicialmente a MP previa um prazo de 180 dias contados a partir da convocação pelo órgão ambiental competente, o que já representava prorrogação em relação à previsão anterior do Código Florestal. A lei sancionada contempla mudanças feitas pelo Congresso e amplia o prazo para um ano, contado da convocação.

Lula vetou trechos incluídos na MP pela Câmara dos Deputados que alteravam a Lei da Mata Atlântica e poderiam flexibilizar a retirada de vegetação do bioma, tido como um dos mais ameaçados do País. A Presidência da República alegou que essas mudanças vão contra o interesse público, daí todos os vetos.

Os vetos ainda serão analisados pelo Congresso Nacional, em data a definir. Para que um veto seja derrubado, é necessária a maioria absoluta dos votos de deputados (257) e senadores (41), computados separadamente.

Agência Câmara Notícias em 06.06.2023.

1. Temas em Destaque

Entra em vigor lei que amplia prazo para regularização ambiental

■ **O Presidente da República sancionou, com vetos, a Lei nº 14.595 de 2023, que amplia o prazo para o proprietário ou posseiro de imóveis rurais fazer sua adesão ao Programa de Regularização Ambiental (PRA). O texto altera o Código Florestal e foi publicado no Diário Oficial da União 06.06.2023.**

A nova norma é oriunda da Medida Provisória nº 1.150 de 2022, editada pelo presidente Jair Bolsonaro. Essa é a quinta alteração no prazo para adesão dos donos de terras rurais ao PRA, um conjunto

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Comissão debate embargos a propriedades rurais na região do Amazonas

■ A Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Câmara dos Deputados debate em 25.05.2023, os embargos impostos a propriedades rurais na região do Amazonas.

De acordo com o deputado Coronel Crisóstomo (PL-RO), que propôs o debate, os chamados embargos ambientais, impostos por órgãos ambientais de fiscalização, devem incidir somente no local exato onde foi constatada a infração e não sobre toda a propriedade. "Nos casos em que o embargo incidir sobre a área total de uma propriedade rural, este deve ser revisto pelo órgão que o impôs, sob pena de ser considerado nulo", afirma.

Conforme o parlamentar, não é raro que os embargos atinjam a propriedade como um todo. "Os impactos negativos dos embargos na região do Amazonas são incalculáveis, porque têm prejudicado o crescimento ainda maior da pecuária de corte na Amazônia em longo prazo e diversos outros fatores", afirma.

Foram convidados, entre outros, o presidente do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente (Ibama), Rodrigo Agostinho, e o consultor em Meio Ambiente da Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA) Rodrigo Justus.

Agência Câmara Notícias em 25.05.2023.

Síndicos devem denunciar maus-tratos de animais, aprova CMA

■ A Comissão de Meio Ambiente (CMA) aprovou em 17.05.2023, projeto que obriga condomínios a comunicarem às autoridades maus-tratos de animais ocorridos nas residências ou em suas áreas comuns. O PL nº 4.438 de 2020 agora será examinado pela Comissão de Constituição e Justiça (CCJ).

O projeto, do deputado Fred Costa (Patriota-MG), recebeu relatório favorável do senador Jorge Kajuru (PSB-GO). O senador afirmou que condomínios não costumam registrar ocorrências sobre abuso de animais para evitar discórdias.

— Defensores de direitos dos animais alegam que muitas vezes os condomínios se omitem em denunciar esses casos para não expor moradores e para evitar conflitos na vizinhança. Alguns dos principais casos de maus-tratos contra animais incluem falta de alimentação, de higiene, espancamento. — disse Kajuru.

De acordo com a proposta, os síndicos ou administradores de condomínio deverão comunicar ao poder público, no prazo de 24 horas, as práticas de que tiverem ciência. A desobediência poderá ser punida com as penalidades administrativas da Lei de Crimes Ambientais (Lei 9.605, de 1998), como advertência ou multa.

O senador Jayme Campos (União-MT) chamou a atenção para a ausência de responsabilização dos municípios no projeto, que teria atuação mais eficaz contra os maus-tratos.

Apesar do comentário, o senador não apresentou emenda para mudar o texto.

Agência Senado em 17.05.2023.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

STJ não admite uso da ação possessória para retomada de imóvel alugado.

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, entendeu que não se admite uso da ação possessória para retomada de imóvel alugado.**

O instrumento processual adequado para que o proprietário retome a posse direta de imóvel alugado é a ação de despejo, nos termos do artigo 5º da Lei 8.245 de 1991 (Lei de Locação), não servindo para esse objetivo o ajuizamento de ação possessória.

O entendimento foi reafirmado pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao reformar acórdão

do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), segundo o qual a ação possessória seria cabível para que os possuidores indiretos – no caso, os herdeiros do proprietário falecido – reivindicassem a retomada do imóvel locado.

De acordo com os autos, após a morte de seu pai, um dos herdeiros avisou à locatária que não tinha mais interesse no aluguel, e solicitou a desocupação. Entretanto, a locatária se recusou a sair do imóvel, alegando que o teria comprado do proprietário anterior.

Ao confirmar a sentença que determinou a reintegração de posse, o TJSP considerou que, tendo sido demonstrada a relação locatícia no imóvel transmitido aos herdeiros no momento da morte do pai (princípio da saisine), estava comprovada a posse indireta do autor da ação sobre o imóvel.

Apesar de considerar que, no caso, o procedimento adequado seria o da ação de despejo, o TJSP seguiu o princípio *mihi factum, dabo tibi ius* ("dá-me os fatos que lhe darei o direito"), concluindo que o juiz de primeiro grau agiu corretamente ao analisar o pedido de reintegração de posse.

Ações possessórias e de despejo têm natureza e fundamentos distintos

Relator do recurso da locatária no STJ, o ministro Antonio Carlos Ferreira comentou que o Código de Processo Civil, em seu artigo 554, prevê a fungibilidade (ou seja, a possibilidade de se aceitar um meio processual juridicamente inadequado) para os diferentes tipos de ação possessória: a reintegração de posse (no caso de esbulho), a manutenção de posse (na hipótese de turbação) e o interdito proibitório (em razão de ameaça à posse).

Por outro lado, observou, a ação de despejo prevê uma relação locatícia subjacente, da qual derivam os direitos e os deveres do locador e do locatário – sendo possível comprovar, a partir dessa relação, uma situação de posse indevida.

"Embora o pedido da reintegração de posse e da ação de despejo seja a posse legítima do bem imóvel, trata-se de pretensões judiciais com natureza e fundamento jurídico distintos, pois, enquanto a primeira baseia-se na situação fática possessória da coisa, a segunda se fundamenta em prévia relação contratual locatícia, regida por norma especial, o que, conseqüentemente, impossibilita sua fungibilidade", completou.

Desocupação para uso próprio tem procedimentos específicos na Lei de Locação

No caso analisado, segundo o relator, o término do contrato de locação ocorreu em razão da necessidade de retomada do imóvel para moradia, contexto em que a Lei 8.245 de 1991, prevê procedimentos específicos para a desocupação, bem como sanções – até criminais – se o proprietário não utilizar o bem com a finalidade alegada.

"Ao se permitir o ajuizamento de ação possessória em substituição da ação de despejo, nega-se vigência ao conjunto de regras especiais da Lei de Locação, tais como prazos, penalidades e garantias processuais", concluiu o ministro ao dar provimento ao recurso especial e julgar improcedente a ação de reintegração de posse.

REsp. nº 1.812.987.

Consolidada a propriedade em nome do credor, não é possível a purgação da mora.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu que ao tomador do empréstimo que não quitou o débito até a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, é assegurado somente o exercício do direito de preferência na compra do imóvel que serviu de garantia do financiamento.

No caso sob análise, o colegiado entendeu que o fato de a consolidação da propriedade em nome do banco credor ter ocorrido depois da entrada em vigor da Lei 13.465 de 2017, impede a quitação do débito e a retomada do contrato de financiamento imobiliário.

Uma empresa ajuizou ação anulatória de ato jurídico, na qual alegou que o banco teria cometido várias irregularidades na expropriação do imóvel dado como garantia, por alienação fiduciária, em cédula de crédito bancário. Segundo a empresa, não lhe foi dada a oportunidade de reaver o bem ou discutir a dívida.

Em primeira instância, foram julgados improcedentes os pedidos de suspensão do leilão, retificação da certidão de matrícula e manutenção na posse do imóvel. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) manteve a decisão, sob o fundamento de

que, com o advento da Lei 13.465 de 2017, foi assegurado ao devedor tão somente o exercício do direito de preferência na compra do bem alienado.

No recurso dirigido ao STJ, a empresa defendeu a inaplicabilidade da lei, sob o argumento de que o contrato foi firmado antes da sua entrada em vigor.

Lei trouxe novo entendimento às turmas de direito privado

A relatora, ministra Nancy Andrighi, lembrou que as turmas de direito privado do STJ realmente tinham o entendimento de que seria lícito ao devedor quitar o débito no prazo de 15 dias após a intimação prevista no artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 9.514 de 1997, ou a qualquer momento até a assinatura do auto de arrematação, segundo o artigo 34 do Decreto-Lei 70 de 1966.

No entanto, a ministra destacou que a Lei 13.465 de 2017, incluiu o parágrafo 2º-B no artigo 27 da Lei 9.514 e 1997, o qual assegura ao devedor o direito de preferência para adquirir o imóvel objeto de garantia fiduciária.

Conforme ressaltou, a Terceira Turma, ao julgar o REsp 1.649.595, concluiu que, com a entrada em vigor da nova lei, não mais se admite a quitação do débito após a consolidação

da propriedade em favor do credor fiduciário.

Aplicação da lei aos casos anteriores à sua vigência

A ministra acrescentou que a Lei 13.465 de 2017, pode ser aplicada aos contratos anteriores à sua edição, pois serão consideradas as datas da consolidação da propriedade e da quitação do débito, e não a data da contratação do empréstimo.

Nancy Andrighi explicou que, no julgamento do REsp 1.649.595, foram estabelecidas duas teses: se já consolidada a propriedade e quitado o débito antes da Lei 13.465 de 2017, impõem-se o desfazimento do ato de consolidação e a retomada do contrato de financiamento imobiliário; se, após a vigência da lei, a propriedade foi consolidada, mas não foi pago o débito, fica assegurada ao devedor tão somente a preferência na aquisição do imóvel.

"Na hipótese dos autos, em que a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ocorreu após a entrada em vigor da Lei 13.465 de 2017, não há que falar em possibilidade de o devedor purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, ficando assegurado apenas o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da propriedade fiduciária", concluiu.

REsp. nº 2.007.941.

Penhora de imóvel – Avaliação – Contravérsia acerca do valor – Aplicação das regras ou máximas de experiência – Impossibilidade – Prova pericial – Imprescindibilidade.

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, entendeu que o conhecimento técnico ou científico de juiz sobre determinado mercado imobiliário não pode ser equiparado às regras de experiência comum previstas no art. 375 do Código de Processo Civil, sendo indispensável a realização de perícia para avaliar bem imóvel objeto de penhora.**

Discute-se nos autos se o imóvel penhorado para pagamento da dívida deve ser avaliado necessariamente por perícia ou se, ao contrário, pode seu valor ser fixado pelo próprio julgador com base nas máximas da experiência de que trata o art. 375 do Código de Processo Civil.

As regras (ou máximas) da experiência designam um conjunto de juízos que podem ser formulados pelo homem médio a partir da observação do que normalmente acontece. Reúnem proposições muito variadas, que vão desde conhecimentos científicos consolidados como o de que corpos metálicos dilatam no calor até convenções mais ou menos generalizadas, como a de que as praias são mais frequentadas aos finais de semana.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Muito embora constituam um conhecimento próprio do juiz, não se confundem com o conhecimento pessoal que ele tem a respeito de algum fato concreto, em relação ao qual, exige-se, de qualquer forma, a produção de prova específica, sob o crivo do contraditório.

Conquanto se possa admitir que o julgador, por conhecer o mercado imobiliário de determinada região e também o imóvel penhorado, pudesse saber o seu real valor, não há como afirmar que essa seja uma informação de conhecimento público. Impossível sustentar, nesses termos, que bem imóvel possa ser avaliado sem produção de prova pericial, pelo próprio julgador, com base no art. 375 do CPC.

[REsp. nº 1.786.046.](#)

[Direito de tapagem - Muro divisório - Despesas de construção - Acordo prévio - Desnecessidade - Condomínio necessário.](#)

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, por unanimidade, entendeu que o direito de tapagem disposto do art. 1.297 do Código Civil prevê o direito ao compartilhamento de gastos decorrentes da construção de muro comum aos proprietários lindeiros.

Cinge-se a controvérsia a determinar se é necessário o prévio acordo de vontades para que o proprietário de imóvel confinante possa ser compelido a concorrer para as despesas de construção de tapumes divisórios.

Se o tapume é feito na divisa, a presunção legal é de que é comum e não particular (CC, art. 1.297, § 1º). O interesse do que fez o tapume nada tem que ver com a intenção do confrontante de adquiri-lo ou não a meação.

O seu interesse é o de receber a metade das despesas a que o seu confrontante está obrigado por expressa disposição de lei. Aceitar a tese de que, construindo o tapume sem prévio acordo ou sem sentença, a parte estaria renunciando ao direito ao ressarcimento que a lei lhe assegura, equivale a presumir uma doação de seu direito, ao vizinho. Mas doação é negócio solene, que não se pode presumir, por isso mesmo.

É claro que, tomando a iniciativa unilateral de erguer o muro ou a cerca, correrá a parte o risco de ver sua obra impugnada pelo vizinho, quanto a custo e natureza, na contestação do feito, ao ensejo em que postular a indenização pela metade dos gastos.

Mas, se a prova acabar por demonstrar que o tapume foi normalmente feito segundo as posturas municipais ou os costumes do lugar, e por custo razoável, só mesmo por um capricho ou um formalismo injustificável será possível negar ao autor o reembolso da metade das despesas feitas. De acordo com a doutrina, é o condomínio forçado estabelecido sobre as obras de confins de prédios contíguos, o que justifica a obrigação dos proprietários em contribuir com as despesas do tapume comum.

Adotar-se o entendimento diverso significaria tornar letra morta o dispositivo citado. O dever jurídico só existiria caso houvesse o acordo e, existente este, seria o bastante, supérflua a norma legal. O anterior concerto servirá para que se tenha como indiscutível que as obras são necessárias e para fazer incontroverso o respectivo valor. Se o confiante, entretanto, se opõe à realização de trabalhos de conservação, efetivamente reclamados, não será

só por isso que ficará livre de concorrer para as despesas. Não se terá, porém, como indispensável, deixando ao alvedrio da parte concorrer ou não para a construção e conservação das cercas.

REsp. nº 2.035.008.

[Configura fraude à execução fiscal a alienação de imóvel após a inscrição do débito em dívida ativa.](#)

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Primeira Turma, reafirmou o entendimento de que, após a entrada em vigor da Lei Complementar nº 118 de 2005, são consideradas fraudulentas as alienações de bens do devedor posteriores à inscrição do crédito tributário na dívida ativa, a menos que ele tenha reservado quantia suficiente para o pagamento total do débito.

Antes de comprar um imóvel, uma pessoa verificou que não havia registro de penhora ou qualquer outro impedimento à aquisição. Entretanto, a construtora, primeira proprietária do imóvel, teve um débito tributário inscrito na dívida ativa pela Fazenda Nacional antes de realizar a primeira venda. A defesa da última adquirente sustentou que foram feitas as averiguações necessárias e, por isso, não houve má-fé no negócio.

As instâncias ordinárias entenderam que a presunção de fraude à execução seria relativa, e a afastaram considerando que a última compradora agiu de boa-fé ao adotar as cautelas que lhe eram exigidas. Para o Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4), seria desarrazoado querer que, no caso de alienações sucessivas de imóveis, o comprador tivesse de investigar as certidões negativas de todos os proprietários anteriores.

Em recurso especial, a Fazenda Nacional alegou que, de acordo com a jurisprudência do STJ, após o advento da LC 118 de 2005, a presunção da fraude à execução em tais situações é absoluta, ainda que tenham ocorrido sucessivas alienações do bem.

Ao dar provimento ao recurso especial, afastando a tese de que a boa-fé da adquirente excluiria a fraude, a turma cassou o acórdão de segunda instância e determinou novo julgamento do caso.

Presunção de fraude se tornou absoluta com a LC 118 de 2005

O ministro Benedito Gonçalves destacou que a Primeira Seção, no julgamento do REsp 1.141.990, decidiu que a alienação efetivada antes da entrada em vigor da LC 118 de 2005 só caracteriza fraude à execução se ti-

ver havido a prévia citação no processo judicial. Após a entrada da lei em vigor, a presunção de fraude se tornou absoluta, bastando a efetivação da inscrição em dívida ativa para a sua configuração.

"Não há por que se averiguar a eventual boa-fé do adquirente, se ocorrida a hipótese legal caracterizadora da fraude, a qual só pode ser excepcionada no caso de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita", apontou o ministro.

O magistrado ponderou que esse entendimento se aplica também às hipóteses de alienações sucessivas, porque se considera fraudulenta, mesmo quando há transferências sucessivas do bem, a alienação feita após a inscrição do débito em dívida ativa, sendo desnecessário comprovar a má-fé do terceiro adquirente.

[REsp. nº 1.820.873.](#)

STF não referenda liminar sobre compra de terras por empresas com sócio majoritário estrangeiro.

■ O Supremo Tribunal Federal (STF), Plenário, em razão de empate na votação não referendou decisão do ministro André Mendonça que havia determinado a suspensão de todos os processos na Justiça que tratem da compra de imóveis rurais por empresas brasileiras com participação majoritária de estrangeiros.

O julgamento foi realizado em sessão virtual, no âmbito da Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) 342 e da Ação Cível Originária (ACO) 2463, encerrada no dia 4.5.2023.

A liminar não foi referenda porque, no caso, o empate se deu por falta de um ministro na composição da Corte após a aposentadoria do ministro Ricardo Lewandowski. De acordo com o Regimento Interno do STF (artigo 146), na hipótese de empate no julgamento de matéria cuja solução dependa de maioria absoluta, prevalece o resultado contrário ao proposto.

Ações no STF

A ADPF 342, ajuizada pela Sociedade Rural Brasileira (SRB), discute o artigo 1º, parágrafo 1º, da Lei 5.709 de 1971, que estende o regime jurídico aplicável à aquisição de imóvel rural por estrangeiro 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) pretendem anular parecer da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo que dispensa os tabeliães e os oficiais de registro de aplicarem a norma nos casos em questão. Decisão cautelar do relator original da ação, ministro Marco Aurélio (aposentado), suspendeu a eficácia do parecer.

O ministro André Mendonça, atual relator das ações, deferiu a liminar em 26.4, a pedido do Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), que alegava haver muitas decisões divergentes em processos que têm por objeto a aplicação da Lei 5.709 de 1971. Segundo ele, o quadro descrito pela entidade indica um cenário de grave insegurança jurídica, o que justificaria a suspensão nacional dos processos.

Ao votar pelo referendo da liminar, ele destacou que as duas ações começaram a ser julgadas em sessão virtual, mas a análise foi suspensa por pedido de destaque. Com isso, o julgamento será levado ao Plenário físico, mas ainda não há data prevista para a retomada. Acompanham

esse entendimento os ministros Edson Fachin, Dias Toffoli e Nunes Marques e a ministra Cármen Lúcia.

Medida desproporcional

Em voto contrário ao referendo, o ministro Alexandre de Moraes sustentou que a suspensão de todos os processos sobre a recepção da regra pela Constituição Federal, a fim de resguardar a segurança jurídica, é desproporcional. Segundo ele, a suspensão sem perspectiva de resolução da controvérsia causa uma situação de insegurança muito mais grave do que a apontada pelo relator.

Em seu entendimento, a manutenção da cautelar criaria limitações ainda maiores para as empresas nacionais de capital estrangeiro na aquisição de imóvel rural, interferindo em diversas relações negociais, sem nenhuma estimativa dos impactos econômicos. No mesmo sentido votaram os ministros Luís Roberto Barroso, Luiz Fux e Gilmar Mendes e a ministra Rosa Weber (presidente).

[ADPF nº 342.](#)

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501