



TORTORO
& MADUREIRA
RAGAZZI
ADVOGADOS

10
ANOS

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 29, de 20.07.2023.

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.

Sócios responsáveis

Frederico Veiga
fveiga@tortoromr.com.br

Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br

Contato
www.tortoromr.com.br

O programa atenderá famílias com renda mensal de até R\$ 8 mil, em áreas urbanas, e de até R\$ 96 mil ao ano, na zona rural. Na Câmara, o texto foi aprovado com alterações.

Uma delas é a permissão do uso de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para projetos de iluminação pública, saneamento básico, vias públicas e drenagem de águas pluviais.

Pelo menos 5% dos recursos do programa deverão ser aplicados no financiamento para a retomada de obras paradas, na reforma ou requalificação de imóveis inutilizados e na construção de habitações em cidades de até 50 mil habitantes.

Outra mudança é o desconto de 50% na conta de energia de quem for inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico).

1. Temas em Destaque

Entra em vigor a lei que retoma o programa Minha Casa, Minha Vida

■ **A Lei nº 14.620 de 2023, que retoma o programa Minha Casa, Minha Vida, foi publicada no Diário Oficial da União de 14.07.2023. A norma teve origem na Medida Provisória nº 1.162 de 2023, aprovada pela Câmara dos Deputados e pelo Senado em junho.**

Criado em 2009, no governo Lula, o programa habitacional havia sido extinto em 2020, no governo Bolsonaro, e substituído pelo Casa Verde e Amarela. Por meio da medida provisória, o Minha Casa, Minha Vida foi retomado no início de 2023.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Operações

A Lei 14.620/23 acaba com a exclusividade da Caixa Econômica Federal como operadora do Minha Casa, Minha Vida. Com a mudança, bancos privados, digitais e cooperativas de crédito poderão operar no programa, desde que forneçam informações sobre as transferências ao Ministério das Cidades, com identificação do destinatário do crédito, e comprovem que têm pessoal técnico especializado, próprio ou terceirizado, nas áreas de engenharia civil, arquitetura, economia, administração, ciências sociais, serviço social e direito.

Vetos

O presidente Luiz Inácio Lula da Silva vetou trecho da lei, incluído pelo Congresso, que obrigava as distribuidoras a comprar o excedente de energia produzida pelos painéis solares instalados nas casas populares. O governo entendeu que haveria problemas na execução da compra de energia.

Também foram vetados dispositivos que previam o seguro estruturante e descontos em taxas cobradas pelos cartórios em operações com recursos do FGTS. O seguro foi incluído pela Câmara e estabelecia que as construtoras que atuam no programa contratassem a cobertura de eventuais danos na estrutura das casas. A avaliação do governo é que essa

obrigatoriedade traria mais custos aos projetos.

Outra parte vetada é a que previa a obrigatoriedade de estados, Distrito Federal e municípios, quando produzissem novas habitações de interesse social, promoverem dentro de 180 dias a inserção completa dos dados das famílias no cadastro para registro das informações dos contratos de financiamento habitacional, ativos e inativos, firmados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e dos programas habitacionais e sociais do governo federal. Segundo o Executivo, essa medida criaria nova obrigação aos entes federados, sem definição de parâmetros adequados.

Os vetos serão analisados posteriormente pelo Plenário do Congresso Nacional (sessão conjunta de Câmara dos Deputados e Senado Federal), em data a ser marcada.

Agência Câmara de Notícias em 14.07.2023.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

CCJ aprova redação final da revisão do Plano Diretor

■ Em reunião extraordinária em 26.06.2023, a CCJ (Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa) aprovou a redação final, Projeto de Lei nº 127 de 2023, do Executivo, que trata da revisão do PDE (Plano Diretor Estratégico).

A revisão intermediária é obrigatória e está prevista na Lei do PDE (Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014). Aprovada hoje em segunda e definitiva votação em uma Sessão Plenária iniciada na parte da manhã, a proposta recebeu 120 emendas, sendo 13 acatadas. Agora, o texto segue para sanção.

Revisão do PDE

A proposta de revisão do PDE foi encaminhada à Câmara Municipal de São Paulo no dia 20 de março deste ano. Durante a tramitação, o PL recebeu dois textos substitutivos e passou por 55 Audiências Públicas, entre debates regionais, temáticos, gerais e devolutivos.

Para democratizar a participação social, as audiências foram divididas entre as sete comissões temáticas da Câmara. A CCJ promoveu quatro audiências, com 267 participações e 70 manifestações.

Câmara Municipal de SP em 26.06.2023.

Proposta exige pelo menos um elevador em edifícios residenciais

■ O Projeto de Lei nº 976 de 2023, que determina que os edifícios residenciais com dois ou mais pavimentos, além do térreo, sejam construídos com pelo menos um elevador de passageiros, contemplados ainda outros requisitos de acessibilidade.

O texto em análise na Câmara dos Deputados insere o dispositivo na Lei de Acessibilidade e dá prazo de até 24 meses, após a publicação da futura norma, para que os edifícios estejam de acordo com aqueles requisitos.

Agência Câmara Notícias em 27.06.2023.

CRA análise de regularização de imóveis com déficit de reserva legal

■ A Comissão de Agricultura e Reforma Agrária (CRA) deve analisar projeto de lei que permite a regularização de imóvel com déficit de reserva legal por desmatamento feito até 25 de maio de 2012 (data de publicação do novo Código Florestal). Atualmente essa compensação é permitida apenas para áreas rurais consolidadas até 22 de julho de 2008.

De autoria do senador Irajá (PSD-TO), o PL 2.374/2020 altera o Código Florestal (Lei 12.651, de 2012). O relator, senador Jaime Bagattoli (PL-RO), é favorável à proposição na forma de substitutivo apresentado ao texto original. Se aprovado, o substitutivo

ainda será submetido a turno suplementar.

O relator entende que é possível avançar ainda mais no ganho ambiental proposto no texto original, como forma de permitir não apenas a regularização das propriedades e posses irregularmente desmatadas até 2012, mas também a possibilidade de utilização de percentuais superiores aos 20% atualmente permitidos para áreas de floresta na Amazônia Legal, desde que previamente autorizada pelos órgãos ambientais.

As condições previstas no substitutivo, tanto para a regularização proposta no PL 2.374/2020 quanto para novos usos alternativos do solo, seriam as seguintes:

- I. compensação com o triplo da área a ser regularizada ou a ter seu uso autorizado acima dos percentuais normalmente permitidos;
- II. exigência na compensação, em qualquer imóvel rural localizado na Amazônia Legal, de manutenção de, no mínimo, 50% das áreas de florestas;
- III. vinculação da compensação ao mesmo bioma e ao mesmo estado da área a ser compensada, como forma de evitar compensações em ambientes

distantes e muito distintos da área impactada e de facilitar o arranjo federativo de autorização e fiscalização das compensações; e exigência de avaliação ambiental que comprove ganho ambiental na compensação.

Agência Senado em 23.06.2023.

[Comissão debate embargos às propriedades rurais na região do Amazonas](#)

■A Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Câmara dos Deputados debate em 14.06.2023, os embargos impostos às propriedades rurais na região do Amazonas.

De acordo com o deputado Coronel Chrisóstomo (PL-RO), que propôs o debate, os chamados embargos ambientais, determinados 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", diz o deputado.

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 14.06.2023.

[Comissão aprova multa para casos de violência ou racismo em área comum de condomínio](#)

■A Comissão de Segurança Pública da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que prevê multa para o condômino que praticar, nas áreas comuns, atos de violência contra criança, adolescente, idoso ou mulher ou atos de discriminação em virtude de raça, cor, etnia, religião ou procedência nacional.

O relator, deputado Coronel Ulysses (União-AC), recomendou a aprovação do substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano ao Projeto de Lei nº 3.179 de 2019, do deputado Felipe Carreras (PSB-PE), e a um pensado.

O texto aprovado insere dispositivos na Lei do Condomínio.

"A iniciativa possibilitará a promoção dos direitos humanos, em especial o combate à discriminação de diversas

ordens, bem como a defesa de pessoas vulneráveis à violência doméstica, por meio da difusão de orientações sobre a importância das denúncias anônimas nesses casos", explicou o relator.

O substitutivo determina a fixação de placas nas áreas comuns alertando sobre o risco da multa e recomenda que os eventuais casos de violência ou discriminação dentro das unidades privativas sejam denunciados às autoridades. Além disso, os síndicos deverão informar os casos registrados aos órgãos de segurança pública.

Agência Câmara Notícias em 01.06.2023.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

[Condômino não tem legitimidade para, individualmente, ajuizar ação de exigir contas contra administrador do condomínio.](#)

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, em decisão unânime, definiu que o condômino não tem legitimidade para, individualmente, ajuizar ação de exigir contas contra o administrador do condomínio. Segundo o colegiado, o direito de examinar os livros e os documentos relativos ao condomínio não se confunde com o direito

da coletividade dos condôminos de obter a prestação de contas da administração do condomínio.

O processo teve início quando uma empresa de shopping center de Cuiabá propôs ação de exigir contas contra a administradora, buscando esclarecimentos acerca da gestão condominial do shopping. O juízo de primeiro grau extinguiu o feito sem resolução de mérito, devido à ilegitimidade ativa da empresa para exigir, sozinha, a prestação de contas.

Contudo, o Tribunal de Justiça do Mato Grosso (TJMT), por maioria de votos, reformou a sentença, reconhecendo a legitimidade do shopping, sob o fundamento de que a empresa se distingue dos condôminos ordinários, pois detém 46,01% das frações ideais do condomínio. Além disso, o TJMT considerou que a convenção de condomínio teria dado à empresa o direito de examinar, a qualquer tempo, os livros e os arquivos da administração e pedir esclarecimentos à administradora.

Síndico tem a obrigação de prestar contas a todos os condôminos na assembleia

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, explicou que todos os que administram bens ou interesses alheios estão obrigados a prestar contas e, caso essa prestação não

aconteça, surge para o administrado a pretensão de exigí-las.

A ministra apontou que, no âmbito do condomínio edilício, incumbe ao síndico, eleito pela assembleia geral, a administração do condomínio (artigo 1.347 do Código Civil). Como consequência disso, a ministra ressaltou que tanto o Código Civil (CC) – em seus artigos 1.348, inciso VIII e 1350, caput – como o artigo 22, parágrafo 1º, alínea "f", da Lei 4.561/1994, preveem expressamente o dever de o síndico prestar contas somente à assembleia de condôminos.

"O condômino não tem legitimidade para propor, individualmente, a ação de exigir contas. O síndico tem a obrigação de prestar contas a todos os condôminos, na assembleia de condomínio. O condômino somente pode atuar sozinho para requerer a reunião da assembleia e ¼ dos condôminos podem convocar a assembleia se o síndico não o fizer (artigo 1.350, parágrafos 1º e 2º, do CC). Tal conclusão é corroborada pela doutrina, a qual acentua que o síndico é obrigado a prestar contas anualmente de seus atos à assembleia e não aos condôminos isoladamente", afirmou.

Direito de examinar documentos não se confunde com direito de exigir contas

A relatora observou que todo o condômino tem direito de inspecionar os documentos relativos à administração do condomínio, o que não pode ser confundido com o direito de exigir contas, que não pode ser exercido individualmente.

"Aliás, conforme destacado no voto vencido proferido no tribunal de origem, não se trata de pedido de acesso a documentos, direito que, sem sombra de dúvidas, deve ser assegurado a todos os proprietários condôminos, mas, sim, de verdadeira prestação de contas cujo dever legal deve se dar junto a Assembleia Geral", concluiu ao dar provimento ao recurso especial da administradora do shopping.

[REsp. nº 2.050.372.](#)

Juiz não pode arbitrar valor de imóvel penhorado com base na regra de experiência.

■ **Só se autoriza a utilização do conhecimento técnico ou científico do juiz, com dispensa da perícia, quando o fato se fundar em experiência de aceitação geral. Com esse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reformou acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) que, em processo executório, fixou o valor de um imóvel penhorado com base na regra de experiência, dispensando a perícia técnica.**

A execução, promovida contra a Associação Universitária Santa Úrsula, dizia respeito a pouco mais de R\$ 325 mil em dívidas oriundas de um contrato de fomento mercantil. No curso dessa execução, sobreveio a penhora de imóvel, o qual foi avaliado por perito em R\$ 101,5 milhões.

A associação recorreu, ao argumento de que o bem teria sido avaliado pela Justiça trabalhista em R\$ 390 milhões. O TJRJ deu parcial provimento ao recurso e fixou o valor do bem em R\$ 150 milhões, montante calculado pela prefeitura. Ao dispensar perícia, o desembargador relator fundamentou a decisão com base no artigo 375 do Código de Processo Civil (CPC) – que autoriza o juiz a se valer das regras da experiência comum para julgar o feito.

Conjunto de juízos que podem ser formulados pelo homem médio

Segundo o relator do recurso no STJ, ministro Moura Ribeiro, as regras da experiência comum, previstas no CPC, designam um conjunto de juízos que podem ser formulados pelo homem médio a partir da observação do que normalmente acontece. O ministro explicou que essas regras exercem diversas funções no processo – por exemplo, auxiliam o juiz a entender e interpretar as alegações e o depoimento das partes, para melhor compreender certas palavras e expressões em ambientes e circunstâncias específicos.

Sob essa perspectiva, ressaltou, também se pode afirmar que elas auxiliam na aplicação de enunciados normativos abertos, informando e esclarecendo conceitos jurídicos indeterminados, bem como "pavimentam a construção do raciocínio lógico e estruturado que põe limites à atividade jurisdicional e permite a prolação de uma decisão verdadeiramente fundamentada".

No entanto, o ministro alertou que, muito embora constituam um conhecimento próprio do juiz, as regras da experiência não se confundem com o conhecimento pessoal que ele tem a respeito de algum fato concreto.

"O juiz pode valer-se de um conhecimento empírico ou científico que já caiu em domínio público para julgar as causas que se lhe apresentam, porque, em relação a essas questões, não há necessidade de produzir prova. Não está autorizado, porém, a julgar com base no conhecimento pessoal que possui a respeito de algum fato específico, obtido sem o crivo do contraditório", disse.

Conhecimentos técnicos não universalizados demandam prova específica

O relator lembrou que os conhecimentos técnicos não universalizados demandam prova específica – como adverte a parte final do artigo 375 do CPC. Para Moura Ribeiro, no caso dos autos, não há como afirmar que o valor do bem penhorado, considerando suas dimensões, localização e conformação específica, constitui matéria de conhecimento público.

"Estamos falando, vale lembrar, de um imóvel único, com grandes dimensões, várias edificações distintas, situado numa área muito valorizada da capital fluminense e que, malgrado possa ser adaptado para explorar outras atividades econômicas, encontra-se, atualmente, otimizado para uma finalidade muito específica, de servir a uma universidade", afirmou.

No entendimento do ministro, o homem médio não tem condições de afirmar se o imóvel em questão vale R\$ 101,5 milhões, como indicado pelo perito; R\$ 390 milhões, como apurado na Justiça do Trabalho, ou R\$ 150 milhões, como afirmado pelo desembargador do TJRJ.

[REsp. nº 1.786.046.](#)

[STF define eficácia de decisão sobre registros de terras de fronteira.](#)

■ O Supremo Tribunal Federal (STF) modulou decisão tomada na Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 5623, que trata da ratificação de registros de terras de fronteira. Ao acolher parcialmente embargos de declaração apresentados pela Advocacia-Geral da União (AGU), a Corte definiu que o entendimento não alcança pequenos e médios imóveis rurais cujos títulos tenham sido devidamente ratificados pelos cartórios de imóveis na data da publicação da ata de julgamento da ADI (01.12.2022).

Ratificação

O entendimento unânime, firmado na sessão virtual encerrada em 12.06.2023, considerou as circunstâncias fáticas e as possíveis repercussões sociais, jurídicas e econômicas da decisão tomada pelo STF em novembro de 2022. Na ocasião, ao analisar a Lei 13.178 de 2015, a Corte determinou que a ratificação pela União dos registros imobiliários de terras públicas situadas em faixas de fron-

teira, decorrentes de alienações e concessões feitas pelos estados a particulares, deve respeitar a política agrícola e o plano nacional de reforma agrária.

Ainda de acordo com a decisão do ano passado, a ratificação não se sobrepõe aos direitos originários dos povos indígenas sobre as áreas que tradicionalmente ocupam, e os atos jurídicos de disposição de imóveis que tenham por objeto o domínio e a posse dessas terras são nulos.

Incra

No pedido de modulação, a AGU argumentou, entre outros pontos, que o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) não tem estrutura nem meios administrativos suficientes para atender à demanda de ratificação dos registros imobiliários referentes às pequenas e médias propriedades rurais.

Segurança jurídica

Ao acolher em parte os embargos, a relatora da ação, ministra Cármen Lúcia, considerou cabível a modulação, tendo em vista a segurança jurídica e o excepcional interesse público. Segundo ela, o revolvimento de todos os atos de ratificação praticados antes do julgamento da ADI 5623 estabeleceria um "cenário de impedimento" à devida atuação do Incra, impossibilitando o cumprimento da decisão do Supremo. [ADI nº 5623.](#)

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Municípios podem avaliar imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores.

■ **Em decisão com repercussão geral, STF definiu que a lei municipal deve conter critérios para a avaliação técnica e assegurar ao contribuinte o direito ao contraditório.**

O Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu que é constitucional lei municipal que delega ao Poder Executivo a avaliação individualizada, para fins de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores (PGV). É necessário, porém, que os critérios para a avaliação técnica sejam fixados em lei e que o contribuinte tenha direito ao contraditório.

A decisão se deu na sessão virtual finalizada em 2.6.2023, no julgamento do Recurso Extraordinário com Agravo (ARE) 1245097 (Tema 1084 da repercussão geral). O caso concreto tratava de dispositivos do Código Tributário Municipal (Lei 7.303/1997) de Londrina (PR) que delegam à administração tributária a competência para a apuração do valor venal de imóvel novo, mediante avaliação individualizada.

A Planta Genérica de Valores é um instrumento fixado por lei municipal que, mediante critérios como localização, destinação e padrão de construção, fixa o valor do metro quadrado dos imóveis e estipula seu valor venal, permitindo a tributação pelo IPTU.

Lei específica

O caso concreto diz respeito a um imóvel em condomínio resultante do desmembramento de lote originário posterior à Lei Municipal 8.672/2001, que aprovou a PGV. Em ação proposta pelo proprietário, o juízo de primeira instância havia afastado a aplicação dos dispositivos do Código Tributário Municipal e determinado o lançamento do imposto com base na PGV, com a atualização monetária definida em decretos posteriores. De acordo com a sentença, é necessária a edição de lei específica sobre a matéria.

Após a decisão ter sido mantida pela 4ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Estado do Paraná, o município interpôs o recurso ao STF.

Imóvel novo

Por unanimidade, o Plenário seguiu o voto do relator, ministro Luís Roberto Barroso, pelo provimento parcial do recurso, reconhecendo a constitucionalidade dos dispositivos da lei municipal. Ele explicou que imóveis oriundos de inclusão de área anteriormente rural em zona urbana ou de parcelamento de solo urbano ganham nova matrícula e passam a ter existência autônoma em relação ao imóvel original. Esse era o caso do terreno, em que a Prefeitura apurou o valor venal de um imóvel novo, que não constava na PGV.

Critérios técnicos

De acordo com o relator, a alegação do proprietário de que a avaliação do imóvel foi feita a partir de critérios subjetivos não se sustenta, pois os requisitos técnicos que a fundamentaram estão previstos na lei municipal. Entre eles estão informações verificáveis empiricamente (existência de água, iluminação e esgoto) e dados obtidos tecnicamente, como o índice médio de valorização.

Legalidade tributária

Para Barroso, a avaliação individualizada de imóvel novo pela administração pública, para fins de IPTU, conforme critérios estabelecidos em lei, é compatível com o princípio da

legalidade tributária, já que não se trata de aumento de base de cálculo mediante decreto.

Tese

Por maioria, foi fixada a seguinte tese: “É constitucional a lei municipal que delega ao Poder Executivo a avaliação individualizada, para fins de cobrança do IPTU, de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores, desde que fixados em lei os critérios para a avaliação técnica e assegurado ao contribuinte o direito ao contraditório”.

Divergência

Ficaram vencidos, nesse ponto, a presidente do STF, ministra Rosa Weber, e os ministros Dias Toffoli, Alexandre de Moraes e André Mendonça, que propunham ajustes na tese.

[ARE nº 1.245.097.](#)

Penhora pode recair sobre direitos aquisitivos de contrato de promessa de compra e venda não registrado.

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu que a penhora pode recair sobre direitos aquisitivos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda, mesmo quando ausente o registro do contrato e na hipótese de o exequente ser proprietário e vendedor do imóvel objeto da penhora.**

O caso diz respeito a um contrato de venda de imóvel. Após o não pagamento de duas promissórias oriundas do contrato, a vendedora buscou judicialmente a penhora dos direitos da compradora sobre o imóvel.

O juízo de primeiro grau negou o pedido sob o entendimento de que não houve averbação do contrato na matrícula do imóvel e que o bem ainda estaria inscrito em nome da vendedora. A decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG).

No recurso especial, a vendedora defendeu a desnecessidade do registro do contrato de compra e venda e a irrelevância do imóvel ainda estar em seu nome para fins da penhora.

Não há impedimento legal para o pedido feito

A relatora do recurso no STJ, ministra Nancy Andrighi, destacou que não há, em tese, restrição legal para a

penhora dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda, ainda que o exequente seja promitente vendedor ou proprietário do imóvel e que o contrato não tenha sido registrado.

A ministra destacou uma inovação do atual Código de Processo Civil, que prevê, no inciso XII do artigo 835, a penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia. Ela lembrou que, nestes casos, a penhora não recai sobre a propriedade do imóvel, mas sim sobre os direitos que derivam da relação obrigacional firmada – promessa de compra e venda.

"A penhora sobre os direitos aquisitivos, portanto, incide sobre os direitos de caráter patrimonial decorrentes da relação obrigacional (promessa de compra e venda) e não sobre a propriedade do imóvel", resumiu Nancy Andrighi.

Ausência de registro também não é impeditivo

A relatora observou que a medida buscada com o recurso pode recair sobre quaisquer direitos de natureza patrimonial, sem qualquer ressalva legal ou exigência especial em relação aos direitos aquisitivos derivados da promessa de compra e venda.

A ministra afirmou que o direito real de aquisição surge com o registro do contrato, mas antes dessa etapa já existe o direito pessoal derivado da relação contratual, cujo pagamento pode ser exigido entre as partes. Nancy Andrighi lembrou a Súmula 239 do STJ, que consolida esse entendimento.

"Desse modo, tem-se que o credor dos direitos aquisitivos penhorados os adquirirá no estado em que se encontrarem, sejam de caráter pessoal, sejam de caráter real. Não obstante, a conclusão que se impõe é que a mera ausência do registro do negócio jurídico não impede o exercício da penhora", concluiu a relatora.

Peculiaridade da propriedade do imóvel

A relatora destacou que, na penhora dos direitos aquisitivos do executado, não tendo ele oferecido embargos ou sendo estes rejeitados, o artigo 857 do CPC/15 estabelece que o exequente ficará sub-rogado nos direitos do executado até a concorrência de seu crédito.

Nesse contexto, na hipótese de o executado ser o titular dos direitos de aquisição de imóvel e o exequente ser o proprietário desse mesmo bem, poderá ocorrer tanto a sub-rogação, com a consequente confusão, na mesma pessoa, da figura de promi-

tente comprador e vendedor, ou, alternativamente, a alienação judicial do título, com os trâmites pertinentes à consecução do valor equivalente, de acordo com artigo 879 e seguintes do CPC/15.

No mais, a ministra enfatizou que não permitir a penhora sobre os direitos aquisitivos pode colocar o exequente/promitente vendedor em desvantagem em relação aos demais credores, uma vez que é com o ato de constrição que nasce o direito de preferência na execução, nos termos do artigo 797 do CPC.

REsp. nº 2.015.453.

Ação reivindicatória - Existência de dois títulos de propriedade para o mesmo bem imóvel - Duplicidade de registros - Cartórios distintos da mesma cidade - Prevalência do primeiro título aquisitivo registrado.

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, por unanimidade entendeu que, em ação reivindicatória, constatada a existência de dois títulos de propriedade para o mesmo bem imóvel, prevalecerá o primeiro título aquisitivo registrado.

Cinge-se a controvérsia a determinar, em ação reivindicatória, qual propriedade deve prevalecer caso existam dois títulos de propriedade, ambos tidos como legítimos e ostentados, com registros distintos em cartórios diferentes na mesma cidade.

A reivindicatória é uma demanda petítória, ou seja, busca, nos termos do art. 1.228 do Código Civil, reaver a coisa de quem injustamente a possui, daí por que é preciso averiguar não só se o autor da ação tem a propriedade (título registrado em cartório), mas também se a posse do réu é injusta.

O juízo de primeira instância julgou improcedente o pedido reivindicatório porque a posse da ré não é injusta, já que, assim como a autora, também tem um título de propriedade hígido. Fixou-se que não logrou a autora provar que o título da ré é irrito. Esse silogismo da sentença está rigorosamente de acordo com o art. 1.228 do Código Civil (CC).

A posse injusta a que alude o dispositivo não é somente aquela referida no art. 1.200 do CC (violenta, clandestina e precária), mas, de acordo com a doutrina, também "aquela sem causa jurídica a justificá-la, sem um título, uma razão que permita ao possuidor manter consigo a posse de coisa alheia.

Em outras palavras, pode a posse não padecer dos vícios da violência, clandestinidade e precariedade e, ainda assim, ser injusta para efeito reivindicatório. Basta que o possuidor não tenha um título para sua posse".

Ao se falar de posse, não se está trazendo para demanda petítória o *ius possessionis*, dado que, como visto, não se trata do direito de posse, mas do direito à posse, como decorrência lógica da relação de propriedade preexistente (*ius possidendi*); é a prevalência do direito de propriedade da ré sobre o da autora.

Não há falar em violação do art. 186 da Lei 6.015 de 1973 (O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente), já que o registro da ré é anterior ao registro da autora.

Não altera esse entendimento o fato de a cadeia dominial da autora remontar ao ano de 1900, anterior à data do registro da ré (1974), pois estando esta fundamentada em usucapião, depurou qualquer propriedade de outro sujeito de direito, pois o "direito do usucapiente não se funda sobre o direito do titular precedente, não constituindo este direito o pressuposto daquele, muitos menos lhe determinando a existência, as qualidades e a extensão". Assim, tendo o registro da ré (1974) prioridade sobre o da autora (1980), foi observado o princípio da prioridade.

[REsp. nº 1.657.424.](#)

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Caracterização do fato gerador do laudêmio.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Primeira Seção, ao analisar o Tema 1.142, fixou, por unanimidade, sob o rito dos recursos repetitivos, três teses sobre a cobrança do laudêmio nas transações onerosas de terrenos de marinha, as quais disciplinam o fato gerador do pagamento da aludida obrigação, o termo inicial do prazo decadencial para a constituição desse crédito e a aplicação do artigo 47, parágrafo 1º, da Lei 9.636/98 às receitas esporádicas da União.

Na primeira tese, a seção definiu que a inexistência de registro imobiliário da transação (contratos de gaveta) não impede a caracterização do fato gerador do laudêmio, sob pena de incentivar a realização de negócios jurídicos à margem da lei somente para evitar o pagamento dessa obrigação pecuniária.

A segunda tese estabelece que o termo inicial do prazo para a constituição dos créditos relativos ao laudêmio tem como data-base o momento em que a União toma conhecimento, por iniciativa própria ou por solicitação do interessado, do fato gerador, consoante exegese do parágrafo 1º do artigo 47 da Lei 9.636/1998, com a redação dada pela Lei 9.821/1999, não sendo, portanto, a data em que foi consolidado o negócio jurídico entre os particulares o marco para a contagem do prazo de-

cadencial, tampouco a data do registro da transação no cartório de imóvel.

Por último, ficou estabelecida a tese segundo a qual o artigo 47 da Lei 9.636/1998 rege toda a matéria relativa a decadência e prescrição das receitas patrimoniais não tributárias da União, não havendo razão jurídica para negar vigência à parte final do parágrafo 1º do aludido diploma legal quanto à inexigibilidade do laudêmio devido em casos de cessões particulares, referente ao período anterior ao conhecimento do fato gerador, visto que o legislador não diferenciou receitas patrimoniais periódicas (como foro e taxa) das esporádicas (como o laudêmio).

Celebração do contrato de compra e venda é suficiente como fato gerador do laudêmio

O relator do recurso repetitivo, ministro Gurgel de Faria, verificou que o artigo 3º do Decreto-Lei 2.398/1987, com redação introduzida pela Lei 13.465/2017, dispõe que a transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil e da inscrição de ocupação de terrenos da União ou de cessão de direito a eles relativos dependerá do prévio recolhimento do laudêmio pelo vendedor, em quantia correspondente a 5% do valor atualizado do domínio pleno do imóvel, excluídas as benfeitorias.

Assim, o magistrado apontou que a celebração do contrato de compra e venda é suficiente como fato gerador do laudêmio. Segundo o magistrado, o legislador estabeleceu como uma das hipóteses de incidência a mera cessão de direitos, a qual ocorre tão logo o negócio jurídico particular produza os seus efeitos, prescindindo, para fins de cobrança do laudêmio, do registro do respectivo título no cartório de registro de imóveis.

Prazo decadencial começa a fluir a partir do conhecimento da União

O ministro também ressaltou que, frequentemente, a alienação de imóveis sujeitos ao aforamento ou ao regime de ocupação se opera informalmente entre os particulares, mediante contratos de compromisso de compra e venda ou promessa de cessão de direitos que se perpetuam em transferências seguidas, sem a observância das normas de direito privado e das de direito público, que exigem, entre outras obrigações, o pagamento de laudêmio.

"Nesses casos, embora possa ter ocorrido o fato gerador do laudêmio no momento do contrato particular, a parte credora (União) não tem como, na ocasião, ter conhecimento do negócio jurídico, pelo que não pode constituir e exigir o valor devido", afirmou Gurgel de Faria.

Por conta disso, segundo o magistrado, o artigo 47, parágrafo 1º, da Lei 9.636/1998 estabelece que o prazo decadencial para o lançamento do laudêmio começa a fluir somente a partir do momento em que a União toma conhecimento, por qualquer meio, das circunstâncias e fatos que caracterizam o fato gerador daquele (laudêmio).

Não cabe ao intérprete estabelecer divisões entre institutos

Por fim, o relator observou que não há razão jurídica para negar vigência à parte final do parágrafo 1º do artigo 47 da Lei 9.636 de 1998, já que não cabe ao intérprete estabelecer divisões entre institutos quando o legislador, por opção política, não o fez.

"Em atenção à separação de poderes e ao princípio da legalidade, não me parece possível que prevaleça a regra criada pelo próprio credor, a quem competia apenas aplicar ou no máximo regulamentar as normas já criadas. Se a parte final do § 1º do art. 47 da Lei n. 9.636/1998 poderia gerar alguma restrição ao alcance da possibilidade de cobrança do laudêmio, competia à lei modificá-la, e não ao executor ou ao intérprete da norma", concluiu.

[REsp. nº 1.951.346.](#)