



TORTORO  
& MADUREIRA  
RAGAZZI  
ADVOGADOS

10  
ANOS

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 31, de 21.09.2023.

[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.

#### Sócios responsáveis

Frederico Veiga  
[fveiga@tortoromr.com.br](mailto:fveiga@tortoromr.com.br)

Guilherme Zauli  
[gzauli@tortoromr.com.br](mailto:gzauli@tortoromr.com.br)

Contato  
[www.tortoromr.com.br](http://www.tortoromr.com.br)

Marangoni aproveitou sugestões da Confederação Nacional de Municípios (CNM).

O habite-se é a certidão emitida pela prefeitura que atesta que a construção de um imóvel seguiu todas as regras estabelecidas pelo município, tornando-o apto a servir como moradia. O documento é necessário para fazer a averbação da construção no cartório.

## 1. Temas em Destaque

### Comissão aprova projeto que simplifica processo de obtenção do habite-se

■ A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou projeto que busca simplificar o processo de obtenção do habite-se na averbação de construção residencial urbana finalizada há mais de cinco anos em área em processo de regularização. A proposta altera a Lei de Registros Públicos.

A comissão aprovou um substitutivo do relator, deputado Marangoni (União-SP), ao Projeto de Lei 209/20, do deputado Diego Andrade (PSD-MG).

O texto aprovado prevê o seguinte:

- I. o procedimento de licenciamento e de emissão da certidão, para fins de regularização fundiária, será pautado por princípios como razoabilidade, eficiência e celeridade;
- II. as certidões para a averbação do imóvel serão expedidas mediante procedimento simplificado e, quando possível, haverá taxa única de regularização, contemplando todas as demais taxas e emolumentos que integram o processo;

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

- III. a simplificação do processo de obtenção do habite-se não dispensa a apresentação das plantas de arquitetura e a vistoria do imóvel a ser regularizado.

Para Marangoni, é importante simplificar a obtenção do habite-se dado que a falta de regularização de imóveis é um problema que afeta muitas áreas urbanas no País, principalmente as ocupações informais em assentamentos precários. “A regularização confere segurança jurídica e acesso a direitos básicos como saneamento, energia elétrica e transporte público”, destacou.

**Câmara dos Deputados em 29.08.2023.**

### Aprova divisão da fração mínima de imóvel rural em caso de sucessão familiar

■A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que possibilita o desmembramento da propriedade rural abaixo da fração mínima de parcelamento (FMP) nos casos de divisão do imóvel entre familiares.

O texto aprovado é o substitutivo do deputado Pezenti (MDB-SC) para o **Projeto de Lei 2266/19** e seus apensados. O projeto é do deputado Toninho Wandscheer (PP-PR) e insere a medida no Estatuto da Terra.

A FMP é a menor área em que um imóvel rural pode ser dividido. O valor varia por município. Segundo o relator, a proposta aprovada beneficia principalmente os filhos de pequenos agricultores.

“Herdar a propriedade dos pais é a forma mais usual entre as populações camponesas de garantir a reprodução social, cultural e econômica das famílias”, explicou o relator.” Diante desse cenário, a proposição assume papel importantíssimo, dando condições aos parentes diretos de agricultores, que desejam permanecer na atividade agropecuária, de se manterem produtivos”, disse Pezenti.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## Agricultura familiar

O texto aprovado na comissão também permite o desmembramento abaixo da fração mínima dos imóveis rurais destinados à atividade agrícola familiar, desde que autorizados previamente pelo órgão fundiário competente.

O Cartório de Registro de Imóveis fará constar a divisão do imóvel. O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) poderá prover financiamentos para viabilizar a aquisição da integralidade da área por um ou mais condôminos.

**Câmara dos Deputados em 28.08.2023.**

[CCJ aprova acesso de candidato a síndico às informações de contato dos proprietários dos imóveis](#)

■A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania da Câmara dos Deputados aprovou, em caráter conclusivo, o Projeto de Lei nº 327 de 2023, que permite 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.

De autoria do deputado Bandeira de Mello (PSB-RJ), o texto 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.

**Câmara dos Deputados em 22.08.2023.**

[CCJ aprova proposta que autoriza penhora do bem de família de locatário inadimplente](#)

■A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJ) aprovou proposta que autoriza a penhora do bem de família do locatário para honrar dívida com fiador de imóvel. A medida altera a Lei do Bem de Família, para ampliar os casos em que a penhora desse bem é autorizada.

O texto aprovado é o substitutivo do relator, deputado Marangoni (União-SP), ao Projeto de Lei 3595/21, do ex-deputado Carlos Bezerra (MT).

“Avaliamos como oportuna a responsabilização do locatário que deixou de pagar suas obrigações, tirando-o da confortável situação de deixar o fiador pagar os débitos enquanto ele, gerador da dívida, deixa de ressarcir ou pagar diretamente ao locador sob a proteção da impenhorabilidade do seu bem de família”, argumentou Marangoni.

O projeto original pretendia proteger os fiadores exigindo que o contrato de fiança fosse validado por meio do reconhecimento de firma em cartório, efetivado com a presença do fiador devidamente identificado. A medida, no entanto, foi considerada “burocrática” e “custosa” pelo relator.

“Vislumbramos que se pode aproveitar a iniciativa para estabelecer inovações positivas e estabelecer equilíbrio na relação entre fiador e locatário na responsabilização solidária”, disse.

Como tramitava em caráter conclusivo, a proposta segue para o Senado, a menos que haja recurso para que seja analisada pelo Plenário da Câmara.

**Câmara dos Deputados em 18.08.2023.**

**Projeto de Lei que prorrogaria a suspensão da execução de ordens de despejo em imóveis alugados durante a pandemia de covid-19 - Arquivado**

■ Ainda na reunião desta quarta-feira, a CDH decidiu arquivar o projeto de lei (PL) nº 1.718 de 2022, do senador Paulo Paim (PT-RS), que prorrogaria a suspensão da execução de ordens de despejo em imóveis alugados durante a pandemia de covid-19. O relator, senador Otto Alencar (PSD-BA), apresentou voto pela declaração de prejudicialidade do projeto “pela perda de oportunidade”, já que o texto prorrogava até 31 de março de 2023 o prazo dentro do qual não poderiam ser executadas ordens de despejo em imóveis alugados na pandemia.

Como a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou a Emergência de Saúde Pública de Importância Internacional encerrada em 5 de maio de 2023, Otto considerou que “não mais subsistem os fundamentos fáticos da proposição” e propôs a declaração de prejudicialidade do projeto, acatada pela CDH.

**Senado Notícias em 16.08.2023.**

### Comissão aprova projeto que exige instalação de hidrômetro individualizado em prédios novos

■A Comissão de Defesa do Consumidor da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 3.219 de 2021, que determina que as construtoras instalem equipamentos para a aferição do consumo individualizado de água nas futuras edificações residenciais e comerciais.

O relator, deputado André Ferreira (PL-PE), recomendou a aprovação do texto.

“Há vários argumentos que podem ser utilizados para defender os direitos do consumidor na instalação do hidrômetro individual em sua unidade residencial ou comercial”, observou o parlamentar.

Entre as vantagens da mudança, ele citou justiça na divisão de custos entre os condôminos, combate ao desperdício da água e mais transparência nas cobranças.

#### Uso racional da água

O autor da proposta, deputado Julio Lopes (PP-RJ), explicou que em geral as contas mensais de água chegam aos apartamentos, condomínios e conjuntos habitacionais de maneira global e não individualizada. “Essas

contas são, então, rateadas igualmente entre os ocupantes, privilegiando os perdulários”, criticou.

Segundo ele, o objetivo do projeto é promover a economia e o uso racional da água por meio dos hidrômetros individualizados. “Estudos apontam que, com a individualização, os condomínios apresentam redução do consumo de água em torno de 30% em comparação com a mesma situação sem essa divisão”, disse.

Câmara dos Deputados em 15.08.2023.

### CCJ aprova prazo de cinco anos para prescrição de cobrança de condomínio

■A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania da Câmara dos Deputados aprovou, em caráter conclusivo, o Projeto de Lei 1.092 de 2022, que estabelece prazo de cinco anos para a prescrição da cobrança de taxas condominiais. A prescrição é a perda, em razão do decurso do tempo, do direito de exigir o cumprimento de uma obrigação.

A proposta segue para análise do Senado, caso não haja recurso para votação da matéria pelo Plenário.

Autor do projeto, o deputado Rubens Pereira Júnior (PT-MA) observa que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já estabeleceu esse prazo de prescrição para esses casos.

## Controvérsia

O parecer do relator, deputado Alencar Santana (PT-SP), foi favorável à proposta. Ele destaca que não existe disposição expressa na legislação a respeito da prescrição para a cobrança das taxas condominiais.

“Alguns defendem que, à luz do Código Civil de 2002, o prazo prescricional da pretensão de cobrança das contribuições condominiais passou a ser o da regra geral de dez anos, por não haver regra específica para a hipótese”, observa.

“Outros alegam que o prazo prescricional para a cobrança das cotas condominiais é de cinco anos, por considerar que o referido débito é dívida líquida constante de instrumento particular”, acrescenta.

“Esta última interpretação – prazo quinquenal – foi a adotada pelo Superior Tribunal de Justiça e, inquestionavelmente, é a que melhor se amolda à natureza jurídica da obrigação de pagar a quota condominial, por se tratar, realmente, de dívida líquida constante de instrumento público ou particular”, conclui o relator.

**Câmara dos Deputados em 03.08.2023.**

## 2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

### Obrigação da União em reparar danos ao patrimônio cultural cedido é subsidiária

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Segunda Turma, estabeleceu que a União tem responsabilidade solidária por omissão na tutela de patrimônio cultural cedido, mas função subsidiária na reparação de eventual dano. Para o colegiado, esse entendimento prioriza a obrigação de quem deu causa direta à má conservação do bem, sem deixar de oferecer mais de uma possibilidade para a reparação do direito difuso.

Na origem do caso, o Ministério Público Federal e o Ministério Público de Santa Catarina ajuizaram ação civil pública contra a União, o município de Criciúma (SC) e o Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM) para cobrar medidas de proteção e restauração do Centro Cultural Jorge Zanatta. O imóvel pertence à União e foi tombado em 2007 como patrimônio histórico e cultural do município catarinense, que detém a respectiva cessão de uso.

O juízo de primeiro grau e o Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) entenderam que o município e a União devem responder solidariamente pela conservação do imóvel.

Segundo a corte catarinense, o ente local tem a posse do espaço há 20 anos e foi responsável por sua deterioração. A União, por outro lado, não poderia se eximir da obrigação de fiscalizar o próprio bem que foi cedido por meio de convênio.

Em recurso especial, a União pediu que as suas atribuições, decorrentes de eventual manutenção da responsabilidade solidária, fossem executadas em caráter subsidiário (nesse caso, a reparação do bem cultural seria exigida, primeiramente, do município).

#### **Parâmetro utilizado pelo TJSC pode dificultar a responsabilização de entes públicos**

A ministra Assusete Magalhães, relatora do recurso na Segunda Turma do STJ, observou que o acórdão do TJSC definiu a responsabilidade solidária a partir de uma suposta semelhança do caso com processos em que se pede o fornecimento de medicamentos gratuitos por entes públicos. Nesses casos, a Justiça tem entendido que todos os entes federados

devem cumprir a sentença de procedência do pedido, na medida de suas responsabilidades e possibilidades.

No entanto, a magistrada destacou que essa referência proposta pela corte estadual pode dificultar ou mesmo tornar inexecutável a sentença condenatória.

"Tal diretriz remete o julgador, no cumprimento da sentença de fornecimento de medicamentos, às regras de repartição de competências definidas pelo SUS, o que não pode ter aplicação no presente caso, em que a obrigação solidária tem origem na cessão de uso de bem público", explicou a ministra.

#### **Súmula 652 - Impõe obrigação de reparar a quem deu causa direta ao dano**

De acordo com Assusete Magalhães, a solução da controvérsia passa por critérios definidos na Súmula 652 do STJ e já consolidados na jurisprudência da corte. Assim – prosseguiu a ministra –, em caso de omissão no dever de fiscalização, a responsabilidade civil ambiental solidária da administração pública é de execução subsidiária (ou com ordem de preferência).



Amparada pela doutrina, a relatora lembrou que a definição de patrimônio cultural se insere em um conceito amplo de meio ambiente, o que torna o entendimento sumular adequado ao caso em julgamento.

"Além de assegurar mais de uma via para a reparação do direito difuso" – concluiu Assusete Magalhães ao dar provimento ao recurso da União –, esse entendimento "chama à responsabilidade primária aquele que deu causa direta ao dano, evitando que a maior capacidade reparatória do ente fiscalizador acabe por isentar ou até mesmo estimular a conduta lesiva".

[Recurso Especial nº 1.991.456.](#)

**Mantida condenação da Igreja a pagar mais de R\$ 23 milhões por demolir casarões históricos**

■ O ministro do Superior Tribunal de Justiça (STJ) Sérgio Kukina manteve acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) que condenou a Igreja Universal do Reino de Deus a pagar mais de R\$ 23 milhões como indenização por danos patrimoniais e morais coletivos, pela derrubada de três casas declaradas patrimônio cultural de Belo Horizonte. De acordo com o Ministério Público de Minas Gerais – autor da ação civil pública que gerou a condenação –, a destruição teve como finalidade a construção de estacionamento para os fiéis da igreja.

Em julho de 2021, por meio de decisão cautelar, o ministro havia proibido a igreja de implantar o estacionamento no local.

Segundo o Ministério Público, os casarões foram derrubados pela igreja em 2005, quando já eram bens protegidos por atos administrativos de inventário e registro documental. Posteriormente, os órgãos de preservação histórica e cultural da cidade concluíram pelo tombamento integral dos imóveis.

Ao reconhecer que as casas destruídas estavam protegidas como patrimônio público, o TJMG fixou em aproximadamente R\$ 18 milhões a indenização por danos patrimoniais causados ao meio ambiente cultural, e em R\$ 5 milhões a reparação dos danos morais coletivos. O tribunal determinou, ainda, que a Igreja Universal construa memorial em alusão aos imóveis destruídos.

Em recurso especial, a igreja alegou, entre outros fundamentos, que não poderia ser condenada por prejuízos ao patrimônio histórico e cultural porque as casas foram derrubadas quando o processo legal de tombamento ainda não existia. A instituição também questionou o valor das indenizações.

#### **Processo de tombamento já estava em trâmite no momento das demolições**

O ministro Sérgio Kukina explicou que, nos termos do artigo 216 da Constituição Federal, o tombamento não é a única forma de proteção do patrimônio cultural, de modo que a utilização da ação civil pública para a preservação de construções de valor histórico não está condicionada à existência de tombamento, sendo suficiente que o bem tenha os atributos que justifiquem a sua proteção.

Ainda assim, o relator destacou que, conforme apontado pelo TJMG, embora os imóveis não estivessem efetivamente tombados quando foram demolidos, já tramitava naquela época o processo administrativo para o tombamento – sobre o qual a igreja foi notificada –, e os imóveis estavam protegidos por decreto de intervenção provisória.

Em relação ao valor das indenizações, Sérgio Kukina comentou que o STJ só pode revisar o montante fixado pelas instâncias ordinárias quando for constatado que ele é exorbitante ou irrisório.

No caso dos autos, contudo, o ministro entendeu que os argumentos da igreja para reduzir o valor das indenizações – ela alegou, por exemplo, que os casarões estavam abandonados e não eram referência histórica ou cultural para a população – não foram objeto de análise pelo TJMG, não havendo como o STJ decidir a respeito, por força da Súmula 7 da própria corte e da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal (aplicada por analogia).

[Recurso Especial nº 1.690.956.](#)

**Avaliação de bem penhorado realizada sem a substituição processual de parte falecida é nulidade relativa**

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, em julgamento unânime, negou recurso de herdeira que buscava anular a avaliação de imóvel do falecido feita após a sua morte. Seguindo o voto do relator, o colegiado entendeu que, havendo omissão das partes interessadas em informar o óbito no processo, não é possível alegar prejuízo ou nulidade neste ato processual.

A situação analisada pelo colegiado envolveu uma execução na qual esposo e esposa foram coexecutados após descumprirem acordo firmado com um banco. Em setembro de 2018, foi determinada a penhora em um imóvel dos coexecutados.

No mês seguinte, o esposo morreu.

Em dezembro daquele ano, ao apresentar impugnação à penhora, a esposa não comunicou nos autos o falecimento do esposo para fins de regularização processual.

A avaliação do bem foi feita em 2019 e, no final daquele ano, uma das herdeiras ingressou no feito para informar a morte do pai. Mesmo com a suspensão do processo determinada pelo juiz, não foi informado nos autos quem seria o inventariante.

Em maio de 2020, uma das herdeiras buscou o reconhecimento de nulidade dos atos processuais após a morte do pai em razão da não regularização do polo passivo da ação de execução. O pedido foi rejeitado em primeira e segunda instâncias, e reiterado no recurso especial.

**Executada se beneficiaria da nulidade cujo fato gerador era de seu conhecimento**

O relator do recurso, ministro Marco Aurélio Bellizze, observou que nos termos do artigo 313, inciso I, do Código de Processo Civil (CPC), a superveniência do óbito de uma das partes enseja a imediata suspensão do processo, a fim de viabilizar a substituição processual da parte por seu espólio e, assim, preservar o interesse particular do espólio e dos herdeiros do falecido.

O magistrado apontou que, dessa forma, a nulidade oriunda da inobservância da regra é relativa, passível de declaração apenas no caso de a não regularização do polo ensejar real e concreto prejuízo processual ao espólio. Caso contrário, os atos processuais praticados, a despeito da não suspensão do feito, são considerados absolutamente válidos.

Marco Aurélio Bellizze destacou que o único ato processual realizado antes da regularização do polo passivo da ação executiva foi a avaliação do bem penhorado, que, como visto, contou com a concordância (implícita) da executada (então titular do bem) e mãe dos herdeiros, que obviamente atua no processo na defesa dos direitos que lhes são comuns.

"Mostra-se de todo insubsistente a argumentação expendida pelo espólio do falecido, representado pelo inventariante, de que poderia, em tese, aventar uma série de questões (como a parcialidade do árbitro, suscitar quesitos, impugnar o valor). Ressai absolutamente claro que o prejuízo alegado pelo espólio é meramente hipotético, não se extraindo de sua argumentação nenhum fato concreto que pudesse infirmar a avaliação homologada judicialmente", explicou o relator.

#### **Omissão não pode ser admitida para benefício próprio**

Segundo o ministro, a omissão da parte não pode ser admitida para benefício próprio, para não violar o princípio da boa-fé processual.

"A caracterização de alegado prejuízo processual, advinda da não suspensão do feito, mostra-se absolutamente incoerente quando a parte a quem a nulidade aproveitaria, ciente

de seu fato gerador, não a suscita nos autos logo na primeira oportunidade que lhe é dada, utilizando-se do processo como instrumento hábil a coordenar suas alegações e trazendo a lume a correlata insurgência, ulteriormente, no caso de prolação de decisão desfavorável, em absoluta contrariedade aos princípios da efetividade, da razoabilidade e da boa-fé processual" concluiu.

[Recurso Especial nº 2.033.239.](#)

#### [Liminar suspende despejo da Livraria Cultura do Conjunto Nacional](#)

■A desembargadora Maria Lúcia Ribeiro de Castro Pizzotti Mendes, da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP), suspendeu decisão de 1º grau que determinou a desocupação da unidade física da Livraria Cultura localizada no edifício do Conjunto Nacional, na Avenida Paulista, na Capital.

Consta nos autos que a determinação de despejo levou em conta a falta dos pagamentos de aluguéis, mas a desembargadora reconheceu a probabilidade do direito e o perigo da demora.

"Nada mais evidente que o risco de a Livraria Cultura, lutando por sua sobrevivência econômico-financeira, vir a sucumbir diante da perda de seu principal ponto histórico-cultural, a loja localizada na Avenida Paulista,

um símbolo para a empresa e para a região. A importância dessa livraria para sua agenda econômica já foi, e continua sendo, enfatizada pelos agravantes, que, acaso despejados prematuramente, poderiam assistir à consumação de sua derrocada financeira”, destacou a magistrada.

Não poderá ser realizado qualquer ato de despejo até a conclusão do julgamento do agravo de instrumento.

As partes terão prazo de cinco dias úteis para se manifestarem caso tenham interesse em realizar audiência para tentativa de conciliação sobre a controvérsia.

Agravo de instrumento nº 2218502-66.2023.8.26.0000.

### Negada redução de aluguel a buffet que teve faturamento afetado pela pandemia

■ A 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP) manteve decisão que negou a redução ou isenção de aluguel a um buffet por conta das restrições impostas pela pandemia de Covid-19. O acórdão ratifica sentença previamente prolatada pela juíza Daniela Martins Filippini, da 3ª Vara Cível de Jundiaí.

Segundo os autos, a apelante pleiteou o benefício em virtude da expressiva queda de faturamento do negócio durante o período de isolamento. No entanto, a turma julgadora manteve a improcedência do pedido com base no princípio da intervenção mínima do Poder Judiciário nas relações contratuais. “Embora seja fato público e notório o momento de retração econômica no país, em especial os efeitos nocivos à economia causados pela pandemia de Covid-19, não se observa, in casu, situação de extrema vantagem econômica a favor da ré, não sendo justificável qualquer alteração nas disposições contratuais, que foram livremente pactuadas pelas partes”, fundamentou o relator do recurso, desembargador L. G. Costa Wagner.

“Cumprir observar que a apelada também foi afetada em razão de uma pandemia, não se podendo privilegiar os interesses da autora que deve tolerar os riscos do negócio em caso de

queda de seu faturamento, decorrente de situação que afetou toda a cadeia produtiva”, acrescentou o magistrado.

Completaram a turma julgadora os desembargadores Cristina Zucchi e Gomes Varjão. A decisão foi unânime.

[Apelação Cível nº 1011051-39.2020.8.26.0309.](#)

[Justiça confirma multa e demolição de casa erguida por estrangeiro em APP de Sambaqui](#)

■A 1ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJ/SC) manteve decisão da 3ª Vara da Fazenda Pública da Capital para negar liminar em mandado de segurança impetrado por cidadão estrangeiro. Ele busca tornar nulo processo administrativo da Fundação Municipal do Meio Ambiente (Floram) que, além de aplicar-lhe multa de R\$ 10 mil, ainda determinou a demolição do imóvel que edifica na barra do Sambaqui.

O município informou nos autos que a construção está situada em área de preservação permanente (APP), constitui terreno de marinha e não tem qualquer licenciamento. Disse também que uma ação civil pública julgada na Justiça Federal obriga a administração municipal a cessar as ocupações e não conceder qualquer alvará ou habite-se naquela região, por se tratar de APP com restingas, costão rochoso, promontórios e faixa de praia.

Em seu mandado de segurança, que tramita na comarca da Capital, o dono do imóvel sustenta a nulidade do processo da Floram, preliminarmente, por não ter sido notificado sobre sua instauração. Argumentou que a citação ocorreu em nome de terceiro que nem sequer conhece, pois havia trocado de domicílio e residia em Buenos Aires, daí a necessidade de a notificação ter ocorrido a partir da emissão de uma carta rogatória para seu endereço na Argentina.

O pleito não prosperou. Para o desembargador relator, é responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel manter atualizado seu endereço no cadastro da prefeitura municipal. “Omissão do particular que o impede de alegar nulidade posterior”, resumiu o magistrado. Ele também deixou patente que todas as provas indicam a inexistência de alvará para construção e que não se trata de reforma, mas, sim, de edificação com dois andares e 100 metros quadrados de área, em local que abrigava antes apenas uma casa de madeira.

A decisão da câmara foi unânime. O mandado de segurança, de qualquer forma, seguirá em tramitação na 3ª Vara da Fazenda Pública da comarca da Capital até julgamento de mérito

[Agravo de Instrumento nº 5025631-12.2023.8.24.0000.](#)

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### TJ/SP autoriza penhora de bem de empresa para pagamento de débitos de IPTU

■ A 14ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP) autorizou a penhora de bem imóvel de uma empresa em recuperação judicial para pagamento de débitos com o município relacionados ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), em ação de execução fiscal.

De acordo com informações contidas nos autos, a empresa possui dívidas de IPTU referentes aos exercícios de 2005 a 2008, que superam os R\$ 29,9 milhões. A executada ofereceu à penhora um bem imóvel avaliado em R\$ 50,9 milhões, com valor venal de referência de R\$ 21.798,474,00, o que foi indeferido pelo julgador após recusa do município.

O desembargador Octávio Machado de Barros, relator do recurso, afirmou que a penhora do bem cumpre

os requisitos no plano de retomada da empresa e será útil para o pagamento da dívida com o poder público.

“Os documentos trazidos indicam que a recusa do bem indicado à constrição poderá acarretar o bloqueio eletrônico de ativos financeiros e prejuízos irreparáveis, com o descumprimento das obrigações que a contribuinte pactuou em seu plano de recuperação, comprometendo até mesmo as suas atividades empresariais, pois a sociedade tem cumprido o plano de recuperação judicial”, concluiu o magistrado.

Os desembargadores Walter Barone e Rezende Silveira completaram a turma julgadora. A decisão foi unânime.

[Agravo de Instrumento nº 2033310-60.2023.8.26.0000.](#)