



TORTORO
& MADUREIRA
RAGAZZI
ADVOGADOS

10
ANOS

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 33, de 29.11.2023.

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 Raggazzi 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

A nova lei tem origem no **Projeto de Lei 4.188/2021**, aprovado pelo Senado em julho deste ano sob relatoria do senador Weverton (PDT-MA). O texto foi definitivamente aprovado pelos deputados em 3 de outubro.

Entre outros pontos, a norma permite ao devedor contrair novas dívidas com o mesmo credor da alienação fiduciária original, dentro do limite da sobra de garantia da operação inicial.

Por exemplo, se o valor garantido por um imóvel no primeiro empréstimo for de até R\$ 100 mil e a dívida original for de R\$ 20 mil, o devedor poderá tomar novo empréstimo junto ao mesmo credor em valor de até R\$ 80 mil.

O texto permite a escolha de outra instituição desde que ela seja integrante do mesmo sistema de crédito cooperativo da instituição credora da operação original.

1. Temas em Destaque

Com vetos, Lula sanciona Marco Legal das Garantias, que regula empréstimos

■ O presidente Luiz Inácio Lula da Silva sancionou o chamado "Marco Legal das Garantias" (**Lei nº 14.711 de 2023**), que possibilita que um mesmo bem possa ser usado como garantia em mais de um pedido de empréstimo. Mas o presidente vetou trechos que autorizavam a tomada de veículos sem autorização da Justiça.

A norma, que estabeleceu novas regras e condições para a realização de penhora, hipoteca ou transferência de imóveis para pagamentos de dívidas, foi publicada na edição do Diário Oficial da União em 31.10.2023.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Agente de garantia

A Lei cria ainda a figura do agente de garantia, que será designado pelos credores e atuará em nome próprio e em benefício dos credores. Ele poderá fazer o registro do gravame do bem, gerenciar os bens e executar a garantia, valendo-se inclusive da execução extrajudicial quando previsto na legislação especial aplicável à modalidade de garantia. Terá ainda poder de atuar em ações judiciais sobre o crédito garantido.

Veto

O presidente retirou do texto a possibilidade de tomada de veículos sem autorização da Justiça, por meio de mandados extrajudiciais.

A apreensão extrajudicial seria aplicada nos casos em que o devedor não entregasse o bem dentro do prazo estabelecido. Conforme o texto aprovado por deputados e senadores, os cartórios ficariam autorizados a lançar a apreensão em uma plataforma eletrônica.

Ao vetar os dispositivos sobre o tema, o governo alegou que a medida é inconstitucional e que afetaria os direitos e as garantias individuais.

“Em que pese a boa intenção do legislador, a proposição legislativa incorre em vício de inconstitucionalidade, visto que os dispositivos, ao criarem uma modalidade extrajudicial de busca e apreensão do bem móvel alienado fiduciariamente em garantia, acabaria por permitir a realização dessa medida coercitiva pelos tabelionatos de registro de títulos e documentos, sem que haja ordem judicial para tanto, o que violaria a cláusula de reserva de jurisdição e, ainda, poderia criar risco a direitos e garantias individuais”, aponta o Poder Executivo.

Os dispositivos vetados poderão ser mantidos ou derrubados por deputados e senadores, que analisarão as mudanças em sessão conjunta do Congresso Nacional.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Outros pontos do Marco Legal das Garantias

| | |
|--------------------------|---|
| Intimação | O texto permite ao tabelião de protesto de qualquer tipo de dívida não paga enviar intimação para o devedor por meio de aplicativos de mensagem instantânea (Whatsapp, por exemplo). Essa intimação será considerada cumprida apenas com a funcionalidade de recebimento liberada na plataforma. |
| Incentivo à renegociação | Outro dispositivo permite ao credor delegar ao tabelião a proposta de medidas de incentivo à renegociação, inclusive podendo receber o valor da dívida já protestada e indicar eventual critério de atualização desse valor. Se a dívida for liquidada dessa forma, caberá ao devedor arcar com os custos de emolumentos pelo registro do protesto e seu cancelamento, e demais despesas. |
| Prova de vida | A norma altera a lei de registros públicos para permitir aos cartórios de registro civil das pessoas naturais emitirem certificados de vida, de estado civil e de domicílio físico ou eletrônico do interessado. Para isso, deverá haver um convênio com a instituição interessada e comunicação imediata e por meio eletrônico a ela da prova de vida atestada. |

Agência Senado em 31.10.2023.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Comissão aprova projeto que desobriga novo locatário de pagar conta de luz de inquilino anterior

■A Comissão de Minas e Energia da Câmara dos Deputados aprovou projeto delei que beneficia os novos locatários de imóveis que tiveram a luz cortada por falta de pagamento do inquilino anterior.

A proposta obriga as distribuidoras de energia elétrica a religarem o serviço mediante a comprovação da nova posse do imóvel, que poderá ser confirmada pelo contrato de locação, doação ou outro.

A medida está prevista no Projeto de Lei 3747/21, do ex-deputado Charlles Evangelista (MG), que ainda será analisado, em caráter conclusivo, pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.

Prática atual

A comissão aprovou o parecer do relator, deputado Otto Alencar Filho (PSD-BA), favorável à proposta. Para ele, a medida “é mais do que justa”.

Alencar Filho disse que a prática das distribuidoras de condicionar a religação da luz ao pagamento das dívidas em nome de terceiros ou a transferência da propriedade do imóvel não têm respaldo na Lei das Concessões de Serviços Públicos.

“Nós estamos separando o joio e do trigo. Aquele que tem a dívida, vai continuar com a dívida aonde ele for.

Mas aquela pessoa de bem, que não tem dívida, vai poder alugar e vai poder ligar a energia”, disse.

Agência Câmara Notícias em 30.10.2023.

CMA aprova garantia de acesso e o uso público das praias e do mar

■A comissão de Meio Ambiente (CMA) aprovou em 25.10, o Projeto de Lei (PL) 775 de 2022, que garante o acesso e o uso público das praias e do mar, exceto nas áreas de segurança nacional e unidades de conservação. De autoria do senador Rogério Carvalho (PT-SE), o texto ganhou parecer favorável do senador Fabiano Contarato (PT-ES) e segue agora para a Comissão de Desenvolvimento Regional (CDR).

O projeto altera o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro (Lei 7.661, de de 1988) e o Estatuto das Cidades (Lei 10.257, de 2001) para determinar que o acesso às praias em áreas não urbanizadas será garantido por um sistema viário ou por servidão de passagem (trecho de imóvel privado cedido ao uso comum) a cada um quilômetro ou distância inferior. Nas áreas urbanizadas, deverão ser implantadas ciclovias e calçadas nessas servidões. Em qualquer dos casos, a abertura dessas

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

passagens não dará aos proprietários direito a indenização.

Em relação às áreas urbanas, a mudança feita pelo projeto no Estatuto das Cidades insere a garantia do acesso e do uso público das praias e do mar entre as diretrizes da política urbana e os reconhece como patrimônio público de uso coletivo. O texto também proíbe a urbanização ou qualquer forma de uso do solo que impeça ou dificulte o acesso às praias. Rogério explica que não são raros os casos de ocupação irregular das praias ou de restrição de acesso para uso privativo por hotéis e condomínios, mesmo que a legislação já garanta livre e gratuito acesso ao público.

Contarato elaborou um novo texto para incluir várias modificações e apresentou um substitutivo. Ele considerou que o projeto limita a ação da União às praias não urbanizadas, o que é incompatível com a Constituição. A Carta estabelece que todas as praias marítimas, em regiões urbanizadas ou não urbanizadas, pertencem à União.

Mas ele lembra que a Lei 13.240, que trata da administração e do uso de imóveis da União para a constituição de fundos, autoriza a União a transferir aos municípios a gestão das orlas e praias federais, inclusive das áreas com exploração econômica, como calçadões, praças e parques públicos.

— No entanto, até hoje nem todos os municípios costeiros assinaram o termo de adesão com a União e, dessa maneira, as normas estabelecidas pelo PL 775/ 2022, que alteram o Estatuto das Cidades, devem ser limitadas aos municípios que aderiram ao termo —, afirmou o senador.

Ele também ajustou o conceito de praia definido no projeto à legislação vigente.

— área coberta e descoberta periodicamente por águas oceânicas, lacustres ou fluviais, acrescida da faixa subsequente de material detrítico, tal como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural, ou, em sua ausência, onde começa um outro ecossistema — ressaltou.

Agência Senado em 25.10.2023.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

CCJ aprova transação imobiliária de boa-fé de imóvel bloqueado

■A Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) aprovou, em 18.10.2023, o projeto que assegura a compra e a venda de imóvel nos casos em que a constrição judicial – quando o titular perde o direito de dispor livremente do bem – não esteja previamente registrada na matrícula do cartório. Os senadores aprovaram o texto alternativo (substitutivo) do relator, senador **Ciro Nogueira (PP-PI)**, ao **Projeto de Lei (PL) 1.269/2022**, que veio da Câmara dos Deputados.

Agora, o texto será analisado pelo Plenário.

Para **Ciro Nogueira**, o cidadão de boa-fé deve ser protegido. Segundo a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429, de 1992), por exemplo, o juiz pode indisponibilizar os bens dos réus, a fim de garantir a integral recomposição do dano aos cofres públicos. Mas, com o projeto, o fato deve estar registrado na matrícula. "O cidadão que compra um imóvel, confiando nas informações que estão na matrícula do cartório, não pode ser surpreendido por um fato oculto que lhe subtraia a propriedade. Trata-se de um corolário da boa-fé", diz o senador no substitutivo.

O projeto altera a Lei 13.097, de 2015, para proteger transações imobiliárias feitas por terceiros que não têm conhecimento de situações que possam levar à invalidação da transação, como um bloqueio de bens proveniente de hipoteca judiciária ou ação de improbidade administrativa. A informação de qualquer tipo de restrição do gênero sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel deve ser averbada na matrícula mediante decisão judicial.

O colegiado também aprovou requerimento de urgência feito pelo relator. Caso o requerimento também seja aprovado em Plenário, o projeto seguirá com a dispensa de formalidades e com prazos mais curtos.

Agência Senado em 18.10.2023.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Corregedoria atua em cooperação com o Registro de Imóveis Eletrônico que integra todos os cartórios de Goiás em uma só plataforma

■ De forma cooperativa e proativa a Corregedoria-Geral da Justiça de Goiás atua alinhada ao Registro de Imóveis Eletrônico que integrou todos os cartórios do de Goiás em uma única plataforma, ou seja, já é possível acessar, consultar e solicitar serviços dos 250 cartórios de registro de imóveis do Estado de um só lugar.

Responsável pela implantação do registro imobiliário eletrônico no país, o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) concluiu, em agosto deste ano, a integração de todas as unidades na Plataforma de Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), disponível pelo site <https://registradores.onr.org.br>.

A Corregedoria-Geral da Justiça de Goiás foi a primeira do Brasil a aderir à funcionalidade do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, por meio do SAEC, sob a gestão do ONR.

Na época, a iniciativa contou com a adesão maciça de todos os cartórios extrajudiciais de Goiás.

De forma inédita, por meio de uma plataforma, de qualquer lugar, passou a ser possível obter, por exem-

plo, a certidão de um imóvel (posteriormente de outros serviços relacionados ao registro de imóveis) pela via on-line, de maneira simples, com rapidez e segurança.

Serviços

Entre os serviços que podem ser acessados via portal, estão: a solicitação de informações e certidões; pesquisas para localização de bens imóveis e direitos a eles relativos; encaminhamento de títulos, acompanhamento de trâmites registrais; entre outros. Eles estão disponíveis sob os nomes de Certidão Digital, Visualização de Matrícula, Pesquisa Prévia, Pesquisa Qualificada, e-Protocolo, Repositório Eletrônico de Títulos (RCDE), Acompanhamento Registral, Monitor Registral, Serviço Eletrônico de Intimação e Consolidação (SEIC) e Mapa Nacional de Transações Imobiliárias.

Instituído pela Lei Federal nº 13.465/17, o ONR é composto por todos os Oficiais de Registro de Imóveis dos Estados e do Distrito Federal.

Tem como Agente Regulador a Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), com funções de zelar pelo cumprimento de seu Estatuto, além de regular e fiscalizar o seu funcionamento (art. 76, § 4º, da Lei n. 13.465/2017).

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Entre as suas principais funções estão projetar, implementar e operar o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) no Brasil, mediante integração em rede de todas as unidades de Registro de Imóveis do território nacional, atuando em cooperação com a Corregedoria Nacional de Justiça e as Corregedorias Gerais de Justiça dos estados e do Distrito Federal.

Outras atribuições

Adicionalmente, o ONR tem a atribuição de apoiar os Cartórios na utilização de recursos eletrônicos aplicáveis ao Registro de Imóveis e operar o SAEC, com a finalidade de prestar serviços digitais e criar opção de acesso remoto aos serviços prestados por todas as unidades de Registro de Imóveis no país, em um único ponto na Internet.

Além dos serviços aos usuários, o ONR também é responsável pela operacionalização e funcionamento de diversas funcionalidades voltadas ao atendimento ao Poder Judiciário e aos órgãos públicos, entre elas a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), sistema criado e regulamentado pelo Provimento nº 39/14, da Corregedoria Nacional de Justiça, que se destina a integrar todas as indisponibilidades de bens decretadas por magistrados e por auto-

ridades administrativas, dando eficácia e efetividade às decisões judiciais e administrativas de indisponibilidades de bens, proporcionando segurança aos negócios imobiliários de compra e venda e de financiamento de imóveis e de outros bens.

Também integra os serviços do ONR o módulo de Penhora Online, que interliga o Poder Judiciário ao Registro de Imóveis e engloba a solicitação de penhora, arresto, sequestro e conversão de arresto em penhora.

TJ/Goiás em 17.10.2023.

[Projeto cria delegacia especializada para atuação em conflitos agrários](#)

■ **O Projeto de Lei nº 3.763 de 2023, institui delegacias específicas para atuar em conflitos agrários.** Elas deverão atuar na repressão e exercer a atividade de polícia judiciária em casos de crimes patrimoniais, violência ou grave ameaça no campo.

O texto em análise na Câmara dos Deputados define o conflito agrário como as divergências entre pessoas físicas ou jurídicas, detentoras de imóveis e trabalhadores rurais sem terra.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

O projeto permite ainda que os estados usem recursos do Fundo Nacional de Segurança Pública para criar essas delegacias especializadas. A [Lei 14.541/23](#) traz determinação semelhante no caso das delegacias da mulher.

“Os conflitos agrários têm aumentado, e a falta dessas delegacias especializadas favorece a impunidade de organizações criminosas”, afirmaram os autores da proposta, o deputado Delegado Fabio Costa (PP-AL) e [outros 40 parlamentares](#).

Agência Câmara Notícias em 10.10.2023.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

[STF decisão sobre lei que permite a retomada de imóveis financiados em caso de não pagamento.](#)

■ O Supremo Tribunal Federal (STF) manteve a validade de uma lei que, há 26 anos, autoriza bancos ou instituições financeiras a retomar um imóvel financiado, em caso de não pagamento das parcelas, sem precisar acionar a Justiça. A decisão ocorreu na sessão Plenária de 26.10.2023, na análise o Recurso Extraordinário (RE) 860631, com repercussão geral (Tema 982).

A Lei 9.514 de 1997 prevê a execução extrajudicial nos contratos com a chamada alienação fiduciária. Nessa modalidade, há uma cláusula no contrato celebrado entre a instituição financeira e o cliente que diz que, até pagar todo o valor do financiamento, ele ocupará o imóvel, mas o banco será o proprietário e poderá retomá-lo em caso de falta de pagamento.

Esse procedimento, previsto na lei, portanto, não é uma novidade e já era realizado desde a publicação da norma, em 1997.

No julgamento do recurso, o Supremo apenas firmou o entendimento de que a regra não viola os princípios

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

do devido processo legal e da ampla defesa, pois o cidadão pode acionar a justiça caso se sinta lesado em seus direitos.

Como o caso chegou ao STF

O caso chegou ao STF por meio do RE 860631, em que um devedor questionava decisão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região (TRF-3). O Supremo reconheceu a existência de repercussão geral do tema, o que significa que a decisão tomada no Plenário deve ser replicada nos casos semelhantes em outras instâncias.

No caso julgado, a Caixa Econômica Federal emprestou dinheiro para um cliente comprar um imóvel. O cliente se comprometeu a pagar o valor financiado em 239 parcelas, porém, após 11 parcelas, parou de pagar. Por esse motivo, o banco iniciou um procedimento em cartório para retomar o imóvel e realizar sua venda em leilão.

O cliente, então, iniciou uma ação judicial com o objetivo de impedir o leilão. Argumentou que o procedimento para a retomada do imóvel pelo banco não poderia ter sido feito em cartório, exigindo uma ordem de um juiz. O pedido foi negado em todas as instâncias.

RE nº 8.60631.

Condomínio e sucessão - Ação de cobrança de despesas condominiais - Bem imóvel objeto de partilha - Regência pelas regras do condomínio até a partilha - Partilha realizada na hipótese - Subsistência da copropriedade por ato voluntário dos coproprietários - Solidariedade quanto às despesas condominiais - Obrigação de natureza propter rem.

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, concluiu quesubsistindo o condomínio sobre determinado bem imóvel após a partilha, por ato voluntário dos coerdeiros que aceitaram a herança, os sucessores coproprietários do imóvel respondem solidariamente pelas respectivas despesas condominiais, independentemente da expedição do formal de partilha, resguardado o direito de regresso constante do art. 283 do CC.

A controvérsia recursal consiste em definir se a responsabilidade solidária ou divisível é limitada ao respectivo quinhão de cada herdeiro pelas despesas condominiais relativas ao bem imóvel herdado, na hipótese em que homologada judicialmente a partilha, mas não expedido o formal de partilha.

Com efeito, a morte da pessoa natural tem como uma de suas consequências jurídicas a abertura da sucessão, transferindo-se, de imediato, a posse e a propriedade dos seus bens e direitos aos respectivos su-

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

cessores, à luz do princípio da saisine positivado no art. 1.784 do CC, neste termo.

Na hipótese, depreende-se que a responsabilidade pelos débitos provenientes do falecido e por aqueles cujo fato gerador se der após a abertura da sucessão, mas antes da partilha, recaem sobre a massa indivisível e unitária representativa da herança, a qual pertence aos sucessores e é administrada pelo inventariante até a homologação da partilha (art. 1.991 do CC).

Após a partilha, a responsabilidade recai sobre os herdeiros, na proporção da parte da herança que lhe toca e limitada ao respectivo quinhão, de modo que a expedição do formal de partilha constitui, precipuamente, mero procedimento solene destinado à regularização da posse e propriedade dos bens herdados, procedendo-se à transcrição no Registro de Imóveis, quanto aos bens imóveis, e serve de fundamento à eventual propositura de execução forçada pelo sucessor.

Como visto, é a morte do de cujus o fato gerador da posse e propriedade dos bens da herança pelos sucessores, à luz do princípio da saisine, cessando a indivisibilidade sobre esses bens com a homologação da partilha, em que se define o quinhão cabente a

cada herdeiro, independentemente da expedição do formal.

Além disso, ressalte-se que, na sucessão mortis causa, não se aplica a regra prescrita no art. 1.227 do CC, segundo a qual a constituição ou transmissão dos direitos reais sobre imóveis só se efetiva com o registro no Cartório de Registro de Imóveis, porquanto restrita aos atos de constituição ou transmissão entre vivos.

De outro lado, quando na herança houver bem imóvel do qual decorram despesas condominiais, deve-se atentar para a natureza propter rem dessas obrigações, emanando da própria coisa, independentemente da manifestação de vontade do seu proprietário de assunção da respectiva dívida, a possibilitar ao credor voltar-se contra quem quer esteja na sua propriedade, ante o seu caráter ambulatório.

Infere-se que a solidariedade, neste caso, resulta da própria lei, na medida em que o art. 1.345 do CC admite a responsabilização do atual (ou dos atuais) proprietário(s) do imóvel no que concerne às despesas condominiais, inclusive pelos débitos pretéritos à aquisição do bem, afigurando-se decorrência lógica desse dispositivo a possibilidade de cobrança da integralidade da dívida de quaisquer dos coproprietários de uma mesma

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

unidade individualizada, ressaltando-se o direito de regresso do condômino que satisfaz a dívida por inteiro contra os demais codevedores, nos termos do art. 283 do CC.

Aliás, dispõe o art. 275 do CC, ao disciplinar a solidariedade passiva, que "o credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum; se o pagamento tiver sido parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo resto".

Havendo, nesse contexto, solidariedade entre os coproprietários de unidade individualizada pelas despesas condominiais após a partilha, revela-se inaplicável o disposto no art. 1.792 do CC, segundo o qual o herdeiro não responde por encargos superiores às forças da herança.

Conclui-se, portanto, que, subsistindo o condomínio sobre determinado bem imóvel após a partilha, não mais por disposição legal, mas por ato voluntário dos coerdeiros que aceitaram a herança, respondem solidariamente os sucessores coproprietários do imóvel pelas respectivas despesas condominiais, independentemente da expedição do formal de partilha, aí não se aplicando a regra legal de que o herdeiro somente responde pelas forças da herança, resguardado o direito de regresso constante do art. 283 do CC. [REsp. nº 1.994.565.](#)

Averbação premonitória - Processo de conhecimento - Tutela provisória de urgência cautelar - Poder geral de cautela - Eficácia do processo de conhecimento.

■ **O Superior Tribunal de Justiça, Quarta Turma, por unanimidade, entendeu que embora a previsão da averbação premonitória seja ordinariamente reservada à execução, pode o magistrado, com base no poder geral de cautela e observados os requisitos previstos no art. 300 do CPC, deferir tutela provisória de urgência de natureza cautelar no processo de conhecimento, com idêntico conteúdo à medida prevista para a demanda executiva (art. 829 do CPC).**

A medida executiva prevista no art. 828 do CPC possui duas funções nítidas, a saber: I) de um lado, tornar pública a existência de demanda executiva em face do devedor, de forma a presumir de maneira absoluta que a alienação do bem, se o conduzir à insolvência, constituirá fraude à execução e tornará ineficaz o negócio jurídico praticado; II) ao tornar pública a existência da demanda executiva, prevenir a dilapidação patrimonial que possa levar o devedor à insolvência e, assim, orientar outros credores quando negociarem com o devedor.

O caráter preventivo da medida, na forma disciplinada pelo novo estatuto processual, dispensa até mesmo a deliberação judicial sobre a expedição da certidão premonitória, por-

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

quanto atribui a competência ao escrivão ou diretor de secretaria após a aceitação da ação de execução.

Com isso, tão logo seja admitida a execução pelo magistrado competente - única condição para a deflagração da posição jurídica -, surge para o credor exequente o direito postestativo de obter a certidão acerca da existência da demanda executiva para averbá-la no registro competente, não havendo necessidade de nenhuma cognição judicial acerca da existência ou não do direito do exequente.

Assim, preenchidos os requisitos legais, a simples aceitação da ação de execução já autoriza o desencadeamento do procedimento legal para a expedição da certidão premonitória para averbação na matrícula do imóvel de propriedade do devedor, no registro de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.

A questão discutida, contudo, relaciona-se ao deferimento de tutela provisória de urgência em processo de conhecimento com a finalidade de averbar a existência da demanda na matrícula de imóvel pertencente aos demandados, de forma semelhante à averbação premonitória prevista no art. 828 do CPC para as ações de execução.

A decisão foi proferida com base nos requisitos previstos no art. 300 do CPC, consubstanciados na probabilidade do direito e no perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

O CPC prevê de maneira expressa o poder geral de cautela - que já deflui do texto constitucional -, em seu art. 301, ao prever que a tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para asseguarção do direito. O poder geral de cautela assegura ao magistrado o deferimento de todas as medidas que se revelarem adequadas ao asseguaramento da utilidade da tutela principal, ainda que sejam coincidentes com aquelas previstas especialmente para a execução.

Embora o art. 301 do CPC preveja algumas medidas cautelares (típicas ou nominadas no sistema processual de 1973), a cláusula geral constante ao final no dispositivo legal qualquer outra medida idônea para asseguarção do direito autoriza que sejam adotadas quaisquer medidas com a finalidade precípua de garantia da eficácia do processo e da tutela jurisdicional a ser concedida.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Nesse sentido, sobressai o caráter instrumental da providência de natureza cautelar, que visa à garantia do próprio instrumento, no exato sentido de assegurar a efetividade do processo judicial.

A abrangência do dispositivo destina-se, pois, a dotar o magistrado de instrumentos suficientes e adequados a garantir a eficácia do processo e, assim, assegurar a utilidade da tutela de mérito a ser ao final concedida.

A determinação judicial no presente processo, diferentemente da averbação premonitória prevista no art. 828 do CPC, foi concedida após deliberação judicial da sua adequação para a garantia da eficácia do processo de dissolução de sociedade em conta de participação, porquanto o imóvel em cuja matrícula se averbou a certidão expedida seria o único de propriedade da sócia ostensiva.

Por fim, a base legal para o deferimento da medida, em verdade, não é o citado art. 828, senão os arts. 300 e 301 do CPC, embora seja em tudo similar àquela prevista para a execução, é dizer, a possível extensão da disciplina específica da averbação premonitória aos processos de conhecimento encontra seu assento no poder geral de cautela.

[REsp. nº 1.847.105.](#)

Período de validade da convocação por edital para demarcação de terrenos de marinha.

■ Em julgamento de recurso repetitivo (Tema 1.199), a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) fixou tese segundo a qual, "nos procedimentos de demarcação de terrenos de marinha, é válido o ato jurídico de chamamento de interessados certos ou incertos à participação colaborativa com a administração formalizado exclusivamente por meio de edital, desde que o ato tenha sido praticado no período de 31/5/2007 até 28/3/2011, em que produziu efeitos jurídicos a alteração legislativa do artigo 11 do Decreto-Lei 9.760/1946 promovida pelo artigo 5º da Lei 11.481/2007".

O colegiado consolidou o entendimento das turmas de direito público no sentido de reconhecer a validade dos procedimentos demarcatórios de terreno de marinha da União no período controvertido.

Na avaliação do relator, ministro Paulo Sérgio Domingues, o chamamento do particular para colaborar com a administração pública na tomada de decisão é uma etapa inaugural do procedimento de demarcação de terrenos de marinha, "sendo exagerado apego ao formalismo impor a custosa e demorada notificação pessoal a todo e qualquer potencial interessado na definição das linhas

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

de preamar, aos quais o procedimento reserva, em etapa imediatamente subsequente, oportunidade incontestada de impugnação, com observância das garantias processuais do contraditório e da ampla defesa (**artigos 13 e 14 do DL 9.760/1946**)".

Convocação de interessados para estabelecer o ponto preamar médio

O relator explicou que o conceito jurídico de terreno de marinha está estabelecido no Código de Águas (**Decreto 24.643/1934**), abrangendo aqueles que, "banhados pelas águas do mar ou dos rios navegáveis, vão até 33 metros para a parte da terra, contados desde o ponto a que chega o preamar médio (estado do lugar no tempo da execução do artigo 51, parágrafo 14, da lei de 15/11/1831)".

A definição desse ponto, destacou o ministro, passou a ser atribuição do Serviço de Patrimônio da União – atual Secretaria do Patrimônio da União (SPU) –, nos termos do **artigo 10 do DL 9.760/1946**.

Segundo Paulo Sérgio Domingues, o decreto estabelecia que, para a realização do trabalho de determinação das linhas, caberia à SPU convidar os interessados, certos e incertos, pessoalmente ou por edital, para que no prazo de 60 dias apresentassem estudos, plantas, documentos ou outros esclarecimentos concernentes aos

terrenos compreendidos no trecho sujeito à demarcação. Em 2007, no entanto, a **Lei 11.481** passou a exigir tão somente o convite por edital.

Em 2009, foi proposta ao Supremo Tribunal Federal (STF) uma ação direta de inconstitucionalidade pela Assembleia Legislativa de Pernambuco (**ADI 4.264**), com o propósito de invalidar a alteração feita pela Lei 11.481/2007. O STF deferiu uma medida cautelar em 2011 para suspender a eficácia da lei. No entanto, a ADI acabou extinta por perda de objeto, em razão da edição da **Lei 13.139/2015**, que voltou a exigir o convite pessoal.

Convocação por edital não invalida procedimentos de demarcação

Para o ministro, a suspensão determinada pelo STF não afetou os atos jurídicos realizados antes do deferimento da liminar, os quais não foram por ela invalidados.

"Deve prevalecer, assim, ao menos no período anterior ao da suspensão da eficácia da norma impugnada, a presunção de constitucionalidade inerente a toda e qualquer lei ou ato normativo", disse.

Domingues explicou que o dia 28 de março de 2011 deve ser considerado o marco de cessação da eficácia do **artigo 5º da Lei 11.481/2007**, pois foi nessa data que ocorreu a publicação

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

da ata da sessão de julgamento da medida cautelar no STF.

Na avaliação do ministro, não há motivos jurídicos para invalidar os procedimentos de demarcação de terrenos de marinha, no período em que prevaleceram a regra da Lei 11.481/2007 e a decisão do STF, tão somente porque eventuais interessados, certos ou incertos, tenham sido convidados à participação por meio de edital.

[REsp. nº 2.015.301.](#)

Justiça autoriza João Fortes a contratar financiamento de R\$ 160 milhões.

■ A 4ª Vara Empresarial do Rio autorizou o grupo João Fortes, que está em recuperação judicial, a contratar um empréstimo de R\$ 160 milhões junto a um potencial investidor, cujo nome está sendo mantido em sigilo. A operação de crédito será feita na modalidade DIP, que dá ao financiador prioridade no recebimento de valores.

Os recursos, a serem liberados em até 48 meses, serão usados para a recomposição do capital de giro e conclusão das obras dos empreendimentos residenciais Terramarine Icaraí Residence Club, em Niterói; Palms Recreio, no Recreio dos Bandeirantes; e Ocean Garden, em Cabo Frio. As construções estão paralisadas desde que o grupo entrou em crise.

De acordo com a decisão do juiz Paulo Assed Estefan, “a retomada das obras permitirá não só a efetiva continuidade das atividades do grupo, como também a geração de empregos e, notadamente, uma solução jurídica aos adquirentes que aguardam o recebimento dos seus imóveis”.

Tanto o administrador judicial quanto o Ministério Público se manifestaram favoravelmente à contratação.

Segundo a João Fortes, as garantias a serem ofertadas ao financiamento estão livres e desembaraçadas e recairão sobre unidades imobiliárias e recebíveis, de modo a não prejudicar

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

o cumprimento do plano de recuperação judicial.

Esta é a segunda autorização para captação de financiamento na modalidade DIP concedida ao grupo. A primeira ocorreu em maio de 2021, quando foi permitida a contratação de um empréstimo de R\$ 40 milhões junto a um fundo investidor.

[Processo nº 0085645-87.2020.8.19.0001.](#)

[Negada indenização a locatários que afirmaram que imóvel estaria em situação de inabitabilidade.](#)

■ Um homem e uma mulher, que teriam alugado um imóvel, ingressaram com uma ação indenizatória sob a alegação de que a residência estaria em situação de inabitabilidade.

Contudo, o juiz da 3ª Vara Cível de Guarapari analisou os fatos e negou o pleito aos autores.

Segundo os autores, havia infestação de insetos na casa, bem como problemas na rede elétrica, má conservação da caixa d'água, excremento e infestação de cupins, vazamentos e infiltrações.

No entanto, as testemunhas arroladas no processo, as quais prestaram serviços na casa, e as provas documentais apresentadas pelos réus, locador e imobiliária, demonstraram

que os autores sabiam das adversidades e comprometeram-se a resolver os mesmos. Além disso, evidenciou-se que não houve recusa dos requeridos em solucionar os problemas.

Considerando a comprovação documental, o magistrado entendeu a improcedência das alegações autorais.

O juiz também verificou um débito, por parte dos requerentes, relacionado a alugueis atrasados e multa contratual, determinando o pagamento destes, a extinção do vínculo locatício e a declaração de resolução exclusiva do contrato com culpa exclusiva dos autores.

[TJ/ES em 02.10.2023.](#)

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501