



TORTORO
& MADUREIRA
RAGAZZI
ADVOGADOS

10 ANOS

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 34, de 15.12.2023.

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

1. Temas em Destaque

Comissão aprova projeto que aumenta prazos para definição de área rural consolidada

■ **A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 4648 de 2020, que altera o Código Florestal e amplia os prazos para definição de área rural consolidada e pousio.**

O relator, deputado Evair Vieira de Melo (PP-ES), recomendou a aprovação. “A proposta promove um ajuste necessário no Código Florestal, tornando mais factível o texto legal sem

que haja perda na proteção das formações florestais que realmente devem ser preservadas”, analisou o parlamentar.

Hoje, conforme o Código Florestal, uma área rural consolidada é aquela com ocupação anterior a 22 de julho de 2008, com edificações, benfeitorias ou atividades agrossilvipastoris, considerado ainda eventual regime de pousio.

Na atual definição, o pousio é a prática de interrupção temporária, limitada a cinco anos, de atividades ou usos agrícolas, pecuários ou silviculturais para possibilitar a recuperação da capacidade de uso ou da estrutura física do solo.

O texto aprovado permite que a suspensão das atividades nas áreas ocupadas até 2008 tenha ocorrido por até 20 anos, desde que em razão de processo judicial, motivo de força maior ou caso fortuito. Atualmente, esse prazo é de cinco anos.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

“O legislador esqueceu-se da biodiversidade necessária para a recuperação do ecossistema, além dos impedimentos que fogem à vontade do proprietário”, argumentou a ex-deputada Jaqueline Cassol (RO), autora da proposta.

Agência Câmara Notícias em 30.11.2023.

Senado valida compra de imóveis com restrição judicial não registrada em cartório

■ O Plenário do Senado aprovou em 14.11.2023, o projeto que valida as transações imobiliárias feitas de boa-fé com imóveis declarados indisponíveis pela Justiça (PL nº 1.269 de 2022). A proposta do deputado Paulo Abi-Ackel (PSDB-MG) foi aprovada na forma do substitutivo apresentado pelo senador Ciro Nogueira (PP-PI). Como foi modificado no Senado, o projeto volta para nova análise da Câmara dos Deputados.

Para Ciro Nogueira, o cidadão de boa-fé deve ser protegido. Segundo a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429, de 1992), 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”, registrou o relator no substitutivo.

Como veio da Câmara, o texto faria alterações na Lei de Improbidade Administrativa. Ciro Nogueira, no entanto, sugeriu as modificações na Lei 13.097, de 2015, que já trata das hipóteses de proteção dos adquirentes de imóveis. Ele também fez ajustes redacionais na indicação das leis dentro do texto do projeto.

A ideia da proposta é proteger as 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. Com o projeto, a informação de qualquer tipo de restrição do gênero sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel deverá ser averbada na matrícula mediante decisão judicial.

Agência Senado em 14.11.2023.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Projeto proíbe cobrança de contribuição sindical em condomínios de edifícios

■ O Projeto de Lei nº 1439 de 2023, proíbe a cobrança de contribuição sindical em condomínios habitacionais de edifícios, definidos como aqueles compostos por unidades autônomas utilizadas exclusivamente para fins residenciais.

“Atualmente, algumas entidades sindicais têm cobrado essa contribuição de moradores de condomínios, mesmo que eles não exerçam atividade profissional e não tenham vínculo empregatício com qualquer empresa”, afirma o deputado Kim Kataquiri (União-SP), autor da proposta.

“Essa prática, além de ser abusiva, desrespeita o princípio constitucional da liberdade de associação, uma vez que impõe a obrigatoriedade do pagamento de uma taxa sem que haja um consentimento expresso por parte dos condôminos”, completou.

Em análise na Câmara dos Deputados, a proposta insere a medida na [Lei 4.591/64](#), que trata do condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Agência Câmara Notícias em 14.11.2023.

Câmara aprova projeto que facilita regularização de terras na Amazônia Legal

■ A Câmara dos Deputados aprovou em 07.11.2023, o Projeto de Lei nº 2757 de 2022, do Senado, que concede nova chance para quitação de terras da União regularizadas na Amazônia Legal. Devido às mudanças, a proposta retorna ao Senado para nova votação.

O texto aprovado é um substitutivo do relator, deputado Airton Faleiro (PT-PA), e remete ao Poder Executivo definir condições financeiras e prazos para o pagamento se o contrato de regularização tiver sido assinado antes de 25 de junho de 2009 (data da [Lei 11.952/09](#), que estipulou regras para a regularização).

O terceiro de boa-fé, proprietário de outros imóveis rurais e que tenha adquirido a terra do beneficiário original, mesmo com cláusula no contrato original de regularização impedindo essa venda, poderá obter novo parcelamento se a soma de suas propriedades não passar de 2,5 mil hectares.

Nesse tipo de regularização, os contratos estipulam cláusulas resolutivas, que implicam a rescisão do contrato se essas condições não forem cumpridas, como proibição de venda por dez anos, respeito à legislação ambiental, uso da terra para destinação agrária e não exploração de mão

de obra em condição análoga à de escravo, entre outras.

Com a quitação, acabarão todas as cláusulas impeditivas para área total de até 2,5 mil hectares se for comprovado que o imóvel está inscrito no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Entretanto, os benefícios não poderão ser concedidos a quem explorar mão de obra escrava; e o fim dessas cláusulas resolutivas não isenta o titular da responsabilidade por infrações ambientais, trabalhistas e tributárias.

A liberação de títulos de domínio sem seguir essas regras implicará responsabilidade civil, administrativa e penal por parte do gestor.

Agência Câmara Notícias em 07.11.2023.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

[Contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel - Lei nº 9.514 de 1997 - Intimação pessoal do devedor fiduciante para purgar a mora frustrada - Recusa injustificada de receber intimação - Intimação por edital que se justifica.](#)

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, por unanimidade, entendeu que se o devedor fiduciante se escusa, por diversas vezes, de receber as intimações para purgar a mora em seu endereço comercial, conforme expressamente indicado no contrato de alienação fiduciária de imóvel, induzindo os Correios a erro ao indicar possível mudança de domicílio que nunca existiu, não há óbice à sua intimação por edital.

Da leitura do § 4º do art. 26 da Lei nº 9.514 de 1997, verifica-se que, após tentativa frustrada de intimação pessoal do devedor fiduciante, o dispositivo autoriza, expressamente, a sua intimação por edital, caso o devedor se encontre em local ignorado, incerto ou inacessível.

No caso, conforme esclarecido na sentença, intimações das pessoas jurídicas foram enviadas para o endereço da sua sede, constante do contrato de alienação fiduciária. Após

expedição de cinco cartas com aviso de recebimento para fins de intimação no endereço indicado no contrato, todas devolvidas com a indicação de que "mudou-se", houve tentativa de intimação dos sócios no próprio imóvel que era objeto da alienação fiduciária, mas também sem sucesso.

Sendo assim, constatado que as recorrentes se esquivaram, por diversas vezes, a receber as intimações para purgar a mora em seu endereço comercial, conforme expressamente indicado no contrato de alienação fiduciária, induzindo os Correios a erro ao indicar possível mudança de domicílio que nunca existiu, não há óbice à intimação por edital.

Ademais, apenas a partir da Lei nº 13.465 de 2017, tornou-se necessária a intimação do devedor fiduciante da data do leilão, devido à expressa determinação legal.

No caso, como o procedimento de execução extrajudicial é anterior à entrada em vigor da Lei nº 13.645 de 2017, não há que se falar em nulidade devido à falta de intimação dos devedores da data de realização do leilão.

[Recurso Especial nº 1.733.777.](#)

Ação de prestação de contas - Usufruto constituído por ato *inter vivos* em favor de duas pessoas - Morte de uma delas - Extinção do usufruto - Inexistência de cláusula prevendo o direito de se acrescer o quinhão do usufrutuário falecido ao do usufrutuário sobrevivente - Quinhão que retorna ao nu-proprietário - Inexistência de dever de prestação de contas pelo usufrutuário sobrevivente.

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, por unanimidade, decidiu que em se tratando de usufruto estabelecido por ato *inter vivos*, o usufrutuário sobrevivente não tem o dever de prestar contas dos frutos referentes ao quinhão de usufrutuário falecido no processo de inventário, haja vista que o referido quinhão não foi acrescido ao seu e nem transmitido aos herdeiros, apenas retornando ao nu-proprietário.

Cinge-se a controvérsia em verificar se, em caso de usufruto constituído em favor de duas ou mais pessoas, com a morte de uma delas, o usufrutuário sobrevivente teria o dever de prestar contas dos frutos referentes ao quinhão do usufrutuário falecido, a partir da data de abertura da sucessão.

Em se tratando de usufruto estabelecido por ato *inter vivos*, os dispositivos que regem o instituto são aqueles previstos nos artigos 1.390 a 1.411 do Código Civil, não se aplicando ao caso o art. 1.946 do mesmo Código,

uma vez que diz respeito a usufruto legado por testamento.

Não tendo sido estipulada cláusula prevendo o direito de se acrescer o quinhão do usufrutuário falecido ao quinhão do usufrutuário sobrevivente, a partir da sua morte, aquele quinhão volta ao nu-proprietário.

Não há como entender que o usufrutuário sobrevivente deveria prestar contas dos frutos referentes ao quinhão de usufrutuário falecido no processo de inventário, haja vista que o referido quinhão não foi acrescido ao seu e nem transmitido aos herdeiros.

Embora, a partir do falecimento do usufrutuário, seja necessário o cancelamento do usufruto no Registro de Imóveis, eventual falha nessa comunicação do óbito não faz nascer o direito de transmissão do quinhão aos herdeiros, pois o ato registral apenas visa a resguardar direito de terceiros.

[Recurso Especial nº 1.942.097.](#)

Doação do bem de família para filho não é fraude à execução fiscal.

■ **A Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirmou que a alienação do imóvel que sirva de residência para o devedor e sua família não afasta a impenhorabilidade do bem de família, motivo pelo qual não está caracterizada a fraude à execução fiscal.**

A Fazenda Nacional no agravo interno manejado contra decisão que deu provimento ao recurso especial do executado, alegava que o reconhecimento da fraude à execução fiscal afastaria a proteção do bem de família.

De acordo com os autos, após ter sido citado na execução fiscal, o devedor transferiu o imóvel para o seu filho.

O juízo de primeiro grau não admitiu a penhora do bem, mas o Tribunal Regional Federal da 2ª Região (TRF2) reformou a decisão por entender que a proteção da impenhorabilidade prevista na Lei 8.009/1990 não se justificaria quando o doador procura blindar seu patrimônio dentro da própria família, mediante a doação de seus bens para um descendente.

Mesmo com alienação, imóvel continua protegido pela impenhorabilidade

O relator no STJ, ministro Gurgel de Faria – cuja decisão monocrática foi confirmada pela turma julgadora –, destacou que as duas turmas de direito público do tribunal entendem que a impenhorabilidade é mantida ainda que o devedor transfira o imóvel que lhe serve de moradia, porque esse imóvel seria imune, de toda forma, aos efeitos da execução.

"No caso dos autos, o tribunal a quo, em desconformidade com a orientação desta corte superior, afastou a proteção ao bem de família em razão de sua alienação após a citação do ora recorrente na ação executiva fiscal, motivo por que o recurso deve ser provido para restabelecer a sentença.

Decisão do juízo de primeiro grau que encerra o processo nessa instância.", concluiu o ministro.

[Agravo em Recurso Especial nº 2.174.427.](#)

Justiça anula ITBI que teve valor modificado por alteração de base de cálculo em Itajaí.

■ O juízo da Vara da Fazenda da comarca de Itajaí julgou procedente ação anulatória proposta por um contribuinte que teve o valor de negociação de seus imóveis desconsiderado no Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Após recolhimento do valor exigido, ele recebeu nova cobrança do município, sob justificativa de o cálculo ter sido efetuado de forma "equivocada".

O autor da ação teria adquirido apartamentos, mas o município desconsiderou o valor da negociação para calcular o ITBI com base no valor do IPTU. Posteriormente, o fisco alegou que usou como base de cálculo um valor inferior ao de mercado dos imóveis. Com a decisão, o proprietário de apartamentos teve anulada a exigência de pagamento de R\$ 89.511,48.

"Se o próprio Município desconsiderou o valor da negociação e lançou o valor da base de cálculo ao tempo da transmissão com base no valor do IPTU, maior que o valor do negócio firmado, o novo arbitramento demonstra, no mínimo, um erro de direito e mudança no critério jurídico adotado, e não pode retroagir", cita a juíza em sua sentença.

De acordo com a magistrada, uma vez corrigido o valor declarado pelo próprio ente tributante, não pode este, em contrariedade à segurança jurídica, vir a alterar novamente a base de cálculo, pois fez presumir que o contribuinte estava quite com sua obrigação. A decisão de 1º grau, prolatada em 01.11.2023, é passível de recurso.

[Procedimento Comum Cível nº 5024955-67.2020.8.24.0033.](#)

[Município de São Paulo deve implementar medidas de segurança em imóvel ocupado.](#)

■ **A 7ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo determinou que o Município de São Paulo realize obras de requalificação de segurança em edifício localizado na avenida São João, sem prejuízo do ressarcimento pelos proprietários.** De acordo com a decisão, o imóvel, irregularmente ocupado por 41 famílias, recebeu visita técnica da Defesa Civil, que identificou a situação de risco para moradores e transeuntes, bem como a necessidade de intervenções, como revisão de cabos elétricos, distribuição de tomadas e instalação de equipamentos de combate a incêndio.

Em seu voto, o relator do recurso, desembargador Luiz Sergio Fernandes de

Souza, destacou o papel da Municipalidade para a segurança urbana. “É preciso administrar, e instrumentos legais não faltam, como se retira do Estatuto da Cidade. Lá está dito que a ordenação e controle do uso do solo visa a impedir a ‘utilização inadequada dos imóveis urbanos’, afastando os ‘usos incompatíveis ou inconvenientes’ e a ‘deterioração das áreas urbanizadas’ (artigo 2º, VI, a, b e f, da Lei Estadual nº 10.257/01)”, escreveu.

O magistrado também explicou que os particulares, embora proprietários, não possuem condições materiais e jurídicas para promover os reparos postulados.

“Ainda eram donos do prédio ao tempo da ocupação, é certo, mas nele estavam impedidos de ingressar contra a vontade daqueles que habitavam o edifício. Somente a municipalidade, por conta do chamado princípio da supremacia do interesse estatal, encontrava-se em condições de fazê-lo”, afirmou.

Os desembargadores Coimbra Schmidt e Magalhães Coelho também participaram do julgamento. A votação foi unânime.

[Apelação Cível nº 1028316-80.2019.8.26.0053.](#)

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

IRDR: associações civis de loteamentos possuem legitimidade para ingressarem com processo executivo de títulos extrajudiciais.

■ Os componentes da Turma de Uniformização de Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás (TJ/GO) seguiram o voto do relator, juiz Fernando Ribeiro Montefusco, e admitiram pedido de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) para declarar que as associações civis que cuidam de loteamentos fechados possuem legitimidade ativa para ingressarem com processo executivo, de títulos extrajudiciais, nos moldes do artigo 784, inciso VIII, do Código de Processo Civil. O Condomínio Residencial Jardim Veneza ajuizou ação ao alegar que as 1ª, 2ª e 3ª Turmas Recursais nas decisões prolatadas nos autos n. 5070674-98.2021.8.09.0051 (1ª Turma), n.5654634-69.2020.8.09.0069 (2ª Turma) e n. 5411212-48.2021.8.09.0051 (3ª Turma), concluíram que a vigência da Lei 13.465/2017 é o marco temporal para possibilitar a execução pelas associações. A 4ª Turma Recursal, por sua vez, avaliou que inicialmente seria necessária a necessidade de ajuizamento de ação de cobrança para posterior execução.

O relator, juiz Fernando Ribeiro Montefusco, contudo, entendeu que o IRDR interposto pela reclamada merece ser acolhido, conforme os moldes do que preconiza o artigo 978, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Segundo ele, o artigo 978, afirma que caberá ao órgão o parecer indicado pelo regimento interno dentre aqueles responsáveis pela uniformização de jurisprudência do

tribunal. “O órgão colegiado incumbido de julgar o incidente e de fiar a tese jurídica julgará igualmente o recurso, a remessa necessária ou o processo de competência originária de onde se originou o incidente”, explicou.

Para ele, no mérito, julga procedente o pleito inicial, permitindo, em favor da pessoa que executa uma sentença judicial, a execução de título extrajudicial proveniente de contabilidade de manutenção de loteamento fechado e de imóvel de propriedade da parte reclamada.

Diante disso, as associações possuem legitimidade ativa para ingressar com processo executivo, de títulos extrajudiciais. “Os créditos oriundos de contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, desde que documentalmente comprovados e dotados de certeza, liquidez e exigibilidade, possuem força de título executivo extrajudicial”, finalizou.

IRDR

Na seção de Jurisprudência, é possível conferir os julgados de IRDR. Cada julgado conta com um resumo ao lado do número do tema. A opção está disponível no menu superior, em “Processos”, seleção “Atos Judiciais/Jurisprudência”. No espaço, além dos atos de primeiro e segundo graus, é possível escolher IRDR, Incidente de Assunção de Competência (IAC), as Súmulas, a Jurisprudência geral e dos Juizados.

[Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 5096093-52.2023.8.09.0051.](#)

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501