

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 35, de 23.02.2024.

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)

### 1. Temas em Destaque

#### Projeto permite destinar recursos de compensação ambiental para cidades

■ Tramita na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE) projeto de lei que permite destinar os recursos obtidos com a compensação ambiental para ações voltadas à proteção e à melhoria da qualidade do meio ambiente urbano no município afetado pelo impacto. A matéria foi apresentada pelo senador Efraim Filho (União-PB). Ainda não há relator designado.

O PL 5.883/2023 altera a Lei nº 9.985, de 2000, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 2001) e o Código Florestal (Lei 12.651, de 2012) para, de acordo com o autor, permitir o uso desses

recursos em áreas urbanas de forma a assegurar a qualidade ambiental nas cidades brasileiras.

Na justificção, Efraim Filho apresenta dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) que estimam em 85% a taxa de urbanização do Brasil, indicando que, dos 203 milhões de brasileiros, mais de 170 milhões vivem em cidades. Para o senador, é fundamental garantir a qualidade ambiental nas cidades, “como condição incontornável para a qualidade de vida e o bem-estar de seus habitantes”.

Atualmente, a legislação estabelece que, nos casos de licenciamento para realização de empreendimentos de significativo impacto ambiental, o empreendedor é obrigado a apoiar a implantação e manutenção de unidade de conservação do Grupo de Proteção Integral.

De acordo com o projeto, nos municípios onde não houver unidade de conservação da natureza, os recursos da compensação ambiental po-

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

derão ser utilizados em ações voltadas à proteção e à melhoria da qualidade do meio ambiente urbano.

Já em relação ao plano diretor elaborado pelas cidades localizadas em área de influência de empreendimentos ou atividades que possam gerar significativo impacto ambiental, seja em âmbito regional ou nacional, o projeto determina que os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano e para a execução das ações voltadas à proteção e à melhoria da qualidade do meio ambiente urbano estejam entre as medidas de compensação adotadas.

Para o senador, o projeto é uma alternativa para suprir fontes de receitas para garantir o desenvolvimento sustentável das cidades.

“É de todo recomendável que o poder público destine recursos orçamentários para medidas dessa natureza. O município é o ente federativo competente para executar tais ações. Porém, diante da grave carência de recursos públicos que o país enfrenta em todos os níveis, é fundamental buscar outras fontes para financiar a melhoria da qualidade ambiental nas nossas cidades”, acrescenta.

**Agência Senado em 30.01.2024.**

**Agora é Lei: aprovada pela Câmara, Revisão da Lei de Zoneamento recebe sanção da Prefeitura**

■ **Após aprovação da Câmara Municipal de São Paulo no fim do ano passado, o projeto que propôs a revisão da Lei de Zoneamento foi sancionado pela Prefeitura da capital paulista em 19.01.2024. O texto da Lei nº 18.081/2024, foi publicado no Diário Oficial da capital paulista.**

A proposta com os aprimoramentos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo foi apresentada na Casa no início de outubro. Durante os quase três meses em que a matéria tramitou no Legislativo paulistano, foram realizadas 35 Audiências Públicas a fim de debater o texto com a sociedade civil, organizações e movimentos sociais.

Em vigor na cidade de São Paulo desde 2016, a revisão do zoneamento teve como objetivo compatibilizar a norma com o texto do PDE (Plano Diretor Estratégico) e adequar as políticas públicas urbanas, sociais e econômicas à realidade do município – garantindo o crescimento ordenado da cidade.

A lei de uso e ocupação do solo trata de cada território do município. É ela quem define, por exemplo, as regras relacionadas ao meio ambiente, às construções e à mobilidade. A matéria determina ainda os critérios para os diversos tipos de zoneamento –

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501



como as ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) e as ZEPAMs (Zona Especiais de Proteção Ambiental).

Destaque também para as ZMs (Zonas Mistas) e as ZCs (Zonas de Centralidade) – zonas que permitem os usos residencial e não residencial – além das Zonas Eixos, áreas próximas ao sistema de transporte público coletivo, tais como estações de metrô e corredores de ônibus.

**Câmara Municipal de São Paulo em 20.01.2024.**

**Comissão aprova flexibilização de exigência de certidão negativa para empresa em operação com imóveis**

■ **A Comissão de Previdência, Assistência Social, Infância, Adolescência e Família da Câmara dos Deputados aprovou em dezembro projeto que dispensa a apresentação da certidão de inexistência de débitos com as contribuições previdenciárias na venda ou oneração (como hipoteca) de imóveis quando o valor negociado for menor que 20% do valor do bem imóvel.**

A exigência para que as empresas apresentem a Certidão Negativa de Débito (CND) nesse tipo de operação está prevista em um dispositivo da Lei Orgânica da Seguridade Social.

O texto aprovado é um substitutivo apresentado pela relatora, deputada Rogéria Santos (Republicanos-BA), ao **Projeto de Lei 2213/20**, do deputado Beto Pereira (PSDB-MS).

A versão original dispensava a certidão para toda alienação ou oneração de imóvel, independentemente do valor. No entanto, a relatora optou por condicionar a dispensa a negociações com valores inferiores a 20% do imóvel.

Ela defende que a iniciativa diminui a burocracia ao permitir que as empresas contratem empréstimos apresentando imóveis como garantia sem a necessidade de apresentar certidão negativa.

“A facilitação de as empresas contratarem empréstimos com taxas mais baixas, em razão da segurança gerada pela garantia real à operação de financiamento, é medida que ajudaria na própria arrecadação previdenciária e fiscal no País”, disse.

**Agência Câmara de Notícias em 12.01.2024.**

## Comissão aprova projeto que obriga condomínios a denunciarem maus-tratos de animais

■ A Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Câmara dos Deputados aprovou proposta que determina que os condomínios residenciais e comerciais comuniquem à delegacia de polícia civil, à polícia militar, à polícia ambiental ou a outro órgão especializado a suspeita ou a ocorrência de maus-tratos a animais nas unidades condominiais ou nas áreas comuns dos prédios.

Conforme o texto, a comunicação deverá ser feita por condôminos, síndicos ou administradores em até 24 horas após a ciência do fato. A pena para quem não cumprir a medida será a mesma prevista na Lei dos Crimes Ambientais (Lei 9.605/98) para a prática de maus-tratos de animais – ou seja, de detenção de três meses a um ano e multa.

O texto aprovado é um substitutivo apresentado pelo relator, deputado Clodoaldo Magalhães (PV-PE), aos projetos de lei 106/22, do ex-deputado Ricardo Izar, e 1012/22, do ex-deputado Paulo Ramos.

O substitutivo de Clodoaldo Magalhães retira das propostas originais a previsão de afixação, nas áreas comuns dos condomínios, de placas divulgando a obrigação, a fim de evitar custos aos condôminos. Em vez disso, o relator preferiu prever que

os condôminos sejam lembrados de comunicar maus-tratos às autoridades nas assembleias gerais dos condomínios, registrando-se a informação em ata.

A proposta inclui as medidas na Lei 4.591/64, que dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias.

“Estimular as pessoas a denunciar a ocorrência de maus-tratos às autoridades competentes é importante para reduzir a falta de cuidados e a crueldade contra cães, gatos e outros animais domésticos”, afirmou Magalhães. “A agressão aos animais muitas vezes é o primeiro passo ou mesmo indica a existência de outras formas de agressão doméstica contra mulheres, crianças e idosos.”

Clodoaldo Magalhães citou ainda pesquisa realizada pelo Ibope em 2019 segundo a qual 92% dos entrevistados já haviam presenciado atos de maus-tratos a animais, incluindo animais passando fome (50%), sede (42%) e sendo agredidos (38%). No entanto, apenas 31% das pessoas afirmaram ter doado alimentos e 17% disseram ter feito alguma denúncia sobre maus-tratos.

**Agência Câmara de Notícias em 04.01.2024.**

Congresso promulga o marco temporal para terras indígenas, mas polêmicas seguem na Justiça

■ **O Congresso Nacional promulgou o complemento da lei do marco temporal para demarcação das terras indígenas (Lei 14.701/23), contendo os trechos inicialmente vetados pelo presidente Luiz Inácio Lula da Silva. A nova lei só admite a demarcação de terras indígenas que já estavam ocupadas ou eram disputadas pelos povos originários até 5 de outubro de 1988, data da promulgação da Constituição.**

Nas redes sociais, o coordenador da Frente Parlamentar da Agropecuária, deputado Pedro Lupion (PP-PR), comemorou a nova lei, mas admitiu que terá novos embates pela frente até a aprovação de uma proposta de emenda à Constituição sobre o tema.

**Agência Câmara de Notícias em 03.01.2024.**

Câmara aprovou projeto que obriga prefeituras a frear construções irregulares em áreas de risco

■ **Em 2023, o Plenário da Câmara dos Deputados aprovou 137 projetos de lei, 22 medidas provisórias, 25 projetos de decreto legislativo, 8 projetos de resolução, 8 projetos de lei complementar e 3 propostas de emenda à Constituição (PECs).**

Na área de defesa civil, um dos destaques foi a **aprovação do Projeto de Lei 636/23**, do deputado André Figueiredo (PDT-CE), que obriga os municípios a elaborar, a cada ano, um Plano de Contingência de Proteção e Defesa Civil. O objetivo é conter construções irregulares em áreas de risco, com definição de alternativas habitacionais seguras.

O texto altera a **Lei 12.340/10**, que trata dos repasses da União aos entes federativos para prevenção e mitigação de desastres. A proposta ainda será analisada pelo Senado Federal.

Relatado pelo deputado Josenildo (PDT-AP), o projeto também exige a inclusão, nos planos municipais, dos investimentos necessários em infraestrutura hídrica, combate a enchentes e prevenção de desastres.

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Na prestação de contas anual, já prevista na legislação vigente, deverá ser incluído relatório que obrigatoriamente apresente:

- os exercícios simulados realizados com a participação da população, que incluam passagem pelas rotas de deslocamento e chegada aos pontos seguros;
- a efetividade dos sistemas de alerta a desastres, comprovada em testes periódicos;
- a situação dos pontos de abrigo;
- o treinamento periódico das equipes técnicas e de voluntários para atuação em circunstâncias de desastres;
- a evolução do número de construções irregulares em áreas de risco e as medidas tomadas para contenção desse avanço, inclusive com disponibilização de alternativas habitacionais seguras; e
- os investimentos realizados em infraestrutura hídrica, combate a enchentes e prevenção de desastres.

### Retorno de desalojados

A Câmara dos Deputados também aprovou neste ano projeto de lei que garante o retorno das pessoas aos locais de onde foram removidas por causa de desastres ou de risco iminente. A proposta está em análise no Senado.

De autoria do deputado Alfredo Gaspar (União-AL) e outros, o Projeto de Lei 2257/23 foi aprovado na forma de um substitutivo do deputado Paulinho Freire (União-RN).

O texto atribui à empresa responsável pelo desastre ou acidente a obrigação de pagar pela assistência técnica e jurídica prestada às pessoas desalojadas ou desabrigadas e escolhida por elas.

Segundo o projeto, desalojado é aquele que não necessita de abrigo e foi obrigado a abandonar temporária ou definitivamente sua habitação na área de risco ou desastre em função de evacuações preventivas, destruição ou avaria grave provocadas por acidente ou desastre.

Já o desabrigado é a pessoa que passou pela mesma circunstância e precisa de abrigo providenciado pelo Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil (Sinpdec) ou pela empresa responsável pelo acidente ou desastre.

Essas pessoas terão direito ainda a tratamento e acompanhamento de saúde física e mental pagos pela empresa responsável, caso os problemas de saúde estejam relacionados ao deslocamento forçado.

As pessoas retiradas dos locais afetados terão o direito de retornar às suas residências ou aos seus locais de trabalho independentemente da reparação civil.

Mas isso deverá ocorrer apenas depois de estudos técnicos dos órgãos competentes atestarem a segurança do local com base em diretrizes do Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil (Conpdec).

Agência Câmara de Notícias em 28.12.2023.

Novo marco das regras de garantia – Sistema de Financiamento Imobiliário – Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel – Derrubada de vetos – Alteração

■ O Presidente da República promulgou as partes vetadas da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, que entre outros temas, dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, o procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, o resgate antecipado de Letra Financeira.

Publicada no Diário Oficial da União em 22.12.2023, Edição Extra, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501



## 2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

**Cumprimento integral do contrato de compra e venda de imóvel impede consumidor de desistir**

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu que o cumprimento integral do contrato de compra e venda de imóvel por ambas as partes impossibilita o exercício do direito de desistência previsto no Código de Defesa do Consumidor (CDC).

Para o colegiado, o adimplemento integral das obrigações, tanto pelo fornecedor quanto pelo consumidor, caracteriza cumprimento de contrato, com a consequente extinção do negócio jurídico. Assim, a turma estabeleceu o entendimento de que a quitação afasta a pretensão do consumidor de exercer o direito de desistência para desfazer o negócio.

No caso submetido à apreciação do STJ, o comprador ajuizou ação de resolução contratual alegando que o imóvel não teria sido entregue em sua totalidade, pois alguns dos equipamentos comuns prometidos para o empreendimento – como sauna, quadra poliesportiva e calçamento – não estariam devidamente concluídos.

O juízo de primeiro grau julgou o pedido improcedente, considerando que o contrato já estava totalmente quitado e não era possível desfazê-lo. O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) deu parcial provimento à apelação para garantir a possibilidade de desistência mediante retenção de 20% do valor pago.

**Desistência por simples vontade do consumidor causaria insegurança jurídica**

Ao restabelecer a sentença de primeiro grau, a relatora do recurso no STJ, ministra Nancy Andrighi, explicou, citando precedentes do tribunal, que o direito de desistência se justifica quando as prestações se tornam insuportáveis para o consumidor – o que não ficou demonstrado no caso em julgamento.

Além de ambas as partes terem cumprido suas obrigações contratuais, o processo indica que o consumidor utilizou o imóvel comprado em pelo menos duas oportunidades. Assim, a ministra ressaltou que o rompimento do contrato já cumprido, por mera desistência imotivada do consumidor, promoveria insegurança jurídica no mercado imobiliário.

"Facultar ao promitente comprador, após o pagamento de todas as parcelas do preço, a desistência do contrato significaria cancelar verdadeiro comportamento contraditório, em afronta à boa-fé objetiva", declarou a relatora.

[REsp. nº 2.023.670.](#)

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## Contag contesta alterações na Lei de Terras do Maranhão

■A Confederação Nacional dos Trabalhadores Rurais Agricultores e Agricultoras Familiares (Contag) questiona, no Supremo Tribunal Federal, a validade de alterações na Lei de Terras do Estado do Maranhão. A matéria é objeto da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 7588, distribuída ao ministro Luiz Fux.

### Ampliação

Segundo a entidade, a Lei estadual 12.169/2023, ao alterar parte da Lei de Terras do Maranhão (Lei estadual 5.315/1991), ampliou de 200 hectares para 2.500 hectares a regularização fundiária de cada área individual.

Com isso, deixou de contemplar apenas agricultores familiares para permitir o acesso a terras rurais por pequenos, médios e grandes empreendedores.

### Comunidades tradicionais

Além disso, a Contag sustenta que a modificação proibiu regularizações fundiárias que envolvam terras ocupadas por comunidades tradicionais, como povos quilombolas e quebradeiras de coco babaçu. A seu ver, em lugar de protegê-los, a nova norma excluiu esses povos da política pública de democratização do acesso à terra, além de alterar a regularização fundiária de áreas de proteção ambiental permanente em um período de emergência climática. [ADI nº 7588](#).

## Compra de imóvel: Justiça mantém em 2ª instância, sentença que não vê descumprimento de deveres por advogado

■A 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte manteve sentença de primeira instância, oriunda da 16ª Vara Cível da Comarca de Natal, que definiu não ter ocorrido descumprimento de deveres, por parte de um advogado, em demanda relacionada a litígio entre compradora de imóvel e uma construtora. Segundo a decisão, o fato de o bem, localizado no bairro de Ponta Negra, não ter sido recuperado, como pretendido pela parte autora, não gera a possibilidade de rescisão da contratação verbal realizada entre as partes, pois, o exercício da advocacia é “atividade meio e não fim”.

Conforme os autos, os autores da ação adquiriram imóvel junto à empresa responsável pela obra e, em virtude de problemas financeiros, ficaram inadimplentes com as parcelas do financiamento do bem.

“Embora o resultado não tenha sido o objetivado, este não invalida a contratação, nem mesmo autoriza a restituição da quantia paga, pretendida pela apelante”, explica a relatoria do processo, ao ressaltar que, na audiência de instrução e julgamento realizada no curso da ação, foi demonstrado que o apelado (advogado) foi responsável pelo recebimento das chaves do imóvel situado em Cidade Satélite e pela mudança dos móveis do apartamento entregue para o recebido.

Fato esse gerado pela formalização de um acordo entre as partes, que renegociava o saldo devedor e realizava a migração da respectiva unidade imobiliária para a unidade de outro condomínio, sendo possível observar que não existe nos autos prova de que o apelado tenha sido contratado para ajuizar ação com vistas a recuperar o imóvel comprado originariamente, o que seria o objetivo da apelante, que afirma não ter ficado satisfeita com a negociação que desencadeou no recebimento do imóvel, situado no bairro de Cidade Satélite.

“Lado outro, o apelado afirma ter diligenciado extrajudicialmente, tendo obtido êxito em solucionar a ação judicial proposta pela construtora, embora não tenha sido recuperado o imóvel adquirido a princípio junto à construtora”, pontua a relatoria do processo, ao destacar que, embora, aparentemente, se mostre elevado o valor pago a título de honorários pela apelante, não existe qualquer documento no processo apto a demonstrar que o apelado tenha sido contratado para prestação de serviço diversa da realizada.

“Assim, diante da ausência de comprovação de ilegalidade na conduta do apelado a ensejar a nulidade da contratação realizada pela apelante, e ainda diante da plena e total quitação dada pela mesma, conforme documentos dos autos, não há que se falar em restituição a ser realizada pelo recorrido”, conclui o voto balizador no órgão julgador do TJRN.

TJ/RN em 10.01.2024.

### Município deve reconstruir imóvel após danos estruturais decorrentes de obra pública

■A 4ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, manteve decisão da Vara Única de Salto de Pirapora, proferida pela juíza Thais Galvão Camilher Peluzo, que condenou Município a custear a demolição e reconstrução de imóvel após obra pública de recapeamento causar danos estruturais e risco de desabamento. A sentença foi parcialmente reformada para afastar o dever do Município de arcar com o auxílio aluguel durante as obras.

Para a relatora do recurso, desembargadora Ana Liarte, a perícia confirmou o ocorrido. “O laudo pericial foi claro ao consignar que os componentes da edificação estão comprometidos, sendo inviável sua reparação diante do alto custo a ser despendido, recomendando-se, ao final, a demolição do imóvel”, afirmou.

Em relação ao pagamento de auxílio aluguel, a magistrada destacou que “a Administração deve se limitar aos ditames da lei, não podendo por simples atos administrativos, conceder direitos de qualquer espécie, criar obrigações ou impor vedações”.

Dessa forma, a ausência de previsão legal inviabiliza a concessão de auxílio aluguel ou benefício semelhante, sob pena de violação ao princípio da legalidade”, concluiu. O julgamento, de votação unânime.

Processo nº 1001244-91.2017.8.26.0699.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Julgada improcedente apelação para indenização por desapropriação de terreno sem comprovação de propriedade

■ A 2ª Câmara Cível do TJ/RN não deu provimento à apelação cível, que pretendia a reforma de sentença proferida pela 1ª Vara da Comarca de Nova Cruz, que, nos autos de ação de desapropriação, ajuizada em desfavor do Município, julgou improcedente os pedidos iniciais do autor da ação, que requereu o reconhecimento do direito ao recebimento da indenização, decorrente da desapropriação indireta do seu imóvel, bem como a indenização por danos morais. O ato ocorre quando o poder público, primeiro, toma posse do bem e somente acerta uma indenização com o proprietário, caso ele venha a reclamar.

Contudo, para o órgão julgador, mesmo que o apelante tenha buscado o Judiciário dentro do prazo prescricional de dez anos para provar eventual posse no terreno no momento da turbação pelo ente público, deixou de trazer elementos comprobatórios que configurassem sua propriedade no loteamento.

No caso dos autos, conforme o relator, desembargador Virgílio Macêdo Jr., o apelante afirmou ser proprietário do loteamento 'Vista do sol', conforme certidão de escritura pública, contudo, observa-se que tal documento não é suficiente para comprovar a posse e propriedade do terreno

objeto de desapropriação indireta, posto que a documentação possui vício no registro do cartório.

“Do mesmo modo, analisando os depoimentos colhidos em sede de audiência de instrução e julgamento, informaram que a área onde foi construída a quadra era abandonada, não demonstrando nenhuma construção, ou benfeitoria realizada no terreno, para que ocorresse a turbação pelo Município apelado”, conclui o relator.

TJ/RN em 09.01.2024.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501