

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 36, de 21.03.2024.

Este informativo setorial é elaborado pelos colaboradores que integram a área de **Direito Imobiliário** em conjunto com a Biblioteca de Tortoro, Madureira e Raggazi 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

Para o relator, deputado Lafayette de Andrada (Republicanos-MG), "o projeto é justo e meritório, pois dá garantia ao terceiro interessado de boa-fé". "A concentração de todos os atos restritivos na matrícula do imóvel diminui a burocracia e a necessidade de terceiros consultarem diferentes cartórios judiciais e extrajudiciais pelo País a fim de saber se há alguma disputa judicial em curso que possa vir acarretar a anulação do negócio jurídico de compra e venda", explicou.

Agência Câmara de Notícias em 28.02.2024.

1. Temas em Destaque

Câmara aprova regra sobre venda de imóvel sujeito a bloqueio judicial

■A Câmara dos Deputados aprovou proposta determinando que, se o registro do imóvel não contiver informações sobre bloqueio judicial (inclusive em ações de improbidade administrativa ou por hipoteca judiciária), a venda posterior do imóvel a terceiro terá validade jurídica.

A medida consta de emenda do Senado ao **Projeto de Lei 1269/22**, sobre prevalência de registros de ônus e gravames sobre imóveis. A proposta foi aprovada no Plenário da Câmara em 28.02.2024, e será enviada à sanção presidencial.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Penhora de imóvel com propriedade questionada pode ter prioridade

■ **Aguarda deliberação do Senado o projeto de lei que altera o Código de Processo Civil (Lei 13.105, de 2015) para estabelecer que, na execução fiscal sobre tributos imobiliários, havendo dúvida ou contestação em relação à efetiva propriedade do bem, o juiz poderá priorizar a penhora do bem sobre o qual incidiram os tributos.**

Já aprovado pela Câmara dos Deputados em dezembro de 2023, o projeto de lei (PL) [584/2022](#) aguarda a definição quanto à tramitação nas comissões do Senado.

O objetivo da proposta, segundo o autor, deputado Augusto Coutinho (Solidariedade-PE), é solucionar a situação de imóveis que já foram vendidos a terceiros e que não foram regularizados junto ao registro de imóveis. Coutinho argumenta que, na cobrança de débitos de tributos imobiliários, como o IPTU, o órgão governamental executa o cidadão cujo nome consta no cadastro. Diante disso, a execução fiscal é direcionada injustamente ao antigo proprietário.

“A situação se agrava porque a lei, hoje, possibilita que essa inadimplência se renove, pois, enquanto os inocentes são acionados judicialmente, os verdadeiros possuidores e devedores do fisco não são cobrados e permanecem, tranquilamente, usufruindo do bem e dos serviços oferecidos pelos órgãos públicos.

Além disso, a continuidade do não pagamento do tributo gera novas e injustas execuções fiscais que se transferem de geração em geração do proprietário original pois, ao falecer um dos réus, injustamente acusado, o débito passa a ser cobrado dos seus herdeiros: filhos, netos, bisnetos e assim por diante, indefinidamente”, argumenta o autor.

Conflito

Na avaliação do deputado, a proposta dá condições ao Executivo e ao Judiciário para evitar esses possíveis conflitos entre as partes. Ele explica que, na forma como atualmente os débitos são cobrados, resta ao antigo proprietário ou seus herdeiros ingressar na justiça contra os possuidores de fato e verdadeiros devedores para tentar recuperar os valores pagos e as demais despesas. Inclusive, com o possível pedido de uma penhora dos bens.

“Uma ação assim cria um clima de animosidade, o que pode resultar em conflitos, ameaças a familiares e agressões físicas. A atual legislação, portanto, contraria um dos objetivos de uma lei, que é reduzir conflitos e possibilitar uma convivência harmoniosa entre os semelhantes”, acrescenta o deputado.

Agência Senado em 28.02.2024.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Área técnica da CVM divulga entendimento sobre aplicação do art. 42 da Lei 14.754 aos Fundos de Investimento Imobiliário

■ O objetivo é divulgar o entendimento da área técnica sobre a aplicação do art. 42 da Lei 14.754 aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), que facultou a constituição de ônus reais sobre os imóveis ou a prestação de garantias, com a finalidade de garantir obrigações assumidas pelos FII ou por seus cotistas.

O documento ressalta que permanece vedado o uso das faculdades previstas no art. 42 da Lei 14.754 até que norma específica seja editada e altere a regulamentação vigente.

"Este entendimento decorre da competência da CVM para disciplinar a constituição, o funcionamento e a administração dos FII, expressa no art. 4º da Lei 8.668. Considerando que já há regulamentação sobre a matéria, uma norma alteradora precisará ser editada para regulamentar o art. 42 da Lei 14.754 e disciplinar a dinâmica de constituição de ônus e prestação de garantia pelos FII.", de acordo com Bruno Gomes, Superintendente de Securitização e Agronegócio da CVM.

Acesse o [Ofício Circular CVM/SSE 1/2024](#).

CVM em 22.02.2024.

Projeto define identidade ecológica e permite a compensação de reserva legal criada até 2015

■ O Projeto de Lei nº 5.725 de 2023 define no Código Florestal o conceito de identidade ecológica e permite a compensação de áreas de reserva legal convertidas até dezembro de 2015 para fins de regularização ambiental.

O texto, que é analisado na Câmara dos Deputados, define área com identidade ecológica como aquela de tamanho e características semelhantes, ainda que localizadas em diferentes bacias hidrográficas.

Segundo o autor da proposta, deputado Ricardo Ayres (Republicanos-TO), a ideia é corrigir o "equivoco jurídico" cometido pelo Supremo Tribunal Federal ao julgar a Ação Declaratória de Constitucionalidade 42, quando substituiu a expressão "mesmo bioma" por "identidade ecológica" no texto do Código Florestal.

"Enquanto bioma é um conceito técnico e bem definido, a identidade ecológica representa um conceito vago e sem respaldo na academia e na jurisprudência", argumenta Ayres.

"Em razão das dúvidas que surgem, dispositivos legais como a Cota de Reserva Ambiental (CRA) permanecem inutilizados, prejudicando tanto o agricultor quanto o meio ambiente", acrescenta.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Segundo Ayres, a proposta pretende pacificar a situação, combinando o entendimento do Supremo com o objetivo original do Código Florestal.

Reserva legal

O projeto também permite, excepcionalmente, a compensação de áreas de reserva legal convertidas mediante licença de órgãos ambientais até 31 de dezembro de 2015 para fins de regularização ambiental. Nesse caso, a área utilizada para a compensação deverá ser 30% maior do que a área convertida entre 22 de julho de 2008 e 31 de dezembro de 2015.

Assim, quem tinha reserva legal registrada até 2015 e depois acabou degradando parte dessa área, vai poder compensar com outras áreas de floresta mesmo em outras propriedades, com "multa" de 30% a mais de área.

A reserva legal é a área do imóvel coberta por vegetação natural que pode ser explorada mediante manejo florestal sustentável, conforme limites estabelecidos em lei. O tamanho varia de acordo com a região e o bioma:

- na Amazônia Legal, equivale a 80% da propriedade em área de florestas, 35% em área de cerrado e 20% em campos gerais;
- nas demais regiões do País, corresponde a 20% da propriedade em qualquer bioma.

Pela proposta, a compensação poderá se dar pelo cadastramento de outra área equivalente e excedente à reserva legal, em imóvel de mesma titularidade ou adquirida em imóvel de terceiro, com vegetação nativa estabelecida, em regeneração ou recomposição, desde que haja identidade ecológica.

“Tendo em vista a já existência do Código Florestal nessa data, estabelece-se uma espécie de ‘multa’ para a compensação, estipulando um aumento de 30% na área a ser compensada”, destacou Ricardo Ayres.

Agência Câmara de Notícias em 22.02.2024.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Projeto prevê suspensão de funcionamento de construtora que descumprir execuções judiciais

■ **O Projeto de Lei nº 6.130 de 2023 determina a suspensão da licença de funcionamento da construtora que descumprir execuções judiciais e apresentar risco concreto de insolvência.** A suspensão poderá perdurar até que a dívida seja paga. A proposta em análise na Câmara dos Deputados, é do deputado Pedro Uczai (PT-SC).

Ele afirma que a interrupção da atividade comercial é um meio eficaz de obrigar a empresa a honrar seus compromissos com os contratantes.

“O significativo impacto financeiro na empresa assegura a reparação dos danos causados”, disse Uczai.

Passos da medida

A proposta prevê as seguintes medidas:

- suspensão da licença de funcionamento decretada pela justiça por prazo determinado, a pedido do interessado ou de ofício;
- caso a empresa não cumpra o prazo inicial, a suspensão será mantida indeterminadamente;

- a empresa não poderá realizar novos serviços durante a suspensão;
- a retomada da licença ocorrerá: após a quitação das execuções, a aprovação do plano de pagamento pela justiça ou a apresentação de garantias;
- empresas inadimplentes na época da sanção da lei terão 180 dias para se regularizarem, sob risco de suspensão da licença.

Contratos com terceiros

O projeto ainda obriga a construtora a tomar todas as medidas para proteger os direitos e interesses dos terceiros contratantes. Esses poderão rescindir unilateralmente os contratos sem qualquer ônus.

Agência Câmara de Notícias em 20.02.2024.

Judiciário começa a utilizar plataforma de registros públicos a partir de março

■ A versão voltada ao Poder Judiciário do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) será lançado em março. O Serp-Jud irá centralizar os serviços prestados pelos operadores nacionais dos registros públicos. Por meio da plataforma unificada, será possível aos tribunais acessar, nos escritórios de registros públicos, as funções eletrônicas de busca, pedido de certidões, mandados judiciais e histórico de pedidos.

O Serp irá simplificar e modernizar o acesso dos cidadãos a serviços extrajudiciais prestados pelos cartórios. Entre os objetivos do sistema está o de viabilizar o atendimento remoto aos usuários dos serviços de registros civis das pessoas naturais, das pessoas jurídicas, de títulos e documentos e de imóveis, por meio da internet.

Para o Judiciário, o Serp possibilitará a consulta sobre bens móveis e imóveis e decretar a indisponibilidade, penhora e outras restrições. Também será possível verificar a vigência de restrições e gravames sobre bens móveis e imóveis.

Para acompanhar os últimos ajustes a serem realizados na plataforma, o corregedor nacional de Justiça, ministro Luis Felipe Salomão, reuniu-se com os presidentes dos operadores nacionais dos registros públicos (ONSERP, ONR, ON-RCPN e ON-RTDPJ) em 08.02.2024. “Como o nosso desafio é grande, irei acompanhar diariamente o sistema nesta fase. Contamos com a cooperação dos operadores”, afirmou o ministro.

Durante a reunião, o presidente do Operador Nacional do Registro Civil das Pessoas Naturais (ON-RCPN) e coordenador do Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (ONSERP), Luiz Vendramin, realizou uma demonstração dos serviços. “O Brasil tem uma diversidade muito grande e estamos em um momento estruturante do projeto, mas que entrará para a história”, considerou.

Nos cartórios de registros de imóveis, estarão disponíveis no Serp-Jud as opções de certidão digital, visualização de matrícula, pesquisa prévia, e-Protocolo e penhora online. Já nas serventias de títulos e documentos e pessoas jurídicas, será possível realizar a busca nacional, a penhora online, ofício eletrônico, pedido de certidão e pesquisa de pessoa jurídica.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Nos ofícios de registro civil, os serviços eletrônicos oferecidos serão de busca de registro, pedido de certidões, mandados judiciais e histórico de pedidos.

“O novo sistema eletrônico dos registros públicos irá desburocratizar o acesso, gerando eficiência e segurança”, comentou a juíza auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça Carolina Ranzolin.

As juízas auxiliares da Corregedoria Nacional de Justiça presentes na reunião, Carolina Ranzolin e Liz Rezende de Andrade, coordenam o grupo de trabalho encarregado da elaboração de estudos e de propostas destinadas ao planejamento, à implantação e ao funcionamento do Serp, previsto na Lei n. 14.382/2022.

Participaram também da reunião o juiz auxiliar da Presidência do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) Dorrotheo Barbosa Neto e representantes do Departamento de Tecnologia do CNJ. Ainda estiveram presentes Juan Pablo (presidente do ONR) e Rainey Marinho (presidente do ON-RTDPJ).

Registros públicos

As diretrizes para o seu funcionamento estão estabelecidas no Provimento n. 139/2023, pelo qual a implantação, a manutenção e o funcionamento do sistema serão realizados pelo ONSERP. Ele é composto pelo ONR, o ON-RTDPJ e o ON-RCPN.

A gestão do ONSERP ficará a cargo de Comitê Executivo de Gestão, composto pelos presidentes dos operadores nacionais de registros públicos, e funcionará sob a orientação e fiscalização da Corregedoria Nacional de Justiça.

CNJ em 19.02.2024.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Projeto muda forma de cálculo de impostos sobre imóveis e veículos

■ **O Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 85 de 2023 determina que a base de cálculo do IPTU e do IPVA será o valor de mercado do bem (imóvel ou móvel). O texto, em tramitação na Câmara dos Deputados, altera o Código Tributário Nacional.**

O código considera hoje que a base de cálculo dos dois impostos, sobre os quais incide uma alíquota, é o valor venal, estimativa de preço realizada pelo poder público para a propriedade. Segundo o autor do projeto, deputado José Medeiros (PL-MT), essa regra prejudica os contribuintes.

Ele afirma que o valor venal é definido a partir de critérios sujeitos à “ingerência excessiva” das autoridades. “A legislação confere aos entes federativos uma margem demasiadamente larga para definição da base tributável, o que tem possibilitado a exigência de tributos superiores aos valores efetivos dos bens”, disse Medeiros.

Regras

O projeto prevê ainda:

- a base de cálculo do IPTU não poderá ser aumentada, com base em índices de custo de vida, sob justificativa de reajuste genérico;
- o município poderá usar dados dos registros de imóveis ou o valor venal, mas a base de cálculo do IPTU será limitada a 75% do valor encontrado;
- no caso do IPVA, o estado poderá usar tabelas de mercado, como a Fipe, mas a base de cálculo também será reduzida (entre 10% e 20%).

Agência Câmara de Notícias em 15.02.2024.

Projeto delega à União e aos estados mapeamento de imóvel rural originário de terra pública

■ **O Projeto de Lei nº 5.861 de 2023, em discussão na Câmara dos Deputados, delega à União e aos estados a responsabilidade de fazer o georreferenciamento de imóveis rurais originários de terra pública. O georreferenciamento é quando se colocam informações específicas de localização em um mapa, para que se possa encontrar exatamente onde algo está na Terra.**

A proposta inclui a regra na Lei 6.015/73, que trata dos registros públicos, para regularização fundiária de imóveis rurais originários em área de terra pública.

Segundo o deputado Lucio Mosquini (MDB-RO), autor do projeto, quem deve ser responsabilizado pela apresentação de documentação técnica aos cartórios é o emissor do título, não o beneficiário. “A política pública da regularização fundiária de terras a pequenos e médios agricultores familiares é de natureza social, não devendo servir como mais um entrave em desfavor das famílias”, disse.

Agência Câmara de Notícias em 14.02.2024.

Projeto obriga síndico de condomínio a fiscalizar segurança de obras nas unidades

■ **O Projeto de Lei nº 6.000 de 2023, obriga síndicos de condomínios a assegurarem o cumprimento de normas de segurança durante a realização de obras em unidades da edificação. A Câmara dos Deputados analisa a proposta, que altera o Código Civil.**

A deputada Dra. Alessandra Haber (MDB-PA), autora do projeto, lembra que o Código Civil já obriga o condômino a garantir a segurança da edificação ao realizar obras em sua unidade e estabelece como dever do síndico avaliar a conservação e a guarda das partes comuns.

“Certo é que, sempre que uma obra se inicia, passa inevitavelmente pela cabeça dos outros condôminos a pergunta sobre a respectiva segurança”, argumenta a autora. “O objetivo do projeto é deixar expresso o dever do síndico de fiscalizar a segurança da obra, atraindo a corresponsabilidade para o condomínio caso empreitada venha a causar danos às áreas comuns ou a algum vizinho”, completa.

Agência Câmara de Notícias em 09.02.2024.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Projeto atualiza desconto sobre tributação de lucros com imóveis

■ **O Projeto de Lei nº 5.785 de 2023 atualiza os percentuais da tabela para desconto progressivo no Imposto de Renda (IR) sobre ganho de capital na venda de imóveis. O texto, em análise na Câmara dos Deputados, altera a Lei 7.713/88.**

Hoje, a tabela prevê desconto no IR no caso de imóveis adquiridos ou incorporados até 1988. Quanto mais antigo o imóvel, maior o desconto.

Pelas regras atuais, imóveis comprados em 1988 têm 5% de desconto, em 1978, 10%, e assim sucessivamente.

Dessa forma, imóveis comprados em 1969, ou antes, têm 100% de desconto.

O projeto de lei ajusta essas faixas de dedução e inclui imóveis comprados até 1998. Dessa maneira, imóveis comprados em 1998 passarão a ter 5% de desconto, em 1997, 10%, e assim por diante.

Na prática, uma casa de 1988 que hoje tem o desconto de 5% passará a ter direito a redução de 55%.

“Já se passaram 35 anos da atualização daquela tabela, e a cada ano configura-se injustiça maior”, afirmaram os autores da proposta, deputados Gilson Marques (Novo-SC), Adriana

Ventura (Novo-SP) e Marcel van Hattem (Novo-RS), na justificativa que acompanha o texto.

Cálculos

Quando o dono vende um imóvel com lucro, deverá baixar programa da Receita Federal para calcular o IR sobre o ganho de capital. A base de cálculo é o preço de venda menos o custo nominal na compra. A alíquota varia conforme o lucro:

- até R\$ 5 milhões: 15%;
- mais de R\$ 5 milhões até R\$ 10 milhões: 17,5%;
- mais de R\$ 10 milhões até R\$ 30 milhões: 20%; e
- mais de R\$ 30 milhões: 22,5%.

Atualmente, o lucro com a venda de imóvel comprado até 1969 está isento do IR. Caso o PL 5785/23 seja aprovado na versão original, a isenção será ampliada para aqueles até 1979, e passará a existir desconto para os adquiridos de 1989 a 1998.

Agência Câmara Notícias em 08.02.2024.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

CMN Ajusta lastros elegíveis e prazos de vencimento dos títulos incentivados

■ Em reunião extraordinária realizada em 01.02.2024, o Conselho Monetário Nacional (CMN), por meio da Resolução nº 5.118, de 1º fevereiro de 2024, promoveu ajustes nos lastros elegíveis para as emissões de Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Da mesma forma, o CMN, por meio da Resolução nº 5.119, de 1º fevereiro de 2024, promoveu ajustes nos lastros elegíveis e nos prazos de vencimento da Letra de Crédito do Agronegócio (LCA), da Letra de Crédito Imobiliário (LCI) e da Letra Imobiliária Garantida (LIG).

As medidas adotadas têm o intuito de aumentar a eficiência da política pública no suporte aos setores do agronegócio e imobiliário, assegurando que os referidos instrumentos sejam lastreados em operações compatíveis com as finalidades que justificaram a sua criação e contribuindo para um mercado de crédito mais robusto.

CRA e CRI

Os aprimoramentos introduzidos pela nova regulamentação têm por objetivo aumentar a efetividade dessa política, de modo que os recursos captados por meio desses instrumentos financeiros sejam direcionados de forma mais eficiente para o financiamento dos setores do agronegócio e imobiliário. Em maiores detalhes, o CMN vedou as emissões de CRA e CRI com lastro em títulos de dívida (por exemplo, debêntures) de emissão de companhias abertas não relacionadas aos setores do agronegócio ou imobiliário.

Além disso, o CMN vedou a emissão com lastro em direitos creditórios originados de operações entre partes relacionadas ou de operações financeiras cujos recursos sejam utilizados para reembolso de despesas.

De modo a preservar as operações já contratadas, as medidas aprovadas pelo CMN não incidirão sobre os CRA e CRI distribuídos ou cujas ofertas de distribuição pública já tenham sido objeto de requerimento de registro de distribuição junto à CVM.

LCA

No que se refere à LCA, o CMN vedou, a partir de 1º de julho de 2024, que os recursos captados por meio desse título sejam utilizados para a concessão de crédito rural que se beneficie de subvenção econômica da União.

Dessa forma, a partir da entrada em vigor das novas regras, os recursos captados por meio de LCA somente poderão ser aplicados na contratação de crédito rural com taxas livremente pactuadas em condições de mercado.

Com relação à estruturação do instrumento financeiro, a margem de discricionariedade das instituições financeiras na seleção dos direitos creditórios passíveis de enquadramento nos requisitos genéricos contidos na Lei nº 11.076, de 2004, levou à utilização, como lastro da LCA, de direitos creditórios que não têm relação direta com as prioridades da política agrícola. Nesse sentido, de forma a aperfeiçoar a estrutura de financiamento ao setor, foi vedada a utilização de adiantamentos sobre operação de câmbio, créditos à exportação, certificados de recebíveis e debêntures como lastro desse instrumento financeiro.

Adicionalmente, decidiu-se por não permitir eventual sobreposição de benefícios fiscais ou de política governamental específica na emissão das LCA. Dessa forma, será restringida gradualmente, até 1º de julho de 2025, a utilização de operações de crédito rural com recursos controlados na composição do lastro da LCA.

Para facilitar o gerenciamento de ativos e passivos por parte das instituições financeiras que operam no financiamento de atividades agropecuárias, o prazo mínimo de vencimento da LCA foi ampliado dos atuais noventa dias para nove meses, de forma a induzir o alongamento dos prazos de captação.

LCI e LIG

Em relação à LCI, a norma editada especifica as modalidades de crédito imobiliário aceitas como lastro do instrumento financeiro, com foco em operações de efetiva natureza imobiliária, e amplia o prazo mínimo de vencimento dos títulos emitidos de noventa dias para doze meses. Com isso, deixam de ser admitidas como lastro de LCI operações para pessoa jurídica sem conexão com o mercado imobiliário, mesmo que garantidas por imóvel, como operações de capital de giro, e se compatibiliza o prazo de vencimento dos títulos com o prazo das operações elegíveis como lastro.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Ademais, com vistas a evitar o duplo benefício tributário sem a correspondente originação de novas operações de crédito imobiliário, passam a incidir sobre a LIG as mesmas regras aplicáveis à LCI no que diz respeito à utilização como lastro de créditos imobiliários já utilizados para atender o direcionamento obrigatório de depósitos de poupança. Com isso, o saldo credor de LIG emitida a partir da entrada em vigor da nova resolução, que tenha como lastro operações já utilizadas para o atendimento do direcionamento obrigatório dos depósitos de poupança, será integralmente deduzido dos saldos dos créditos imobiliários que servem de referência para a verificação do cumprimento da referida regra.

De modo a preservar as operações já contratadas, as medidas adotadas incidirão sobre as emissões de LCI e de LIG que ocorram a partir da decisão do CMN.

BCB em 01.02.2024.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Cláusula de renúncia a benfeitorias em contrato de aluguel não abrange acessões

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), a Terceira Turma, a cláusula de contrato de locação imobiliária que prevê renúncia à indenização por benfeitorias e adaptações não pode ser estendida à hipótese de acessão (aquisição do direito de propriedade sobre os acréscimos feitos no imóvel).

A partir desse entendimento, o colegiado restabeleceu a sentença que reconheceu o direito de um empresário a ser ressarcido depois de construir uma academia em propriedade alugada, mas não conseguir viabilizar o negócio por falta de regularização que dependia da locadora.

"A obra realizada pelo locatário configurou uma acessão – e não uma mera benfeitoria, até porque o valor por ele investido no imóvel alcançou um montante elevado, que supera o senso comum para uma simples adaptação do bem para suas atividades", avaliou o relator do caso, ministro Marco Aurélio Bellizze.

Ação apontou enriquecimento sem causa da proprietária

Sem poder iniciar as atividades da academia, o empresário parou de pagar os aluguéis até que a situação do imóvel fosse regularizada, mas se viu obrigado a deixar o local devido à ação de despejo movida pela proprietária. Posteriormente, o imóvel foi alugado para outra pessoa que fez uso de toda a estrutura construída.

Por essa razão, o antigo locatário ajuizou ação alegando enriquecimento sem causa da dona do imóvel e pedindo indenização por danos materiais.

O juízo de primeiro grau acolheu o pedido, mas a decisão foi reformada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP). A corte entendeu que a cláusula de renúncia ao direito de indenização estabelecida no contrato de locação abrangia não só as benfeitorias, mas todas as alterações feitas no imóvel. Nessa situação, estaria incluída a construção (accessão) feita para adequar o local à atividade que o locatário pretendia desenvolver.

Benfeitoria e accessão não podem ser tratadas da mesma forma

O ministro Bellizze apontou que a existência de uma nova construção no imóvel ficou claramente demonstrada no processo, havendo divergência entre as instâncias ordinárias quanto ao alcance da cláusula de renúncia a indenizações.

Segundo o relator, é preciso diferenciar os conceitos de benfeitoria e accessão, institutos que não podem ser tratados da mesma forma: a primeira é uma melhoria de natureza acessória realizada em coisa já existente, enquanto a accessão é a aquisição da propriedade de acréscimos, nas formas previstas no artigo 1.248 do Código Civil (CC).

"Por isso, mostra-se inviável estender a previsão contratual de renúncia à indenização por benfeitoria também à accessão, notadamente porque o artigo 114 do CC determina que 'os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente'", observou Bellizze.

Código Civil prevê indenização para locatário que age de boa-fé

O magistrado ressaltou ainda que o locatário não pôde explorar a academia por falta de alvará de funcionamento, o qual não foi obtido devido ao desinteresse da proprietária do imóvel. "Ou seja, o locatário foi impedido

de iniciar suas atividades em decorrência de ato da locadora", disse, lembrando que, segundo o artigo 1.255 do CC, quem edifica em terreno alheio perde a construção para o proprietário, mas tem direito à indenização se agiu de boa-fé.

"O locatário procedeu de boa-fé, inclusive mediante autorização da locadora para a realização das obras, podendo-se cogitar a má-fé da proprietária, consoante presunção do artigo 1.256, parágrafo único, do CC, já que a construção se deu com o seu conhecimento e sem impugnação de sua parte", concluiu o relator ao dar provimento ao recurso especial.

[REsp. nº 1.931.087.](#)

Ação de Cobrança - Cumprimento de Sentença - Dívida decorrente de contrato de prestação de serviços de reforma residencial - Bem de família - Penhora - Possibilidade - Art. 3º, II, da Lei 8.009/1990

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu que é possível a penhora do bem de família para assegurar o pagamento de dívida contraída para reforma deste imóvel.**

Cinge-se a controvérsia em definir se a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no art. 3º, II, da Lei n. 8.009/1990 se aplica à dívida contraída para reforma do imóvel.

As regras que estabelecem hipóteses de impenhorabilidade não são absolutas.

O próprio art. 3º da Lei n. 8.009/1990 prevê uma série de exceções à impenhorabilidade, entre as quais está a hipótese em que a ação é movida para cobrança de crédito decorrente de financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato (inciso II).

Da exegese do comando do art. 3º, II, da Lei n. 8.009/1990, fica evidente que a finalidade da norma foi coibir que o devedor se escude na impenhorabilidade do bem de família para obstar a cobrança de dívida contraída para aquisição, construção ou reforma do próprio imóvel, ou seja, de débito derivado de negócio jurídico envolvendo o próprio bem.

É nítida a preocupação do legislador no sentido de impedir a deturpação do benefício legal, vindo a ser utilizado como artifício para viabilizar a aquisição, melhoramento, uso, gozo e/ou disposição do bem de família sem nenhuma contrapartida, à custa de terceiros.

No particular, o débito objeto de cumprimento de sentença foi contraído pela recorrente junto às recorridas com a finalidade de implementação de reforma no imóvel residencial, razão pela qual incide o disposto no art. 3º, II, da Lei n. 8.009/1990.

Portanto, a dívida relativa a serviços de reforma residencial se enquadra na referida exceção.

[REsp. nº 2.082.860.](#)

Na comunhão parcial, imóvel comprado com recursos de apenas um dos cônjuges também integra partilha

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, reafirmou o entendimento de que o imóvel adquirido de forma onerosa durante casamento sob o regime da comunhão parcial de bens deve integrar a partilha após o divórcio, mesmo que o bem tenha sido comprado com recursos exclusivos de um dos cônjuges.

"Apesar de o inciso VI do artigo 1.659 do Código Civil (CC) estabelecer que devem ser excluídos da comunhão os proventos do trabalho pessoal de cada cônjuge, a incomunicabilidade prevista nesse dispositivo legal atinge apenas o direito ao recebimento dos proventos em si. Porém, os bens adquiridos mediante o recebimento desses proventos serão comunicáveis", afirmou o relator, ministro Marco Aurélio Bellizze.

Após se divorciar de seu marido, uma mulher ajuizou uma ação para requerer a abertura de inventário dos bens adquiridos na constância do casamento, com a respectiva divisão igualitária. Reconhecida a partilha pelo juízo de primeiro grau, o marido apelou ao Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ), o qual excluiu um dos imóveis da partilha sob o fundamento de que a sua aquisição ocorreu com uso de recursos depositados

na conta corrente do homem, provenientes exclusivamente do trabalho dele.

Com o trânsito em julgado do processo, a mulher ajuizou ação rescisória ao argumento de que o tribunal fluminense, ao não reconhecer o direito da autora à meação do imóvel do casal, teria violado o artigo 2.039 do Código Civil. O TJRJ julgou improcedente a ação rescisória.

Aquisição feita durante o casamento é presumida como resultado do esforço comum do casal

O ministro Marco Aurélio Bellizze observou que, no regime da comunhão parcial, os bens adquiridos onerosamente na constância do casamento se comunicam, pois a lei presume que a sua aquisição é resultado do esforço comum do casal, tanto que estabelece essa regra mesmo quando o bem estiver em nome de apenas um dos cônjuges.

Bellizze ponderou que, se assim não fosse, o cônjuge que não trabalha, por exemplo, para cuidar dos filhos e do lar, não teria direito a nenhum patrimônio adquirido onerosamente na constância do casamento, o que seria um completo desvirtuamento do regime da comunhão parcial de bens.

Citando precedentes da Terceira Turma, o ministro apontou que, na comunhão parcial, os bens adquiridos onerosamente na constância da união sempre são presumidos como resultado do esforço comum do casal.

"Isso significa dizer, de um lado, que não é necessária a comprovação de que houve colaboração de ambos os conviventes na aquisição onerosa de patrimônio no curso da união, e, de outro lado, que se mostra juridicamente inócua e despicienda a comprovação de que houve aporte financeiro de apenas um dos conviventes", completou.

Escritura do imóvel foi lavrada em nome do casal

O relator também ressaltou que a escritura pública de compra e venda do imóvel está registrada em nome da mulher e do homem, não tendo havido qualquer declaração de nulidade pelo TJRJ sobre esse tema. "Mesmo que não integrasse o patrimônio comum, 50% do bem já pertenceria a cada consorte, sendo, por conseguinte, impensável sua exclusão da partilha, pois, no momento em que as partes compareceram em cartório e firmaram a escritura de compra e venda em nome dos dois, concordaram que o bem pertenceria a ambos", afirmou.

Por fim, o ministro ponderou que, antes do casamento, as partes já viviam em união estável reconhecida judicialmente, sendo que, nesse período, os então conviventes adquiriram um apartamento no mesmo edifício do imóvel discutido na hipótese dos autos, igualmente em nome de ambos, que foi regularmente partilhado.

"Caso prevaleça o acórdão recorrido, o imóvel adquirido onerosamente e registrado em nome de ambos na constância da união estável seria partilhável; enquanto o outro imóvel, adquirido nas mesmas circunstâncias (de forma onerosa e em nome de ambos), seria exclusivamente do recorrido apenas pelo fato de que, nesse momento, as partes já estavam casadas. Tal situação, de extrema perplexidade, não se revela nem um pouco razoável, pois o casamento não tem o condão de suprimir direitos da esposa", concluiu ao dar provimento ao recurso para determinar a partilha do imóvel.

O número deste processo não é divulgado em razão de segredo judicial.

STJ em 22.02.2024.

Condenação em R\$ 23 milhões por demolição de casarões históricos

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Primeira Turma, por unanimidade, manteve o acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJ/MG) 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.

Ao confirmar decisão monocrática do ministro Sérgio Kukina, o colegiado entendeu que o processo de tombamento já estava em curso no momento das demolições e afastou as alegações apresentadas pela instituição, como a suposta falta de intimação quanto ao laudo técnico do Ministério Público de Minas Gerais que embasou parte do valor da indenização imposta.

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

Na ação civil pública que deu origem à condenação, o Ministério Público apontou que os imóveis foram destruídos em 2005 pela igreja com a finalidade de construir um estacionamento para os fiéis. Na época, os casarões já eram protegidos por atos

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

administrativos de inventário e registro documental. O tombamento integral foi confirmado posteriormente pelos órgãos de preservação histórica e cultural da capital mineira.

Justiça de Minas fixou indenização e determinou construção de memorial

Reconhecendo que as casas destruídas estavam protegidas como patrimônio público, o TJMG fixou em cerca de R\$ 18 milhões a indenização por danos patrimoniais causados ao meio ambiente cultural, e em R\$ 5 milhões a reparação dos danos morais coletivos. A corte estadual também determinou que a Igreja Universal construísse um memorial em referência aos imóveis demolidos.

Em recurso especial, a Universal questionou a falta de intimação sobre o laudo técnico do Ministério Público e reiterou, entre outros argumentos, que não poderia ser condenada por prejuízos ao patrimônio histórico e cultural porque as casas foram derubadas quando o processo legal de tombamento ainda não existia.

Falta de intimação sobre nota técnica não comprometeu o direito de defesa

O ministro Sérgio Kukina, relator do caso, destacou que a falta de intimação referente à nota técnica deveria ter sido alegada na primeira oportunidade, sob pena de preclusão. Segundo o ministro, a defesa da igreja teve vista dos autos, mas nada alegou a respeito da falta de intimação ou acerca do próprio documento encartado nos autos pelo órgão ministerial.

Quanto à constatação de que a sentença fez referência expressa à nota técnica, Sérgio Kukina afirmou que esse fato, por si só, não ofende os princípios da ampla defesa e do contraditório, "haja vista que, como expressamente reconhecido pelo magistrado, tal nota foi elaborada a partir de elementos probatórios já contidos nos autos, o que, a toda evidência, retira-lhe qualquer caráter inovador".

Proteção do patrimônio cultural não se condiciona ao tombamento

O relator explicou ainda 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 sua proteção não se condiciona à existência de tombamento, sendo suficiente que o

bem possua atributos que justifiquem a sua proteção.

Para Sérgio Kukina, deve-se considerar que o TJMG partiu da premissa de que o processo de tombamento estava em andamento e os imóveis encontravam-se protegidos por decreto de intervenção provisória.

"Dessa forma, rever tal premissa demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ", concluiu o ministro.

[REsp. nº 1.690.956.](#)

Homem é condenado por obra que causou danos em imóvel vizinho

■ A 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJ/MG) confirmou decisão da Comarca de Cataguases, na Zona da Mata mineira, que condenou um morador a pagar indenização ao vizinho, no valor de R\$ 5 mil, por danos morais e materiais. Ele realizou obras em sua residência que danificaram o imóvel próximo.

O relator, desembargador Valdez Leite Machado, determinou ainda que o responsável pela obra adote medidas apontadas em laudo pericial, no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500.

O autor da ação alegou que as obras realizadas pelo vizinho foram responsáveis por danificar seu imóvel.

De acordo com o laudo pericial apontado no processo, houve danos a uma parede da casa, causando infiltração e risco de deslizamento de terra.

O responsável pela obra recorreu da decisão, argumentando que o laudo apresentado pela perícia não concluiu, de forma segura, "a ocorrência do alegado dano e de quem seria a responsabilidade". Ele afirmou ainda que não foi apresentada "prova robusta" em relação aos prejuízos causados.

O relator decidiu pela manutenção da sentença proferida pela Comarca de Cataguases, alegando que a prova pericial produzida de forma coerente e segura evidenciou que os danos ocorridos no imóvel do autor realmente eram decorrentes das obras realizadas pelo réu.

O desembargador argumentou ainda, em sua decisão, que “a referida situação implica em abalo psicológico e fundada angústia e tormento, extrapolando os limites do mero aborrecimento”.

As desembargadoras Evangelina Castilho Duarte e Cláudia Maia acompanharam o voto do relator.

[TJ/MG em 12.02.2024.](#)