

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 37, de 18.04.2024.

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

Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br

Contato
www.tortoromr.com.br

A medida resguarda os interesses do terceiro de boa-fé, ou seja, da pessoa que adquire um bem sem conhecimento de situações que possam levar à invalidação da transação imobiliária.

A nova lei tem origem em projeto do deputado Paulo Abi-Ackel (PSDB-MG), aprovado na Câmara dos Deputados e no Senado (PL 1269/22). O texto foi sancionado sem vetos pelo presidente Luiz Inácio Lula da Silva e publicado no Diário Oficial da União em 21.03.2024.

Agência Câmara de Notícias em 21.03.2024.

1. Temas em Destaque

Lei valida transações imobiliárias feitas de boa-fé com imóveis declarados indisponíveis

■ **Entrou em vigor em 21.03.2024, a Lei 14.825 de 2024, que valida as transações imobiliárias feitas de boa-fé com imóveis declarados indisponíveis pela Justiça.**

A lei estabelece que, se o registro do imóvel não contiver informações sobre bloqueio judicial (inclusive em ações de improbidade administrativa ou por hipoteca judiciária), a venda a terceiro terá validade jurídica.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Projeto autoriza locatário a comunicar, por mensagem eletrônica, desejo de cancelar aluguel

■ **O Projeto de Lei nº 525/24 altera a Lei do Inquilinato para autorizar o locatário a comunicar seu interesse em encerrar o contrato de aluguel por meio de mensagem eletrônica enviada ao locador, desde que comprovado o recebimento. O texto está em análise na Câmara dos Deputados.**

Atualmente, na hipótese de contrato de locação por tempo indeterminado, a lei atribui ao locatário o poder de reaver o imóvel, não importando os motivos, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 dias. Esse prazo é mantido pela proposta.

“Com a mudança, o aviso do locatário independe de maiores formalidades, bastando que seja por escrito e chegue ao locador, até por meio eletrônico”, disse o autor da proposta, deputado Marangoni (União-SP).

Agência Câmara de Notícias em 18.03.2024.

Projeto beneficia proprietário em processo de averbação de imóvel

■ **O Projeto de Lei nº 3.807/23, libera os donos de imóveis de pagarem os custos cartoriais de averbações e retificações do registro de imóveis decorrentes de atos públicos, como mudança do nome da rua ou do número da casa. Nesse caso, os emolumentos ficarão a cargo do órgão municipal que determina a mudança.**

A proposta, em análise na Câmara dos Deputados, é do deputado José Medeiros (PL-MT) e altera a Lei dos Registros Públicos. “O projeto busca aperfeiçoar o ordenamento jurídico e evitar situações prejudiciais aos proprietários de imóveis”, afirma Medeiros.

A averbação e a retificação de imóvel são processos realizados no Cartório de Registro de Imóveis para manter a propriedade atualizada e de acordo com a legislação. Mudanças nas características do imóvel tem que ser incluídas no registro, e hoje o cidadão arca com os emolumentos cartoriais.

Agência Câmara de Notícias em 14.03.2024.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Projeto obriga shopping a fornecer demonstrações financeiras detalhadas aos lojistas

■ **O Projeto de Lei nº 331/24 obriga os administradores de shopping centers a prestar contas periodicamente do uso das taxas arrecadadas dos lojistas, incluindo as condominiais e as destinadas a ações de publicidade.** A proposta está em análise na Câmara dos Deputados. O texto determina que a prestação de contas ao locatário deve ser trimestral.

Na avaliação dela, hoje a relação entre os centros comerciais e os lojistas é marcada pela falta de transparência e pelo poder de negociação de apenas uma das partes. “O projeto visa abordar essa lacuna na transparência, assegurando que as relações de aluguel entre lojistas e shopping sejam mais equilibradas”, disse Bonavides.

Informações divulgadas

Devem ser apresentadas informações como o valor total arrecadado e gasto por meio das taxas, o saldo acumulado, a discriminação das ações de divulgação e publicidade e o planejamento sobre o uso do valor arrecadado. A falta de transparência acarretará multa ao administrador do shopping, que vai variar conforme o atraso na divulgação. As novas regras entram em vigor um ano após a publicação da lei.

Agência Câmara de Notícias em 13.03.2024.

Projeto obriga condomínios a oferecer cursos sobre acessibilidade e inclusão a síndico e moradores

■ **O Projeto de Lei nº 5449/23 obriga administradores de condomínios residenciais e comerciais a oferecerem cursos sobre acessibilidade e inclusão a síndico e a moradores.** A Câmara dos Deputados analisa a proposta. Pelo texto, os cursos deverão ser ministrados por profissionais especializados em inclusão, acessibilidade e direitos das pessoas com deficiência, abordando aspectos da Lei Brasileira de Inclusão e características físicas e sensoriais de pessoas com Transtorno do Espectro Autista.

“Os cursos permitirão que os participantes compreendam os direitos das pessoas com deficiência, conheçam as normas de acessibilidade aplicáveis e adquiram as habilidades necessárias para promover a inclusão e a igualdade de oportunidades dentro dos condomínios”, diz o autor, deputado licenciado Junior Lourenço (MA).

O conteúdo dos cursos deverá ser disponibilizado em formato acessível, conforme as necessidades dos participantes, podendo contar com intérpretes de libras, recursos visuais e outros meios de comunicação adequados.

Agência Câmara de Notícias em 11.03.2024.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Projeto estabelece prazo para tombamento provisório de imóvel de valor histórico

■ **O Projeto de Lei nº 422/24 estabelece que o tombamento provisório de bens de valor histórico e artístico nacional terá prazo de vigência de 90 dias, contados da notificação do proprietário.** A proposta está em análise na Câmara dos Deputados. O texto, do deputado Kim Kataguiri (União-SP), altera a Lei do Patrimônio Cultural. Hoje, o tombamento provisório tem o mesmo efeito do definitivo. Para Kataguiri, essa regra gera distorções na política de tombamento. Ele cita como exemplo a realização de empreendimentos autorizados pela prefeitura e questionados pela população local.

“Não raro, usam como justificativa a existência de valores afetivos relacionados com algum imóvel ou local e, portanto, devem ser objeto de tombamento para impedir a realização da obra autorizada nos termos legais”, disse.

Outras regras

O PL 422/24 estabelece ainda o seguinte:

- a instauração de processo administrativo com documentação precária e provisória não congela indefinidamente a destinação do imóvel ao tombamento provisório;
- o tombamento provisório não impede a execução de empreendimento em conformidade com o plano diretor;
- é vedado o tombamento em massa fundado na memória afetiva de pessoas ou grupos.

Agência Câmara de Notícias em 11.03.2024.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Receita Federal atualiza e consolida normas sobre os regimes especiais de pagamento unificado de tributos

■Elas são aplicáveis às incorporações imobiliárias e às construções habitacionais dos Programas Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e Casa Verde e Amarela.

A nova legislação revoga a IN RFB nº 1.435, de 2013, que disciplinava a matéria.

A necessidade de consolidação e atualização decorre de mudanças legislativas aplicáveis aos Regimes trazidas pela Lei nº 13.970, de 26 de dezembro de 2019 e pela Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, assim como por interpretações da legislação tributária firmadas em Soluções de Consultas elaboradas pela Receita.

Além disso, a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, introduziu o regime especial aplicável às construções e incorporações de imóveis residenciais de interesse social no âmbito do PMCMV, destinados a famílias cuja renda se enquadra na Faixa Urbano 1.

Nesse sentido, a IN RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024 visa regulamentar e dar efeitos a esse regime especial.

Confira a íntegra da nova Instrução Normativa

Receita Federal em 07.03.2024.

Projeto determina que morador informe a condomínio guarda de animal silvestre

■Projeto do senador Veneziano Vital do Rêgo (MDB-PB) determina que o morador informe à administração do condomínio se mantém animal silvestre em sua unidade residencial e apresente a documentação de regularidade da guarda. O PL nº 267/2024 ainda não foi encaminhado para as comissões. O texto altera o Código Civil (Lei 10.406, de 2002) para prever que a norma seja submetida a uma assembleia do condomínio.

Para Veneziano, o objetivo é aumentar a segurança e a integridade dos moradores diante da possível presença de animais silvestres em condomínios. O senador destaca que a guarda de animais silvestres já é prevista na legislação, desde que seja autorizada, por licença ou permissão do órgão ambiental competente. No entanto, a Lei de Crimes Ambientais (Lei 9.605, de 1998) veda a utilização, perseguição, destruição, caça ou captura de animais silvestres.

Agência Senado em 05.03.2024.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Herdeiros coproprietários respondem solidariamente por dívida condominial, mesmo além do quinhão hereditário

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, decidiu que, subsistindo o regime de copropriedade sobre um imóvel após a partilha, por ato voluntário dos coerdeiros que aceitaram a herança, esses sucessores coproprietários respondem solidariamente pelas despesas condominiais, independentemente da expedição do formal de partilha, resguardado o direito de regresso previsto no artigo 283 do Código Civil (CC).**

O colegiado entendeu também que, nesse caso, em razão da solidariedade, não se aplica a regra legal que limita a obrigação de cada herdeiro ao valor de seu quinhão hereditário.

Um condomínio edilício ajuizou ação de cobrança contra o espólio de um homem, a viúva meeira e seis filhos do falecido, pedindo que fossem condenados solidariamente a pagar o montante de R\$ 4.325,57, uma vez que teriam deixado de quitar as taxas mensais de condomínio relativas ao imóvel do qual todos eram proprietários. O Tribunal de Justiça de Minas

Gerais (TJMG) manteve a decisão de primeiro grau que julgou o pedido procedente.

No recurso ao STJ, os herdeiros e a viúva contestaram a responsabilidade solidária, alegando que, após homologada a partilha, cada herdeiro coproprietário somente responderia pela dívida condominial do imóvel na proporção do seu quinhão hereditário, ainda que não expedido o respectivo formal.

Morte é o fato gerador da posse e da propriedade dos bens herdados

O relator do recurso, ministro Marco Aurélio Bellizze, afirmou que, com a morte de uma pessoa, é aberta a sucessão, transferindo-se de imediato a posse e a propriedade dos seus bens e direitos aos sucessores, à luz do princípio da saisine previsto no artigo 1.784 do CC.

Segundo o ministro, a responsabilidade pelos débitos do falecido e por aqueles cujo fato gerador ocorra após a abertura da sucessão, mas antes da partilha, recai sobre a massa indivisível da herança, a qual pertence aos sucessores e é administrada pelo inventariante até a homologação da partilha (artigo 1.991 do CC).

Bellizze destacou que, após a partilha, a responsabilidade passa para os herdeiros, na proporção da parte de cada um na herança e limitada ao respectivo quinhão, sendo a expedição do formal de partilha mero procedimento solene destinado à regularização da posse e da propriedade dos bens, além de servir de fundamento à eventual propositura de execução forçada pelo sucessor.

Credor tem direito a exigir de um ou de alguns dos devedores a dívida comum

De outro lado, o ministro ressaltou que, quando a herança inclui imóvel do qual decorram despesas condominiais, deve-se atentar para a natureza propter rem dessas obrigações, o que possibilita ao credor cobrar a dívida de quem quer que seja o proprietário.

De acordo com Bellizze, a solidariedade, nesse caso, resulta da própria lei, na medida em que o artigo 1.345 do CC admite a responsabilização do proprietário atual do imóvel pelas despesas condominiais anteriores à aquisição do bem. Daí decorre a possibilidade de cobrança da integralidade da dívida de quaisquer dos coproprietários, ressalvado o direito de regresso do condômino que pagou toda a dívida contra os demais codevedores, nos termos do artigo 283 do CC.

O ministro, inclusive, apontou que, ao disciplinar a solidariedade passiva, o artigo 275 do CC estabeleceu que o credor tem direito de exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum, e que caso 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 artigo 1.792 do CC, segundo o qual o herdeiro não responde por encargos superiores às forças da herança", concluiu ao negar provimento ao recurso especial.

[REsp. nº 1.994.565.](#)

Laudêmio – Pagamento – Imóvel arrematado em hasta pública – Legitimidade do arrematante para pedir a repetição do indébito

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Segunda Turma, por unanimidade, decidiu que nos casos de arrematação de imóvel em hasta pública a obrigação pelo recolhimento do laudêmio é de responsabilidade do arrematante, quando previsto no Edital do leilão e na Carta de Arrematação. Nessa hipótese, o arrematante possui, também, legitimidade ativa para pleitear a sua repetição do indébito.

O sujeito passivo da obrigação de pagar o laudêmio, como regra, é do alienante, nos termos do art. 2º, do Decreto n. 95.760/1998, que regulamenta o art. 3º, do Decreto-lei n. 2.398/1987.

Sobre a matéria, o STJ possui entendimento de que a existência de acordo firmado entre as partes, atribuindo responsabilidade ao adquirente pelo pagamento do laudêmio, não tem o condão de conferir legitimidade ativa a ele (adquirente) para discutir em juízo o valor do crédito cobrado pela União em nome do alienante do domínio útil do imóvel, quando a própria lei lhe atribui a responsabilidade pelo seu pagamento. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.835.434/SP, Rel. Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe de 18/2/2022.

O caso em espécie, contudo, possui uma peculiaridade: cuida-se de arrematação de imóvel em hasta pública. Assim, embora a aquisição do imóvel seja onerosa, trata de aquisição de propriedade de forma originária, de modo que não há a possibilidade de existir acordo entre as partes. No caso em questão, a obrigação de pagar o laudêmio do imóvel arrematado em hasta pública foi do arrematante, uma vez que prevista em Edital e na Carta de Arrematação, conforme consta no acórdão de origem.

Dessa forma, nos casos de arrematação de imóvel em hasta pública a obrigação pelo recolhimento do laudêmio é de responsabilidade do arrematante, quando previsto no Edital do leilão e na Carta de Arrematação. Nessa hipótese, o arrematante possui, também, legitimidade ativa para pleitear a sua repetição do indébito.

[EDcl no REsp 1.781.946.](#)

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Hipoteca judiciária não isenta devedor de multa e honorários advocatícios

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, decidiu que a existência de hipoteca judiciária não isenta o devedor do pagamento da multa e dos honorários de advogado previstos no artigo 523, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil (CPC). Segundo o colegiado, a isenção não é possível porque a hipoteca judiciária assegura futura execução, mas não é equivalente ao pagamento voluntário da dívida.

Cinco pessoas da mesma família ajuizaram ação de cobrança contra um empresário e sua firma, os quais não teriam pago pela compra de quotas sociais de outras duas sociedades empresárias. Durante a fase de cumprimento de sentença, os réus foram intimados a efetuar o pagamento do débito, no prazo de 15 dias, sob pena de multa de 10% e honorários advocatícios de 10%.

Sem fazer o pagamento voluntário, os réus apresentaram impugnação ao cumprimento de sentença, na qual, entre outros pedidos, requereram o afastamento da multa e dos honorários sob a justificativa de que existia hipoteca judiciária sobre quatro imóveis de sua propriedade. As instâncias ordinárias acolheram o pleito e afastaram o pagamento tanto da multa quanto dos honorários.

Multa e honorários só devem ser excluídos após depósito judicial do valor devido

A relatora do recurso no STJ, ministra Nancy Andrighi, observou que são dois os critérios para a incidência da multa e dos honorários previstos no artigo 523, parágrafo 1º, do CPC: a intempestividade do pagamento ou a resistência manifestada na fase de cumprimento de sentença.

A ministra destacou que a multa tem o propósito de forçar o cumprimento voluntário da obrigação e punir o devedor inadimplente. "Ao mesmo tempo, ela busca tornar vantajoso o cumprimento espontâneo e, na contrapartida, excessivamente oneroso o cumprimento forçado da condenação", declarou.

Nancy Andrighi explicou que, de acordo com a doutrina, para evitar a multa, o executado tem que tomar a iniciativa de cumprir a condenação no prazo de 15 dias após sua intimação.

Dessa forma, a ministra ressaltou que somente o pagamento voluntário e incondicional afasta a multa e os honorários.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Hipoteca judiciária não proporciona satisfação imediata do direito do credor

A relatora comentou que a hipoteca judiciária, prevista no artigo 495 do CPC, não proporciona, tal como o pagamento, a imediata satisfação do direito do credor.

Além disso, ponderou que a hipoteca judiciária também não estabelece vinculação absoluta quanto ao bem a ser penhorado, uma vez que tanto o credor como o devedor podem, motivadamente, pleitear que a penhora atinja outro bem.

Por essas razões, segundo Nancy Andrichi, essa modalidade de garantia não equivale ao pagamento voluntário do débito, de modo que o devedor não pode ser dispensado da multa nem dos honorários de advogado.

"A constituição da hipoteca judiciária, além de não derivar de ato do devedor, mas sim do próprio credor, destina-se a assegurar futura execução. Inclusive, a excussão da hipoteca somente ocorrerá se o executado não pagar o débito no prazo legal", concluiu a ministra ao dar provimento ao recurso especial.

[REsp. nº 2.090.733.](#)

Mantidas multas aplicadas por condomínio a proprietária que infringiu regulamento

■ A 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve sentença da 3ª Vara Cível de Praia Grande, proferida pelo juiz Sérgio Castres de Souza Castro, que reconheceu a legalidade de multas aplicadas por condomínio a proprietária que desrespeitou o regulamento interno.

Segundo os autos, a apelante e demais moradores da unidade apresentaram comportamento antissocial de forma reiterada, recebendo doze multas em um período de oito anos, totalizando mais de R\$ 20 mil.

Porém, a moradora não quitou os débitos.

Em seu voto, o relator do recurso, desembargador Paulo Alonso, afirmou que, apesar das multas terem sido impostas sem a materialização de procedimento contraditório, a aplicação das penalidades é cabível diante da evidente comprovação do descumprimento das regras condominiais, salientando que a ré foi advertida e notificada, sendo-lhe assegurado o direito de defesa. "Não se pode perder de vista que as infrações atribuídas à ré derivam de comportamento antissocial, que não admite complacência, especialmente no âmbito de condomínios residenciais, de forma que a preservação das multas

impostas tem duplo escopo: de um lado pode, subjetivamente, amenizar o infortúnio dos condôminos prejudicados, na medida em que o fato tenha reconhecimento judicial, servindo assim de resposta ao desalento causado pelas condutas inconvenientes da ré ou de eventuais ocupantes da unidade de titularidade dela; de outro espera-se que estimule a infratora a refletir sobre as nefastas consequências de seus atos, servindo de freio para que as condutas lesivas não se repitam, além de servir também - de exemplo para a comunidade que habita o prédio”, destacou.

Completaram a turma julgadora os magistrados João Baptista Galhardo Júnior e Carlos Russo. A decisão foi unânime.

[Apelação nº 1000677-08.2021.8.26.0477.](#)

[Liminar determina que proprietário faça a limpeza de imóvel abandonado](#)

■O Juízo da 2ª Vara de Fazenda Pública de Rio Branco deferiu o pedido de tutela de urgência para que o proprietário de um imóvel situado no bairro Ivete Vargas tome as providências necessárias para preservar a saúde da coletividade.

De acordo com a denúncia, o local possui uma edificação inacabada com dois pavimentos, grande quantidade de lixo e entulho acumulados.

Então, a prefeitura solicitou que o proprietário seja obrigado a colocar um fim nos potenciais focos de proliferação do mosquito da dengue, bem como faça a demolição, já que há o risco de desabamento da obra inacabada.

No entendimento da juíza Zenair Bueno, a demora na análise dos fatos para a fase de prolação da sentença cível pode ocasionar dano irreparável, pois “há a possibilidade de que o espaço se torne, se é que já não se tornou, foco de doenças infecciosas e risco à vizinhança”.

Portanto, o proprietário deve promover o fechamento adequado do lote, demolição da construção abandonada, remoção do entulho presente e limpeza total no prazo máximo de 30 dias. Em caso de descumprimento, foi estabelecida multa mensal de R\$ 10 mil.

[Processo n.º 0702615-75.2024.8.01.0001.](#)

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501