

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 40, de 16.07.2024.

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)

A matéria tramitou em conjunto com o PL 1.086/2022, projeto de lei do presidente do Senado, Rodrigo Pacheco.

O texto foi aprovado em maio pelo Senado, com relatório favorável do senador Rogério Carvalho (PT-SE).

De acordo com a Lei 14.905, de 2024, a taxa legal de juros a ser aplicada nos contratos deve ser equivalente à diferença entre a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic) e o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). Ou seja: Selic menos IPCA.

A forma de aplicação da taxa será definida pelo Conselho Monetário Nacional (CNM). O Banco Central deve manter em seu site uma calculadora da taxa de juros legal. Ela deve ser aplicada em contratos de empréstimo (mútuo) quando não houver outra taxa especificada; nas dívidas condominiais; nos juros por atraso no cumprimento de obrigação negocial, quando não houver taxa convencionalizada entre as partes; na responsabilidade civil decorrente de ato ilícito e nas perdas e danos de modo amplo.

## 1. Temas em Destaque

**Lula sanciona lei que uniformiza juros para contratos sem taxa convencionalizada**

■ O presidente da República, Luiz Inácio Lula da Silva, sancionou a Lei 14.905, de 2024, que uniformiza a aplicação de juros nos contratos de dívida sem taxa convencionalizada ou em ações de responsabilidade civil extracontratual, mais conhecidas como perdas e danos. A norma foi publicada no Diário Oficial da União em 01.07.2024.

A lei é resultado do Projeto de Lei (PL) 6.233/2023, do Poder Executivo.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Antes da Lei 14.905, de 2024, a taxa de juros usada nesses casos deveria ser a mesma em vigor para a mora (atraso) do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional. No entanto, os tribunais costumavam divergir sobre a interpretação desse ponto. Em alguns casos, era aplicada a taxa Selic. Em outros, a taxa de 1% ao mês.

### Lei da Usura

A Lei 14.905, de 2024, também flexibiliza o Decreto-Lei 2.626, de 1933.

Conhecido como Lei da Usura, o decreto proíbe a cobrança de taxa de juros superior ao dobro da taxa legal e a cobrança de juros compostos (juros sobre juros). O Decreto-Lei 2.626, de 1933, já não se aplica às transações bancárias.

Com a mudança, a Lei da Usura passa a não se aplicar às operações contratadas entre pessoas jurídicas; às obrigações representadas por títulos de crédito ou valores mobiliários; ou às dívidas contraídas perante fundos ou clubes de investimento. De acordo com a nova norma, a Lei da Usura também não se aplica a:

- operações de instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central;
- fundos ou clubes de investimento;
- sociedades de arrendamento mercantil e empresas simples de crédito; e
- organizações da sociedade civil de interesse público que se dedicam à concessão de crédito.

Agência Senado em 01.07.2024.

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## CMA debate plano de preservação de áreas tombadas de Brasília

■ **A Comissão de Meio Ambiente do Senado (CMA) realizará em 25.06.2024, audiência pública sobre as mudanças nas regras de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (CUB). As mudanças foram aprovadas em 19.06.2024, na Câmara Legislativa do Distrito Federal (DF).**

O Plano de Preservação do CUB prevê regras para construções e atividades comerciais permitidas, entre outras medidas urbanísticas em regiões brasilienses como Plano Piloto, Cruzeiro e Candangolândia.

O debate na CMA atende a requerimento (REQ 30/2024-CMA) da senadora Leila Barros (PDT-DF), presidente do colegiado. Na justificativa do requerimento, Leila afirma que o novo Plano de Preservação do CUB “ameaça roubar o ar bucólico da cidade” com a possibilidade de novas construções, além de gerar impactos ambientais.

A área é tombada — forma de proteção estatal a patrimônio cultural — pelo Distrito Federal, pela União e pela Unesco (agência de cultura e educação da ONU) para preservar o projeto do arquiteto e urbanista Lúcio Costa.

Agência Senado em 24.06.2024.

## Prefeitura regulamenta outorga onerosa após revisões do Plano Diretor e Lei de Zoneamento

■ **O prefeito Ricardo Nunes assinou em 14.06.2024, o Decreto nº 63.504, de regulamentação da outorga onerosa, contrapartida financeira paga ao Município pelo interessado em construir edificações acima dos limites construtivos básicos definidos pelo Plano Diretor Estratégico (PDE).**

“Existe um incentivo para a construção de habitação popular e o recurso dessa outorga onerosa vai para um fundo especial para fazer obras de canalização, habitação”, explicou o prefeito Ricardo Nunes. “A Prefeitura está com um grande programa habitacional, o maior programa habitacional da história da cidade, mas com o déficit habitacional não dá para ficar esperando só as coisas públicas. O privado tem que participar desse processo”, argumentou.

O prefeito explicou ainda que de 2021 até agora houve 415 mil aprovações de habitações de interesse social (HIS1 e HIS2) e habitações de mercado popular (HMP).

“É uma grande ação social contando com o privado e com resultado concreto.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Estou muito feliz, porque estamos com o mercado aquecido, a economia aquecida e a gente vai poder atuar com as políticas públicas da Prefeitura mais as do privado na questão do déficit habitacional”, reforçou Nunes.

A regulamentação é necessária porque houve mudanças na forma de aplicação do cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) após a Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico (Lei 17.975/2023) em julho de 2023 e a Revisão Parcial da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei de Zonamento (Lei 18.081/2024) em janeiro deste ano. O cálculo é realizado com base em fórmulas definidas na regulamentação a partir da área do terreno, área construída e valor do metro quadrado.

O decreto é resultado de discussão técnica entre diversas coordenadorias e assessorias da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL). Em março, foi constituído um Grupo de Trabalho através da Portaria SMUL nº 29/2024.

“Conversamos muito sobre esse decreto, que começou com um trabalho técnico feito em grupo com SMUL e depois tivemos várias reuniões para discutir como melhorar a produção de unidades habitacionais de interesse social com o setor imobiliário”,

explicou a secretária de Urbanismo e Licenciamento, Elisabete França.

Os recursos arrecadados com a outorga onerosa têm como destino o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e são utilizados na implantação de diversas melhorias na cidade de acordo com o Plano Diretor, como programas de habitação social e qualificação da mobilidade.

“Acreditamos que vamos produzir muitos estudos de habitação, com recursos do FUNDURB”, destacou a secretária.

Para atender mais famílias de baixa renda com moradia digna, a Revisão do PDE ampliou, de 30 para 40%, os recursos mínimos do Fundo destinados à elaboração de projetos, produção e aquisição de terrenos para Habitação de Interesse Social (voltada a famílias com renda mensal de até 6 salários mínimos), especialmente para HIS-1 (voltada a famílias com renda mensal de até 3 salários-mínimos).

Outros 30% dos recursos arrecadados com a outorga onerosa deverão ser usados para a qualificação da mobilidade, por exemplo, para a implantação de sistemas de transporte público coletivo, cicloviário e de circulação de pedestres. Os valores também podem ser utilizados para

instalação de espaços públicos, criação de áreas verdes e preservação de bens históricos.

“O setor imobiliário é o setor absolutamente fundamental, mas somente o formal. Quando o setor formal não consegue operar, tenham certeza de que o setor informal vai entregar de qualquer jeito, sem respeitar regras, sem respeitar leis e dando guarida para que a criminalidade, para que as invasões, para que os mananciais, sofram as consequências da não capacidade da indústria formal, disse o presidente do Secovi (sindicato da habitação), Rodrigo Luna.

Para definir a destinação dos recursos provenientes da arrecadação da Outorga Onerosa, existe o Conselho Gestor do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB). O grupo é coordenado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e composto, de forma paritária, por representantes do poder público e da sociedade civil.

Prefeitura da Cidade de São Paulo em 14.06.2024.

Setor imobiliário teme aumento de impostos sobre imóveis com reforma tributária

■ **Representantes do setor imobiliário demonstraram preocupação em 12.06.2024, com a possibilidade de aumento da carga de tributos no setor com a reforma tributária aprovada em 2023.**

Eles participaram de debate do grupo de trabalho da Câmara dos Deputados que analisa as regras gerais de operação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), previstas no **Projeto de Lei Complementar 68/24, do Executivo**.

Em linhas gerais, a proposta do governo prevê progressividade – quanto maior o valor do imóvel, maior o tributo em termos proporcionais –; cria um redutor social, que exclui os primeiros R\$ 100 mil em operações com imóveis da base de cálculo do IBS e da CBS; e prevê ainda um "redutor de ajuste", que permite deduzir do cálculo dos tributos os custos do terreno e de bens e serviços usados na construção.

Pela proposta, operações de compra, venda e locação de imóveis por empresas terão desconto de 20% na alíquota padrão de CBS e IBS, que é estimada em 26,5%, resultando em uma alíquota para o setor de 21,2%.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Ely Wertheim, do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis de São Paulo, disse aos deputados que um eventual aumento de carga tributária sobre a construção civil pode comprometer a oferta de moradias e de empregos no setor.

Segundo ele, um apartamento vendido por R\$ 200 mil passaria a acumular 7,9% em tributos, contra os 6,41% de hoje. No caso de um imóvel de R\$ 1 milhão, acrescentou, a carga tributária subiria de 8% para 15,8%. “A reforma é boa, mas a dose do remédio é mortal”, disse Wertheim.

Presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, Luiz Antonio de França também comentou sobre a importância da construção civil para resolver o problema da falta de moradias no País e sugeriu que o fator de redução do IBS e da CBS para o setor seja de 80% e não de 20% como está na proposta.

“A construção civil movimenta 97 atividades econômicas e representa 7% do PIB. Nós temos alguns abatimentos, o percentual do terreno, o redutor social, mas isso não é suficiente para que tenhamos uma alíquota equilibrada com a que tínhamos antes da reforma tributária”, disse.

Ele apresentou simulações que apontam para um aumento na carga tributária de 57% a 87% para as incorporadoras com o novo modelo.

“Aqui ninguém está prejudicando um incorporador, aqui está sendo prejudicado o comprador do imóvel, está sendo afetado o déficit habitacional brasileiro, que é de 7,8 milhões de moradias”, afirmou França.

Caio Portugal, presidente da Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano, sugeriu um fator de redução de 80% para o setor de loteamentos. “Esse redutor social de R\$ 100 mil por unidade vendida de habitação não prevalece para atividade de loteamento. Isso cria uma distorção”, disse.

Auditor fiscal da Receita Estadual do Estado de São Paulo, Jefferson Valentim rebateu a ideia de aumento de tributos sobre bens imóveis e defendeu a progressividade como um dos avanços do modelo proposto pelo governo federal.

“A gente colocou uma faixa de R\$ 100 mil como se fosse uma faixa de alíquota zero e aí a tributação passa a incidir apenas acima desses R\$ 100 mil. Então a gente vai incluir o setor na tributação do imposto sobre o valor agregado e ainda garantir que os

imóveis de menor valor tenham redução da carga tributária em relação ao que é hoje”, disse.

O deputado Luiz Carlos Hauly (Pode-PR), que presidiu a reunião, observou que a reforma deve ser pensada como um todo e com o objetivo de fazer os mais pobres pagarem menos tributos. “65% do PIB brasileiro é o consumo das famílias. E as famílias brasileiras que pagam os impostos consomem todo tipo de bem e de serviço”, disse Hauly. “Nós vamos fazer o máximo pela baixa renda e, infelizmente, não podemos fazer nada pela alta renda, que paga metade da carga tributária dos pobres, segundo o Ipea”, acrescentou.

#### Valor de referência

Fernando Guedes, que representou a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, defendeu que a base de cálculo para os tributos deve ser o valor da operação e não o valor de referência, como prevê o projeto.

Segundo a proposta, o valor de referência será estabelecido por meio de metodologia específica para estimar o valor de mercado dos bens imóveis, valendo-se de preços praticados no mercado imobiliário; de informações enviadas pelas administrações tributárias; de informações prestadas pelos serviços registrares e notariais;

dentre outras características do bem imóvel.

“A base de cálculo deve ser o valor da operação e não o valor de pauta colocado pelo município, porque a gente estaria ressuscitando uma discussão com possibilidade grande de judicialização”, defendeu Guedes.

Por outro lado, Pedro Caymmi, procurador do município de Salvador, defendeu a metodologia do valor de referência. “Se você traz um valor de referência bem estruturado, você pode fugir dos absurdos que aconteciam no ITBI, que tinha situações em que o valor presumido era superior ao valor da tributação pelo IPTU”, disse Caymmi.

Agência Câmara de Notícias em 12.06.2024.

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501



## Provimento da Corregedoria facilita negociações de dívidas protestadas

■ **A Corregedoria Nacional de Justiça definiu novas regras para negociação de dívidas protestadas ou em vias de protesto, favorecendo negociações. O Provimento nº 168, de 27 de maio de 2024, dispõe sobre medidas de solução negocial prévia ao protesto, vencidas ainda não protestadas, e de solução negocial posterior ao protesto. O novo instrumento simplifica a aplicação da norma nas serventias brasileiras que tenham essa atribuição. A medida possibilita ainda a redução do número de demandas que sobrecarregam o Poder Judiciário.**

O texto modifica a redação de alguns artigos do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo **Provimento nº 149/2023**. De acordo com a nova redação, foram definidos critérios para apresentação de propostas de solução negocial prévia ao protesto e de renegociação de dívida já protestada.

Para requerer medidas de solução negocial prévia ou posterior ao protesto, é necessário que o requerente apresente dados pessoais, incluindo CPF ou CNPJ, conforme a situação.

Os interessados devem oferecer informações suficientes que permitam a identificação e a localização da outra parte. O prazo de vigência para negociar a dívida será definido pelo tabelionato.

### Regularização

O provimento foi proposto pelo Instituto de Estudos de Protestos de Títulos do Brasil (IEPTB) à Corregedoria.

A sugestão está alinhada às orientações do Conselho Nacional de Justiça de redução da litigiosidade e à Meta 16, dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável estabelecidos pelas Nações Unidas na Agenda 2030. O foco é estimular o acesso à Justiça para todos construindo instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis.

Cabe aos tabeliães de protesto manter serviços e ferramentas que garantam a qualquer pessoa física ou jurídica o acesso à Central Nacional de Protestos (CENPROT), o que permitirá consulta dos registros de adimplemento ou inadimplemento de títulos ou documentos de dívida, sem valor jurídico de uma certidão.

Por meio do IEPTB, os tabeliães de protestos deverão promover campanhas educativas voltadas à redução dos índices de inadimplência e à regularização extrajudicial de dívidas e

restrições cadastrais. A normativa, que orienta o novo texto, imprime maior cidadania financeira ao propor as medidas de negociação.

### **Pagamento**

O valor que será recebido do devedor deve ser creditado na conta bancária indicada pelo credor ou colocado à sua disposição, pelo tabelionato de protesto ou pela CENPROT. O credor manterá os dados cadastrais fornecidos permanentemente atualizados.

No caso de renegociação de dívida protestada, se ajustado o parcelamento do valor da dívida, o registro de protesto poderá ser cancelado após o pagamento da primeira parcela, exceto se houver indicação contrária expressa no termo de renegociação da dívida.

### **CENPROT**

O tabelião de protesto deverá informar à CENPROT todas as propostas de solução negocial protestada ou não, negociações bem-sucedidas e frustradas. Além disso, os andamentos diários de todas as propostas com soluções negociais ainda em curso também serão enviados para a Central. Na área Protestojud da CENPROT, irão constar os dados estatísticos nacionais, estaduais e distritais, diários, mensais e anuais.

A plataforma eletrônica do CENPROT será designada para a intermediação, negociação e formalização de acordos entre credores e devedores, bem como para a integração com os tabelionatos de protesto territorialmente competentes, por API (Interface de Programação de Aplicações).

Serão lançados aos sistemas do CENPROT e dos tabelionatos de protesto informações relativas aos títulos e aos documentos de dívida como elementos devolvidos por irregularidade pelo tabelionato competente, aqueles pagos pelo devedor, dados a serem retirados pelo representante ou credor e itens convertidos em apontamento a protesto.

**CNJ em 07.06.2024.**

📍  
**SÃO PAULO**  
(11) 3018-4848

📍  
**CAMPINAS**  
(19) 3762-1205

📍  
**RIBEIRÃO PRETO**  
(16) 3975-9100

📍  
**BRASÍLIA**  
(61) 3247-3501

Corregedoria Nacional de Justiça atualiza regras de protestos extrajudiciais no país

■ **A Corregedoria Nacional de Justiça atualizou e uniformizou, em todo o território nacional, as regras e os procedimentos de protestos, sejam comuns, falimentares e de sentenças condenatórias.**

De acordo com o corregedor nacional de Justiça, ministro Luis Felipe Salomão, a norma disciplina procedimentos de protestos no Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, como, por exemplo, a possibilidade de o credor escolher o local do pagamento do título em protesto.

O protesto judicial é um instrumento usado quando determinado credor não recebe o valor de uma dívida cujo pagamento já foi determinado pela Justiça. Para o protesto de sentença condenatória, a nova normatização da Corregedoria Nacional exige, além da apresentação de cópia da decisão transitada em julgado, certidão do respectivo juízo apontando o trânsito em julgado, o valor atualizado da dívida, bem como ter transcorrido o prazo para pagamento.

**Acesse a íntegra do Provimento nº. 167/2024**

O protestos dos títulos ou documentos de dívida devem ser recebidos na praça de pagamento indicada no título ou, no caso de falência, o local do protesto se faz no principal estabelecimento do empresário, mesmo que a praça de pagamento contida no título ou documento de dívida seja diversa.

No caso dos demais títulos ou documentos que não apresentam a indicação da praça para cumprimento da obrigação, o protesto será registrado na circunscrição territorial do tabelionato do domicílio do devedor.

Para o corregedor nacional, a decisão reforça a importância da atualização constante do Código de Normas, uma vez que o art. 517 do novo Código de Processo Civil prevê a possibilidade de protesto de sentença condenatória, estabelecendo que a medida poderá ser levada a efeito depois de transcorrido o prazo para pagamento voluntário.

CNJ em 03.06.2024.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## Sessão de debates temáticos discutirá PEC da venda dos terrenos de marinha

■ O Plenário do Senado aprovou em 05.05.2024, em votação simbólica, requerimento do senador Jorge Kajuru (PSB-GO) para realização de sessão de debates temáticos sobre a proposta de emenda à Constituição (PEC 3/2022) que autoriza a União a vender os chamados terrenos de marinha, localizados próximos das praias, lagoas e rios.

A PEC em questão transfere os terrenos de marinha, mediante pagamento, aos seus ocupantes particulares e, gratuitamente, quando ocupados por estados ou municípios. Os terrenos de marinha são as áreas situadas na costa marítima, aquelas que contornam as ilhas, as margens dos rios e das lagoas, em faixa de trinta e três metros medidos a partir da posição do preamar (maré cheia) médio de 1831, desde que nas águas adjacentes se faça sentir a influência de marés com oscilação mínima de cinco centímetros.

A proposta, que já foi tema de audiência pública na Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) em 27 de maio, despertou controvérsias entre os debatedores e provocou grande repercussão nas redes sociais. Na justificção do requerimento de sessão de debates temáticos (RQS 384/2024), Kajuru citou a tragédia do Rio Grande do Sul como efeito das mudanças no clima mundial. Ele

disse que os senadores precisam conhecer com clareza o que a PEC pode trazer à sociedade.

"Importante ressaltar que na faixa costeira localizam-se ecossistemas de alta relevância ambiental: manguezais, manchas residuais da mata atlântica, restingas, dunas eólicas e recife de corais. Os terrenos de marinha são aliados estratégicos fundamentais para adaptação à crise climática e preservação desses ecossistemas", sublinhou o senador.

Com o mesmo objetivo, o Plenário aprovou requerimento do senador Eduardo Girão (Novo-CE) que propôs convidar para o debate uma série de autoridades da União, dos estados e dos municípios. Em seu requerimento (RQS 426/2024), Girão também chama atenção para a polêmica em torno do tema: ele considera que o texto da proposta deve ser aperfeiçoado, mas contestou os argumentos de que a PEC resultaria em "privatização das praias".

"Talvez, essa opinião seja fruto da falta de um melhor conhecimento sobre o conteúdo da PEC ou, em alguns casos, de simples má-fé no sentido de imputar interesses escusos aos interessados na sua tramitação exi-tosa", avalia Girão.

Agência Senado em 05.06.2024.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Nova regra para escolha de local de julgamento civil já está em vigor

■ O presidente Luiz Inácio Lula da Silva sancionou a lei que estabelece nova regra para a escolha do lugar de julgamento (foro) em processos civis. Segundo a Lei 14.879, de 2024, publicada em 05.06.2024, a eleição do foro deve respeitar o local de domicílio de uma das partes ou o local da obrigação em disputa (como pagamento de dívida, entrega de bem, prestação de serviço).

Não houve vetos.

O ajuizamento em foro aleatório passa a ser considerado prática abusiva. Atualmente, as partes envolvidas em uma ação cível podem escolher o local onde ela será ajuizada, sem nenhuma restrição relativa ao local de residência, como prevê o Código de Processo Civil (Lei 13.105, de 2015).

A nova lei altera o CPC para evitar a chamada “compra do fórum”, segundo o senador Eduardo Gomes (PL-TO), que foi o relator do texto no Senado, ou seja, a escolha de um órgão do Poder Judiciário que supostamente seja favorável à demanda, ou que ofereça vantagens, tais como velocidade na tramitação que atenda aos interesses envolvidos. De acordo com a lei, tal prática constitui prática abusiva.

“Muito embora já exista, hoje, a possibilidade de construir argumento jurídico no sentido de que tal situação seria abusiva, o reconhecimento legal da abusividade dá maior segurança jurídica a todos os envolvidos, sem dar margem a decisões porventura conflitantes”, afirma o senador no seu parecer.

A lei teve origem no PL 1.803/2023, de autoria do deputado federal Rafael Prudente (MDB-DF), aprovado em maio no Plenário do Senado.

Agência Senado em 05.06.2024.

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Senado aprova projeto de lei que visa dispensar a comprovação de feriado local no ato da apresentação de recurso

■ O Plenário do Senado aprovou em 04.06.2024, um Projeto de Lei que dispensa a comprovação de feriado local para contagem de prazo no momento da interposição de recurso no Judiciário (PL 4.563/2021). Do ex-deputado Carlos Bezerra (SP), o projeto foi relatado pelo senador Eduardo Girão (Novo-CE). Como foi modificado no Senado, a matéria retorna para nova avaliação da Câmara dos Deputados.

Durante a tramitação da matéria na Comissão de Constituição e Justiça (CCJ), Girão acatou uma sugestão apresentada pelo senador Fabiano Contarato (PT-ES) para diminuir a burocracia e permitir que a comprovação de feriado seja apresentada em oportunidade futura. A mudança determina que, caso o recorrente não comprove a ocorrência de feriado local ao interpor o recurso, o tribunal poderá determinar a correção do vício formal em nova oportunidade ou até mesmo desconsiderar essa omissão, se a informação já constar no processo eletrônico.

No texto original, o projeto revogava o parágrafo no Código de Processo Civil (Lei 13.105, de 2015) segundo o qual, para que a ocorrência de um feriado local seja considerada no prazo para recursos no Poder Judiciário, é necessário que a parte recorrente inclua, no próprio recurso, a comprovação desse feriado.

**Agência Senado em 04.06.2024.**

📍  
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:

**Memorial descritivo deve considerar matrículas individualizadas dos imóveis que integram a propriedade rural**

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), a Quarta Turma, estabeleceu que, para fins de registro imobiliário rural, a certificação do memorial descritivo de propriedade deve considerar as matrículas individualizadas de cada imóvel que a compõe, conforme previsto na Lei 6.015/1973 (Lei de Registro de Imóveis).

Nessa hipótese, o colegiado afastou o uso do conceito de imóvel rural previsto na legislação agrária, que abrange as glebas contíguas do mesmo proprietário utilizadas para objetivos econômicos similares.

Com esse entendimento, ao julgar recurso especial, a turma negou o pedido do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) para anular o registro de transferência de propriedade rural em favor de uma empresa agropecuária por falta do prévio georreferenciamento e da certificação da autarquia, exigidos por lei.

Na origem do caso, a empresa requereu ao Incra a atualização cadastral e a certificação de alguns imóveis rurais, mas o pedido foi indeferido sob a alegação de que as matrículas apresentadas seriam irregulares. A autarquia federal avaliou que os registros em cartório foram feitos sem a identificação prévia das áreas, nos moldes previstos no artigo 176, parágrafos 3º e 4º, da Lei de Registro de Imóveis, e ajuizou a ação para anular os registros imobiliários.

As instâncias ordinárias, entretanto, julgaram improcedente o pedido por avaliar, entre outros pontos, que os registros imobiliários contestados são regulares, pois não estavam sujeitos ao georreferenciamento à época de sua emissão.

Para o Tribunal Regional Federal da 2ª Região (TRF2), nos termos da Lei de Registros Públicos, o georreferenciamento deve analisar o imóvel como descrito na matrícula do registro público imobiliário competente, e não a partir da configuração adotada pelo cadastro do Incra (CCIR), de modo que a exigência do artigo 176 da lei deve ser apurada com base nas áreas das matrículas individualizadas.

### Direito agrário e registral trazem definições diversas de imóvel rural

Relator do recurso no STJ, o ministro Raul Araújo destacou que a solução do caso passa pela diferenciação entre os conceitos de imóvel rural no direito registral e na legislação agrária. No âmbito agrário, segundo o ministro, o Estatuto da Terra e a Lei da Reforma Agrária definem que o imóvel rural abrange a totalidade das glebas contíguas do mesmo proprietário utilizadas para fins econômicos similares.

"A definição de imóvel rural adotada pela legislação agrária é importante para o fim de se identificar se foram adotados corretamente os instrumentos técnicos para medição e georreferenciamento, para que não haja superposição de áreas nos imóveis rurais", observou.

Por outro lado – prosseguiu o relator –, o direito registral busca segurança jurídica e estabilidade nas relações sobre direitos reais. Raul Araújo esclareceu que o registro de imóveis segue o princípio da especialidade, o qual impõe que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individualizado, a partir de indicações exatas de suas medidas, características e confrontações.

"Para o direito registral, com especialidade e da unitariedade, cada matrícula representa uma unidade imobiliária, inclusive no que tange aos imóveis rurais, o que significa que o memorial descritivo a que se refere os parágrafos 3º e 4º do artigo 176 da Lei de Registros Públicos deve corresponder ao imóvel representado pela matrícula e que, portanto, cada matrícula deve ser demarcada e georreferenciada individualmente", concluiu o ministro ao negar provimento ao recurso especial.

[REsp. nº 1.706.088.](#)



Contrato de locação - Shopping center -  
Instalação de lojista do mesmo ramo -  
Não configuração de atividade predatória  
nem ofensa ao *tenant mix*

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por maioria, entendeu que a instalação de lojas do mesmo ramo em shopping center não configura, por si só, atividade predatória nem ofensa ao *tenant mix*, desde que essa opção não implique desrespeito aos contratos firmados com os lojistas.

O contrato de locação em shopping center tem índole marcadamente empresarial. Os sujeitos da relação obrigacional são empresários (presuposto subjetivo) e seu objeto decorre da atividade empresarial por eles exercida (presuposto objetivo).

Essa constatação atinge diretamente a forma como o contrato deve ser interpretado, pois a atividade empresarial é caracterizada pelo risco e regulada pela lógica da livre concorrência, devendo prevalecer nesses ajustes, salvo situação excepcional, a autonomia da vontade e o princípio do *pacta sunt servanda*.

O *tenant mix*, por sua vez, refere-se à organização do espaço e é uma das principais características de um shopping center. Nesse contexto, cabe ao empreendedor a escolha das lojas que comporão o empreendimento, a instalação de áreas de lazer

e a realização de propaganda e promoções. Essas estratégias servem para atrair o maior número de consumidores ao empreendimento e alcançar a melhor lucratividade, finalidade que atende aos interesses dos lojistas e do próprio shopping, que faz jus ao recebimento de aluguel calculado sobre o faturamento.

Apesar de, em um primeiro momento, parecer que a concorrência entre lojas no mesmo shopping center não é a melhor estratégia, o fato é que em empreendimentos maiores é comum a presença de lojas do mesmo segmento concorrendo entre si, instaladas lado a lado, ou frente a frente, como no caso das lanchonetes de fast food, lojas de sapato e roupas, trazendo atratividade para o shopping, beneficiando os consumidores e, portanto, os demais lojistas.

Sob essa perspectiva, não está vedado ao empreendedor do shopping, caso entenda que a concorrência trará benefícios para a organização das lojas (*tenant mix*), optar pela instalação de lojas concorrentes, desde que essa opção não implique desrespeito aos contratos firmados com os lojistas. De fato, cabe ao lojista avaliar se os custos para participar daquele empreendimento, no qual pode enfrentar alguma concorrência, compensam.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Não é possível, porém, garantir que o aumento do número de clientes e das vendas resultará no incremento dos lucros dos lojistas, pois várias causas concorrem para esse fim, a exemplo do presente caso em que o faturamento do estabelecimento já estava em declínio antes mesmo da instalação do segundo lojista de mesmo ramo de atividade.

No caso, o contrato previa expressamente a possibilidade de ampliação e revisão do *tenant mix* e haviam sido inaugurados diversos centros de compras na região ao redor do *shopping* ora recorrente, de modo que a alteração e ampliação do *tenant mix* não pode ser considerada uma conduta desarrazoada, violadora da boa-fé objetiva. Ainda, foi constatado que o faturamento do estabelecimento já vinha em declínio antes mesmo da instalação do segundo lojista de mesmo ramo de atividade, não tendo sido efetivamente constatada a violação do contrato firmado entre as partes ou do *tenant mix*, diante da necessidade de enfrentamento das novas situações de mercado.

REsp. nº 2.101.659.

### Declarada inconstitucional lei de Jundiaí sobre circulação de animais em condomínios

■ O Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo julgou inconstitucional a Lei nº 10.043/23, de Jundiaí, que assegurava a circulação de animais domésticos em áreas comuns de condomínios residenciais. A decisão foi unânime.

A Prefeitura ajuizou a ação contra a Câmara Municipal sob o argumento de ofensa ao pacto federativo, pois a norma invadiria a competência privativa da União para legislar sobre assuntos relacionados a Direito Civil.

Em seu voto, o relator da Adin, desembargador Figueiredo Gonçalves, corroborou com os pressupostos apresentados pelo executivo. “A autonomia dos entes federados, sobretudo dos Municípios, deve observar as balizas constitucionais, dispostas nos artigos 29 e 30 da Constituição Federal, bem como no artigo 144 da Constituição do Estado de São Paulo”, escreveu.

O magistrado escreveu em seu voto que, embora, em regra, não seja possível, no Tribunal de Justiça, valer-se de dispositivo da Constituição Federal como parâmetro para julgamento de ação direta de inconstitucionalidade em controle abstrato de atos normativos municipais, há exceção quando se tratar de norma de reprodução obrigatória pelos Estados, conforme o Tema 484 do Supremo Tribunal Federal.

ADI nº 2349869-19.2023.8.26.0000.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Proprietária deve remover janelas instaladas no limite com imóvel vizinho

■ A 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo determinou que dona de imóvel remova, em até 60 dias, duas janelas instaladas no limite com o imóvel vizinho, sob pena de multa de R\$ 200 por dia, limitado ao valor de R\$ 20 mil. A ré também indenizará a autora, por danos morais, em R\$ 5 mil.

De acordo com os autos, a requerida construiu duas janelas na parede divisória com a casa vizinha, desrespeitando a distância mínima prevista em lei e violando a privacidade e intimidade da autora, uma vez que as janelas têm visão para o telhado, quartos e portas da outra residência.

Em seu voto, a relatora do recurso, desembargadora Ana Maria Baldy, apontou que por mais que as janelas estejam voltadas para o telhado e com a visão quase toda obstruída por uma árvore, não foi observado o disposto no artigo 1.301 do Código Civil. “Além do mais, como já pontuado pelo Superior Tribunal de Justiça em caso semelhante, a proibição ‘possui caráter objetivo, traduzindo verdadeira presunção de devassamento, que não se limita à visão, englobando outras espécies de invasão (auditiva, olfativa e principalmente física)’”, destacou.

Completaram o julgamento os desembargadores Melo Bueno e Flavio Abramovici. A decisão foi unânime.

Apelação nº 1002077-15.2021.8.26.0006.

### 2.ª Turma Recursal mantém sentença de indenização em caso de imóvel entregue com atraso

■ Além disso, perto do imóvel adquirido houve a construção de estação de tratamento de esgoto que não estava prevista em memorial.

A 2.ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do Estado do Amazonas negou provimento a recurso de empresa de empreendimentos imobiliários, mantendo a sentença de 1.º grau que a condenou ao pagamento de indenização por danos materiais e morais à adquirente de imóvel em condomínio em Manaus. A decisão foi por unanimidade, no processo n.º 0640900-19.2022.8.04.0001, julgado em 11.06.2024.

Em 1º grau, a autora iniciou ação informando ter sofrido danos pelo atraso na entrega de imóvel (um ano) e que a requerida instalou uma estação de tratamento de esgoto residencial ao lado de sua unidade, próximo à varanda de seu quarto, o que não constava no memorial descritivo e que causa mau cheiro e barulho.

Após a sentença, a requerida interpôs recurso, argumentando que houve violação à decisão do Tribunal Pleno, no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas n.º 0005477-60.2016.8.04.0000, que trata de questões sobre atraso na entrega de imóvel.

Mas o entendimento da sentença foi mantido, considerando-se que o magistrado observou que o simples atraso não gera dano presumido, mas que, diante da análise das provas apresentadas, concluiu ter havido lesão aos direitos de personalidade da adquirente, fixando em R\$ 20 mil o valor da indenização por dano moral.

“O dano moral não decorreu somente do atraso na entrega da obra, como também e sobretudo pela construção de estação de tratamento de esgoto junto à unidade habitacional da recorrida, fato este não previsto ou anunciado por ocasião da comercialização da unidade”, afirma trecho do voto no recurso, ressaltando que tais transtornos vão além de mero dissabor e causam ofensa ao seu patrimônio imaterial.

TJAM em 14.06.2024.

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501