

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 41, de 22.08.2024.

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)

O deputado Luciano Azevedo (PSD-RS), autor da proposta, reclama que o prazo atual é curto tendo em vista a quantidade de documentos que o loteador deve apresentar ao cartório.

Entre eles, o título de propriedade do imóvel, o histórico dos títulos de propriedade nos 20 anos anteriores, certidões negativas diversas e cópias dos contratos de venda ou cessão.

Segundo o parlamentar, um prazo maior reforça o ambiente de negócios entre o loteador e os compradores e não prejudica a administração pública. “Não há nenhum tipo de prejuízo ou custo na alteração legislativa”, afirma Azevedo.

Agência Câmara de Notícias em 01.08.2024.

## 1. Temas em Destaque

### Projeto amplia prazo para registro imobiliário de parcelamento de solo

■ **O Projeto de Lei nº 1.260 de 2024 dobra o prazo para o loteador fazer o registro de loteamento ou desmembramento de área junto ao cartório de imóveis. Esse prazo, que passaria dos atuais 180 dias para 360 dias, está previsto na Lei do Parcelamento do Solo Urbano.**

O registro deve ser feito após a prefeitura aprovar o projeto de parcelamento de área urbana. O descumprimento do prazo leva à caducidade da aprovação.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Lei permite a produtor rural usar cadastro ambiental para cálculo do ITR

■ Os agricultores poderão passar a utilizar o Cadastro Ambiental Rural (CAR) para apuração da área tributável de sua propriedade, sobre a qual é calculado o Imposto Territorial Rural (ITR). A medida é prevista na Lei 14.932, de 2024, sancionada pelo presidente Luiz Inácio Lula da Silva e publicada no *Diário Oficial da União* de 24.07.2024.

O CAR é um registro público eletrônico nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

A nova lei, oriunda de projeto (PLS 640/2015) do ex-senador Donizeti Nogueira, altera o Código Florestal (Lei 12.651, de 2012) para permitir que o proprietário rural utilize o CAR para fins de apuração da área tributável de seu imóvel, substituindo o Ato Declaratório Ambiental (ADA). A proposta foi aprovada no Senado ainda em 2017, relatada pelo ex-senador Paulo Rocha (PT-PA), e tramitou na Câmara como PL 7.611/2017. O texto foi aprovado pelos deputados em dezembro de 2023.

Para cálculo do ITR, são excluídas da área do imóvel rural as parcelas de preservação permanente e de reserva legal, as que não se prestam à agropecuária e as declaradas como de interesse para a proteção dos ecossistemas.

Até então, essas informações deveriam constar do ADA, que é um registro feito pelo proprietário junto ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama) e utilizado até hoje para o cálculo do ITR.

Agência Senado em 24.07.2024.

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Receita Federal prorroga prazo para entrega da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI)

■ Foi publicada a Instrução Normativa da Receita Federal nº 2.202, de 16 de julho de 2024, que alterou a Instrução Normativa RFB nº 2.186, de 12 de abril de 2024, a qual regulamentou a nova forma de apresentação da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), uma obrigação tributária acessória dos titulares dos Cartórios de Notas, de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos, nos termos do art. 8º da Lei nº 10.426, de 24 de abril de 2002.

Conforme o disposto no art. 9º da Instrução Normativa RFB nº 2.186, de 12 de abril de 2024, as declarações relativas a operações imobiliárias cujos documentos forem lavrados, anotados, averbados, matriculados ou registrados nos meses de maio e junho de 2024 poderão ser entregues até o último dia útil de agosto de 2024.

A prorrogação do prazo de entrega permitirá que registradores e notários tenham um tempo maior para se adaptarem ao sistema DOIWeb.

Receita Federal em 19.07.2024.

Reforma tributária: operações com bens imóveis poderão ter alíquotas reduzidas em 40%

■ Um dos pontos com mais mudanças no projeto de regulamentação da reforma tributária (Projeto de Lei Complementar nº 68/24) é o das regras para operações com bens imóveis, que terão alíquotas reduzidas em 40%, em vez dos 20% previstos originalmente.

O texto aprovado, apresentado pelo deputado Reginaldo Lopes (PT-MG), aumenta o desconto para a receita tributável obtida com aluguéis, que terá desconto de 60% dos tributos.

Além das empresas do ramo imobiliário, entram também os serviços de construção, ficando de fora as operações de permuta (exceto sobre a torna) e as operações de constituição ou transmissão de direitos reais de garantia (quando um banco fica com o imóvel dado em garantia).

Para as empresas, a incidência ocorrerá na venda, transmissão de direitos, locação ou arrendamento e nos serviços de corretagem e administração de imóveis.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Pessoa física sujeita ao regime regular do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) que tenha um imóvel e não o utilize de forma preponderante em suas atividades econômicas não pagará os tributos na venda, locação e arrendamento desse imóvel.

Segundo o texto, a base de cálculo será o valor de venda; o valor da locação ou do arrendamento; ou o valor do ato oneroso de direitos reais, exceto os de garantia.

Caso a autoridade fiscal considerar que o valor da operação não é condizente com o de mercado ou estiver baseado em documentos sem fé, poderá iniciar procedimento administrativo para determinar o valor a ser tributado, assegurado o contraditório e ampla defesa em processo administrativo.

O Fisco poderá assim contrapor o preço da transferência com um valor de referência determinado levando-se em conta os valores praticados no mercado, os valores usados como base para IPTU e ITR, informações de cartórios de imóveis e localização, tipologia, padrão de construção e outros dados.

## **Ressarcimento**

Outro benefício incluído para as construtoras e incorporadoras de imóveis é a antecipação de possíveis ressarcimentos de IBS e CBS após a compensação de valores pagos com créditos apropriados no decorrer da obra.

Ao contrário do texto original, que permitia o ressarcimento após a conclusão da obra e emissão do “habite-se”, o texto aprovado permite apresentação do pedido até a conclusão da incorporação ou do parcelamento do solo, conforme o caso.

## **Redutor de ajuste**

Para encontrar o valor da receita tributável obtida pelo contribuinte com as operações, da base de cálculo será descontado um redutor de ajuste vinculado ao valor de compra ou ao valor de referência se o primeiro for contestado em processo.

A principal novidade nesse ponto é a inclusão do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e de contrapartidas de ordem urbanística ou ambientais entregues pelo empreendimento como condição para se obter o direito de construir, tais como doação de terras para uso público, execução das vias de circulação em loteamento, demarcação dos lotes,

quadras e ruas e obras de escoamento das águas pluviais.

Na venda de imóveis residenciais novos, como os de programas de habitação popular (Minha Casa, Minha Vida, por exemplo), além do redutor haverá um outro de valor fixo de R\$ 100 mil, podendo inclusive chegar a zerar a base de cálculo.

Para loteamentos residenciais direcionados a esse público, o redutor fixo será de R\$ 30 mil. Se houver locação, cessão onerosa ou arrendamento, o redutor social será de R\$ 400 por imóvel até o limite da base de cálculo. Esses valores serão reajustados pelo IPCA.

Todos os imóveis urbanos e rurais sujeitos a esses tributos deverão ser inscritos no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), no qual devem constar dados dos cartórios e documentos relativos a obras de construção civil.

### **Construção civil**

Quanto à construção civil, o texto prevê que a base de cálculo do IBS e da CBS será o valor da operação, deduzidos aqueles dos materiais de construção fornecidos diretamente ou indiretamente pela construtora.

No entanto, a construtora não poderá apropriar créditos desses tributos nas fases anteriores quando da compra dos materiais de seus fornecedores.

Agência Câmara de Notícias em 12.07.2024.

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Projeto obriga locador a informar no anúncio se local aceita animal de estimação

■ **O Projeto de Lei nº 2.009 de 2024 obriga o locador de imóvel a informar antecipadamente se o local aceita animal de estimação.** A informação deve estar clara e destacada no anúncio, seja físico ou eletrônico. A proposta tramita na Câmara dos Deputados e inclui a obrigação na Lei do Inquilinato e no Código Civil.

Para o deputado Bruno Ganem (Pode-SP), autor da proposta, muitos locadores e imobiliárias ainda não fornecem informações claras sobre a aceitação de animais de estimação nos imóveis anunciados. “Isso faz com que os interessados tenham que entrar em contato direto com o locador ou a imobiliária, fornecendo dados pessoais como telefone e e-mail, apenas para obter essa informação básica”, reclama o parlamentar.

Ganem afirma que a prática é prejudicial aos consumidores e ao mercado imobiliário como um todo. “Ela gera frustração, desconfiança e insegurança jurídica, além de expor desnecessariamente os dados pessoais dos interessados.”

Agência Câmara de Notícias em 12.07.2024.

Projeto prevê empréstimo a juros zero para revitalização de fachadas do patrimônio histórico

■ **O Projeto de Lei nº 1.037 de 2024, institui a Política Nacional de Incentivo à Reforma e Modernização de Residências, com o objetivo de promover a revitalização das fachadas de imóveis históricos localizados em áreas metropolitanas.**

O texto em análise na Câmara dos Deputados prevê que os recursos para a reforma dessas fachadas serão subsidiados pelo governo federal, por meio da concessão de empréstimos a juros zero pelas instituições financeiras oficiais.

Os beneficiários elegíveis para essa modalidade de financiamento serão os proprietários de residências localizadas em áreas urbanas que necessitem de reforma e modernização, prioritariamente nas regiões metropolitanas.

Conforme a proposta, as obras beneficiadas pela política nacional deverão observar padrões estéticos e técnicos estabelecidos pelos órgãos competentes, visando a valorização do patrimônio histórico e arquitetônico das cidades.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

A fiscalização dessas reformas caberá às instituições que ofertarem linhas de crédito – o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e os demais bancos públicos – e aos órgãos municipais de planejamento urbano.

“A preservação e a revitalização das fachadas de patrimônios históricos são cruciais na salvaguarda da identidade cultural e na promoção do turismo sustentável”, diz o autor da proposta, deputado Clodoaldo Magalhães (PV-PE).

Agência Câmara de Notícias em 09.07.2024..

### Proposta exige serviço de primeiros socorros em shopping centers

■ **O Projeto de Lei nº 3.181 de 2020, obriga os grandes centros comerciais a oferecerem área para atendimento de primeiros socorros.** A proposta em análise na Câmara dos Deputados abre ainda a possibilidade de serviço terceirizado de ambulâncias.

Pelo texto, o atendimento primário, temporário e imediato a pessoas acidentadas ou acometidas de mal súbito será gratuito e feito por profissionais capacitados. Se for o caso, o paciente deverá responder pelas providências subsequentes.

A regra valerá para estabelecimentos comerciais com área bruta de locação igual ou superior a 5 mil metros quadrados, excluídos os hipermercados e as hiperlojas no interior de shoppings que já disponham de uma área de primeiros socorros.

“O atendimento emergencial já ocorre voluntariamente em muitos shoppings”, disse o autor da proposta, deputado Marreca Filho (PRD-MA). “A obrigatoriedade decorre do alto grau aglomeração inerente à atividade”, explicou o parlamentar.

Agência Câmara de Notícias em 05.07.2024.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

Cartórios terão até 60 dias para informar mudanças na titularidade de imóveis às prefeituras

■ **A partir do dia 4 de agosto, os cartórios de notas e de registros de imóveis de todo o país terão o prazo de até 60 dias para informar as prefeituras sobre todas as alterações realizadas nas titularidades de imóveis.**

O objetivo é permitir a atualização cadastral dos contribuintes das Fazendas Municipais com mais agilidade e efetividade, aos processos de execução fiscal, viabilizando a correta identificação e a localização do executado.

O novo prazo faz parte do **Provimento nº. 174**, da Corregedoria Nacional de Justiça, publicado em 04.07.2024, que regulamenta o artigo 4.º da **Resolução CNJ n. 547/2024**.

De acordo com a norma, o Colégio Notarial do Brasil (CNB/CF) e o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) desenvolverão as plataformas pelas quais os tabeliães de notas e oficiais de registro de imóveis farão as remessas das informações por meio eletrônico e mediante recibo de entrega.

O provimento determina ainda que o CNB/CF e o ONR disponibilizem acesso aos municípios, para obtenção das informações, mediante convênio padronizado, para que os destinatários das informações atendam ao disposto nas regras de proteção de dados e de sigilo fiscal.

O documento também prevê a possibilidade de emissão de guias de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI) pelos cartórios, mediante a celebração de convênios com o ONR ou o CNB/CF.

Para a juíza auxiliar da Corregedoria Nacional Liz Rezende de Andrade, “o novo provimento objetiva padronizar, em todo o território nacional, o formato de envio eletrônico de dados estruturados para as prefeituras municipais, em atendimento ao princípio da eficiência insculpido no art. 37 da Constituição Federal”.

A norma prevê ainda que para os casos de alteração de titularidade mais antigo os cartórios devem fornecer as informações de forma progressiva, começando pela mais recente.

Nessas hipóteses, o prazo previsto será de seis meses, para os registros feitos a cada dez anos.

O **Provimento nº 174** entrará em vigor no prazo de 30 dias da data de sua publicação.

**CNJ em 04.07.2024.**

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## Condomínios devem informar sobre presença de animais silvestres, aprova CMA

■ **A Comissão de Meio Ambiente (CMA) aprovou em 03.07.2024, projeto que prevê a criação de norma em condomínios para comunicação sobre moradores que detenham animais silvestres. Agora, o texto será analisado pela Comissão de Constituição e Justiça (CCJ).**

O **PL nº 267 de 2024** modifica o Código Civil (**Lei 10.406, de 2002**) para atribuir ao síndico a tarefa de criar norma, que deve ser aprovada em assembleia, para que o morador que abrigue espécies silvestres em sua casa comunique esse fato à administração condominial. Além disso, o projeto também prevê que deverá ser apresentada a documentação de regularidade da guarda imediatamente depois da chegada do animal.

A proposta do senador Veneziano Vital do Rêgo (MDB-PB) recebeu parecer favorável de sua relatora, senadora Damares Alves (Republicanos-DF).

## Guarda

A guarda de animais selvagens é prevista por lei no Brasil, com a devida autorização, licença ou permissão dos órgãos ambientais. Já a Lei de Crimes Ambientais (**Lei 9.605, de 1998**) proíbe utilizar, perseguir, caçar ou apanhar esses animais.

Para Veneziano, o projeto “reforça o papel da gestão do condomínio na garantia da segurança dos moradores e da legalidade das atividades que se desenvolvam nas unidades residenciais”.

Damares, citando informações do Ibama, disse que em 2022 foram apreendidos 62,7 mil animais, 6,4 mil a mais do que no ano anterior. A senadora também chamou atenção para dados da Rede Nacional de Combate ao Tráfico de Animais Silvestres (Renctas) que apontam o movimento de US\$ 2 bilhões por ano no Brasil com o tráfico de animais.

— Embora seja legítimo que os moradores tenham o direito de possuir animais de estimação, é de extrema importância que isso seja feito de maneira responsável, pois determinadas espécies de animais, em especial os animais silvestres, podem apresentar potenciais riscos à segurança dos residentes e de outros animais e até mesmo ao ambiente local — afirmou a relatora.

Agência Senado em 03.07.2024.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Câmara de SP aprova em segundo turno aprimoramentos na Lei de Zoneamento

■ Entre os projetos discutidos e votados na Sessão Plenária em 02.07.2024, a Câmara Municipal de São Paulo aprovou em segundo e definitivo turno de votação o PL (Projeto de Lei) nº 399/2024, convertido na Lei nº 18.177 de 2024. A matéria aprimora a Lei nº 18.081, de janeiro de 2024, que regulamenta o uso e ocupação do solo da cidade – norma conhecida como a Lei de Zoneamento e revisada no fim do ano passado. Também foram aprovadas 40 emendas ao texto apresentadas pelos vereadores.

A proposta, apresentada na Casa pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, foi aprovada com 41 votos a favor e 12 contrários. Como o projeto altera o zoneamento da capital paulista, a votação demandou registro nominal e quórum qualificado de três quintos, ou seja, dos 55 vereadores do Legislativo paulistano, foi necessário um mínimo de 33 votos favoráveis.

Há cerca de seis meses, a legislação que disciplina o uso e ocupação do solo de São Paulo foi aprimorada pelo Legislativo paulistano. No entanto, após análises técnicas, a administração municipal e a Câmara entenderam que alguns pontos do texto precisariam ser corrigidos, a fim de adequar critérios construtivos em quadras específicas da cidade.

Relator do Projeto de Lei e integrante da Comissão de Política Urbana, o vereador Rodrigo Goulart (PSD) afirmou que o texto não traz mudanças em relação ao que foi aprovado na revisão do ano passado.

Segundo ele, a proposta faz apenas ajustes para atualizar a legislação, já que algumas quadras de regiões específicas da cidade ficaram sem zoneamento.

Goulart disse ainda que o projeto não aumenta o gabarito – altura dos prédios –, não promove o adensamento nos miolos dos bairros e nem trata da expansão dos eixos – áreas próximas a estações do Metrô e de corredores de ônibus.

O relator destacou mudanças do zoneamento em um quarteirão localizado no Brás e a atualização de cinco quadras no Brooklin, zona sul, que ficaram sem classificação de uso na revisão de 2023. Estas áreas serão classificadas como ZEUP (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto).

“É uma lei que estamos trazendo uma melhor forma de aplicação, tanto ela, quanto o Plano Diretor. No zoneamento, foram acatadas 40 emendas das senhoras e senhores vereadores, que foram avaliadas e, em acordo, acatadas. E, além, no Plano

Diretor, a criação de dois novos parques: o Parque do Bixiga e o Parque do Banespa. E estamos também adequando o Plano Diretor com algumas questões para melhor aplicação da legislação recém atualizada aqui na Câmara”, disse Goulart.

“A maioria das emendas foi para mudança de zoneamento nas mais diversas regiões da cidade. Todos os vereadores poderiam fazer isso e fizeram. Colocamos todas elas na Audiência Pública realizada no dia de ontem, em um processo aqui muito participativo, democrático e transparente”, concluiu o relator do projeto.

Após a Sessão Plenária, foi aprovada a redação final ao texto, que vai para sanção do prefeito.

O líder do governo na Câmara, vereador Fabio Riva (MDB), também exaltou a aprovação dos ajustes na Lei de Zoneamento. “Sempre importante fazer os ajustes, corrigir essas imperfeições para deixar muito mais afirmativo uma lei, para que não tenhamos interpretações sobre aquilo que ficou em aberto na legislação.

Então, é pontuar pontos que estavam obscuros, deixando muito claro e afirmativo na lei”, comentou.

A bancada do PSOL estava entre os que votaram contra o projeto. Integrante da Comissão de Política Urbana, a vereadora Silvia da Bancada Feminista (PSOL) justificou o posicionamento. “É um projeto que revê coisas que não só foram corrigidas, mas modifica parâmetros que não estavam na primeira revisão da Lei de Zoneamento”, pontuou. “O que mais nos preocupa nesse projeto é a mudança de parâmetros em relação à questão das áreas de proteção ambiental.

No projeto original não existia esse tipo de restrição, não existia esse tipo de parâmetro, e agora, nesta mini revisão, tem várias restrições, ou seja, está se ampliando o poder das construtoras de construir em áreas de proteção ambiental”, acrescentou Silvia.

Outro a votar contrário foi o vereador Eliseu Gabriel (PSB). “Piorou a situação, mudaram coisas, agrediram ambientalmente a cidade de São Paulo mais do que já estava agredido. É impressionante”, criticou.

## Histórico da revisão do zoneamento

Em vigor na capital paulista desde 2016, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo passou por ajustes no ano passado para compatibilizar a norma com o PDE (Plano Diretor Estratégico) – também revisado pela Câmara em 2023. O aprimoramento do zoneamento adequa as políticas públicas urbanas, sociais e econômicas à realidade do município garantindo o crescimento ordenado da capital.

A revisão do uso e ocupação do solo tratou, por exemplo, das normas referentes ao meio ambiente, à construção de cada território e à mobilidade. A matéria definiu ainda critérios para os diversos tipos de zoneamento, como as ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) e as ZEPAMs (Zona Especiais de Proteção Ambiental).

Também foram adequados os mapas das zonas da cidade com as ZMs (Zonas Mistas), as ZCs (Zonas de Centralidade) – áreas que permitem os usos residencial e não residenciais – bem como as Zonas Eixos, territórios próximos ao sistema de transporte público coletivo, como estações de metrô e corredores de ônibus.

Câmara Municipal de São Paulo em 02.07.2024.

## 2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

[STF nega pedido de Olinda \(PE\) para cobrar taxa de terras doadas em 1537](#)

■ O Supremo Tribunal Federal (STF), Primeira Turma, por unanimidade, negou pedido do Município de Olinda (PE) para cobrar taxa pela ocupação de terrenos situados em seu território e nas cidades de Recife, Jaboatão dos Guararapes e Cabo de Santo Agostinho.

O caso teve origem em ação ajuizada na Justiça Federal pelo município contra a União e a Santa Casa de Misericórdia do Recife, que hoje cobram a taxa de foro (valor pago anualmente ao proprietário em razão da ocupação de imóvel) sobre diversos terrenos que Olinda alega serem de sua propriedade. Segundo o município, as terras foram doadas em 1537, quando se chamava Villa de Olinda, por Duarte Coelho, donatário da Capitania de Pernambuco. Seu argumento era de que esse ato não foi revogado por nenhum texto constitucional ou lei e, portanto, teria o direito de cobrar pelo uso dos terrenos.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## Propriedade da União

O pedido foi negado na primeira instância e no Tribunal Regional Federal da 5ª Região (TRF-5). Para o TRF-5, desde a primeira Constituição republicana, de 1891, a doação, feita no século XVI, seria incompatível com a lógica do regime republicano. Além disso, a Constituição de 1937 não resguardou direitos anteriores e, sob sua vigência, um decreto disciplinou de forma ampla os chamados imóveis de marinha e reconheceu a União como titular dessas áreas. O domínio foi mantido pela Constituição de 1988.

## Inviabilidade

No Recurso Extraordinário (RE) 1477018, o município questionou essa decisão. No julgamento, a Turma confirmou decisão individual da relatora, ministra Cármen Lúcia, que rejeitou o recurso. Ela destacou que, para rever o entendimento do TRF-5, seria necessário analisar a legislação infraconstitucional e as Constituições anteriores à de 1988, e isso não é possível em recurso extraordinário.

[STF em 05.07.2024.](#)

[Shopping pode instalar lojas similares na mesma área, desde que contratos sejam respeitados](#)

■ **A instalação de lojas do mesmo ramo em um shopping center não configura necessariamente atividade predatória ou ofensa à organização do comércio no local (tenant mix), desde que não haja violação dos contratos firmados com os lojistas.**

Com esse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, por maioria de votos, que um shopping localizado no Rio de Janeiro não agiu de forma irregular ao permitir a instalação de um restaurante de culinária japonesa em frente a outro já existente. A inauguração do concorrente ocorreu em 2018, quando a previsão contratual de preferência do primeiro restaurante já estava extinta.

"A previsão de preferência apenas temporária não trouxe excessiva desvantagem para o locatário, seja porque a cláusula estava claramente redigida e, portanto, passível de avaliação de risco antes mesmo da instalação do restaurante, seja porque a admissão de outro restaurante do mesmo ramo trouxe aumento no faturamento do recorrido, ainda que se afirme que essa situação não tenha refletido nos lucros", destacou o mi-

nistro Ricardo Villas Bôas Cueva, autor do voto que prevaleceu no colegiado.

**Concorrente direto foi autorizado 12 anos após o fim do acordo inicial**

O primeiro restaurante e o shopping assinaram contrato de locação que previa a exclusividade na exploração da culinária japonesa por cinco anos, condicionada a consulta sobre possíveis concorrentes. Passados 12 anos do fim do acordo inicial, a administração do shopping autorizou a instalação de outro restaurante do mesmo segmento. A iniciativa levou o primeiro restaurante a ajuizar ação para barrar a abertura do concorrente ou rescindir o contrato.

O juízo de primeiro grau determinou a rescisão do contrato de locação, mas negou os demais pedidos sob a alegação de que não estava prevista a continuidade do direito de preferência por tempo indeterminado. A decisão, entretanto, foi reformada pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ), que apontou violação ao *tenant mix* e determinou o pagamento de indenização.

Ao STJ, o shopping argumentou que a alteração do *tenant mix* se ampara nos princípios da livre iniciativa e da livre concorrência. Além disso, negou a prática de atividade predatória, pois a exclusividade para explorar o segmento culinário se limitaria aos 60 meses do contrato inicial.

**Para relator, alteração do *tenant mix* não violou a boa-fé objetiva**

Villas Bôas Cueva observou que, na relação entre lojistas e o shopping center, devem prevalecer as condições pactuadas nos contratos de locação, salvo se houver desvantagem excessiva para os locatários. Na avaliação do ministro, a previsão temporária de direito de preferência não representou excesso de desvantagem para o locatário, e, na ocasião da instalação do restaurante concorrente, essa prerrogativa já estava extinta havia muito tempo.

"O contrato estipulava claramente até que momento o restaurante poderia contar com o direito de preferência, de modo a planejar suas atividades e adotar estratégias de acordo com esse dado. Do mesmo modo, o shopping aguardou a finalização do prazo para traçar novos delineamentos", ressaltou o relator.

O ministro explicou que o tenant mix visa atrair o maior número possível de consumidores e incrementar as vendas. No entanto – prosseguiu –, não é possível garantir que o aumento do número de clientes e das vendas, como ocorreu nesse caso, resultará no incremento dos lucros dos lojistas, o que depende de causas variadas.

Ainda segundo o ministro, diversos centros comerciais surgiram ao redor do shopping com o passar do tempo. Dessa forma, para ele, a alteração do tenant mix não pode ser considerada uma conduta desarrazoada, a ponto de violar a boa-fé objetiva.

"Não há como esperar que o shopping mantenha a mesma organização por 18 anos, mormente se a alteração do tenant mix está prevista contratualmente e é necessário o enfrentamento das novas situações de mercado", concluiu Villas Bôas Cueva ao prover o recurso especial.

[REsp. nº 2.101.659.](#)

### Herdeiros não respondem por dívida condominial antes da partilha dos bens

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu, por unanimidade, que os herdeiros de imóvel com dívida perante o condomínio não podem ser diretamente responsabilizados por esse débito antes da conclusão da partilha dos bens.

No caso em análise, um condomínio ajuizou ação de cobrança de débitos condominiais contra o pai dos herdeiros, o qual faleceu após a ação ter transitado em julgado. Na execução, ele foi substituído pelo seu espólio, e, por se tratar de inventariança dativa, houve o ingresso e a habilitação dos herdeiros na ação, conforme a regra do artigo 12, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil (CPC) de 1973.

Após várias tentativas malsucedidas de leiloar o imóvel, a fase de cumprimento de sentença foi suspensa, e o condomínio passou a executar diretamente os herdeiros, o que motivou o bloqueio de valores em suas contas pessoais. Os herdeiros pediram a liberação do dinheiro, mas o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) manteve a penhora de valor excedente a 50 salários mínimos, ao entendimento de que os sucessores responderiam solidariamente pela dívida condominial.

### **Herdeiros substituem inventariante dativo como representantes processuais do espólio**

A relatora do caso, ministra Nancy Andrighi, explicou que o artigo 12, parágrafo 1º, do CPC/1973 traz uma dicotomia na definição do polo passivo, ou da representação processual, nas ações que envolvem pessoas falecidas: como regra, o polo passivo será ocupado apenas pelo espólio, representado pelo inventariante; nas hipóteses em que houver inventariança dativa, o polo passivo será ocupado pelo espólio, devendo também os herdeiros ou sucessores participar do processo.

"Prevendo a possibilidade de o inventariante judicial ou dativo não ser uma pessoa próxima aos herdeiros e sucessores e de não gozar da plena confiança deles, quis o legislador, nessa hipótese, permitir que herdeiros e sucessores exercessem um maior controle a respeito dos atos praticados, viabilizando, inclusive, que eles substituíssem processualmente o inventariante", disse a relatora.

Segundo a ministra, no caso de inventariança dativa, a substituição não ocorre nos polos, mas nos representantes processuais do espólio, que deixa de ser o inventariante e passa a ser o herdeiro ou sucessor.

### **Controle mais apurado das atividades do inventariante dativo**

Essa conclusão, esclareceu, pode ser verificada pelo critério topológico: o artigo 12 do CPC/1973 está localizado no capítulo da capacidade processual, que regula a aptidão para estar em juízo, tratando o caput desse dispositivo da "representação em juízo".

Além disso, a ministra ponderou que, caso se entendesse que a inventariança dativa provocaria a substituição de parte – do espólio pelos herdeiros e sucessores –, com a responsabilização imediata, pessoal e direta destes em relação aos débitos contraídos pelo falecido pai, e não a substituição da representação processual, "bastaria que um dos herdeiros, desprovido de patrimônio e sob o risco iminente de ver a herança utilizada integralmente para a satisfação dessa dívida, provocasse artificialmente uma situação conflituosa e, conseqüentemente, a nomeação do inventariante dativo".

"Nessa hipótese, é razoável supor que o credor deixará de perseguir o crédito do espólio e passará a direcionar a cobrança ou execução, apenas por haver inventariança dativa, ao herdeiro ou sucessor que possui patrimônio pessoal, o que subverteria integralmente a lógica segundo a qual é o espólio quem responde pelas dívidas do falecido até a partilha", comentou a relatora.

Nancy Andrighi ressaltou, por fim, que a regra do artigo 75, parágrafo 1º, do CPC/2015, que substituiu a do CPC/1973, passou a estabelecer de maneira mais precisa que, "quando o inventariante for dativo, os sucessores do falecido serão intimados no processo no qual o espólio seja parte".

"Em se tratando de inventariança dativa, há que se permitir que os herdeiros ou sucessores exerçam um controle mais apurado a respeito das atividades desenvolvidas pelo inventariante dativo, que, como regra, não conhecem", afirmou. Nesses casos, a ministra disse que bastará a esses herdeiros e sucessores serem cientificados da existência das ações de que o espólio faça parte, viabilizando-se a participação em contraditório, sem que isso implique a sua responsabilização direta e pessoal.

[REsp. nº 2.042.040.](#)

Execução de título extrajudicial - Caução locatícia - Bens imóveis - Concurso singular de credores - Averbação - Registro - Preferência - Crédito - Bem expropriado - Natureza de direito real

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, decidiu que a caução locatícia, devidamente averbada na matrícula do imóvel, confere ao credor caucionário o direito de preferência nos créditos em situação de concurso singular de credores, em virtude de sua natureza de garantia real que se equipara à hipoteca.

Cinge-se a controvérsia em definir-se, em concurso singular de credores, a caução locatícia se configura como direito real de garantia apto a gerar direito de preferência do credor caucionário sobre o produto da expropriação do imóvel.

A Lei do Inquilinato prevê que, no contrato de locação, pode o locador exigir do locatário a caução como garantia, sendo que a caução em bens móveis deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos e a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula (art. 38, §1º).

Sucedem que, apesar da previsão dessa modalidade de garantia, o fato é que a caução locatícia em bens imóveis não consta no rol dos direitos reais do art. 1.225 do Código Civil. Portanto, havendo concurso singular de credores, situação na qual dois ou mais credores de devedor solvente penhoram um mesmo bem imóvel ou quando o bem penhorado já está gravado com direito real de garantia em favor de terceiro, resta saber em qual posição de preferência se encontra o credor que detém caução locatícia em bem imóvel.

Para este debate, imperioso definir qual a natureza jurídica da caução locatícia. Ocorre que as divergências doutrinárias, acerca da natureza jurídica do instituto, residem especialmente na (im)possibilidade de se firmar a garantia real por averbação, pois o art. 108 do Código Civil determina que, "não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor

superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País".

Contudo, o próprio art. 108 do Código Civil excepciona as situações em que a lei dispôs o contrário. Na espécie, a Lei do Inquilinato determina expressamente que a forma adequada para que a caução surta efeitos é a averbação na matrícula do imóvel, objetivando justamente flexibilizar a formalidade legal.

Ademais, o art. 167, II, 8, da Lei dos Registros Públicos reitera que, no registro de imóveis, além da matrícula, será feita a averbação da caução e da cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis.

Assim, em razão de a Lei do Inquilinato e a Lei dos Registros Públicos admitirem a caução na forma de averbação na matrícula do imóvel, flexibilizando as formalidades dos direitos reais de garantia típicos, a caução locatícia realizada neste formato possui efeitos de garantia real. Ou seja, mesmo se tiver sido averbada apenas à margem da matrícula, o efeito da caução locatícia em bens imóveis deve

ser o de hipoteca, a menos que seja expressamente indicado que se trata de anticrese.

Para além disso, conforme entendimento da Terceira Turma do STJ, para o exercício da preferência material decorrente da hipoteca, no concurso especial de credores, não se exige a penhora sobre o bem, mas o levantamento do produto da alienação judicial exige o aparelhamento da respectiva execução (REsp n. 1.580.750/SP, Terceira Turma, julgado em 19/6/2018, DJe de 22/6/2018).

Dessarte, a caução locatícia devidamente averbada na matrícula do imóvel confere ao credor o direito de preferência nos créditos em situação de concurso singular de credores, em virtude de sua natureza de garantia real que se equipara à hipoteca.

[REsp. nº 2.123.225.](#)

**Contrato de compra e venda - Resilição unilateral - Aluguel pelo tempo de permanência no imóvel - Retorno das partes ao estado anterior à avença - Pedido explícito da parte interessada - Desnecessidade**

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, por unanimidade, decidiu que a é cabível o pagamento de aluguel pelo tempo de permanência no imóvel quando houver a resilição unilateral de contrato de compra e venda, independentemente do causador da quebra contratual.** Esta Corte Superior entende ser cabível o pagamento de aluguel pelo tempo de permanência no imóvel nas hipóteses em que houver a resilição unilateral de contrato de compra e venda, independentemente do causador da quebra contratual, sob pena de se gerar enriquecimento sem causa.

Ademais, ressalta-se que o pagamento pela utilização do imóvel por parte do promissário comprador e a restituição de parcelas pagas pelo promissário vendedor decorrem de consectários lógicos da quebra de contrato de compra e venda de imóvel, situação que leva ao retorno das partes contratantes ao estado anterior à avença, não havendo se falar em necessidade de pedido explícito pela parte interessada.

Dessa forma, o pedido pode ser feito na peça de defesa, por meio de "reconvenção ou em ação própria para essa finalidade, à luz do princípio restitutio in integrum" (REsp n. 1.731.753/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/5/2023, DJe de 12/5/2023).

[AgInt nos EDcl no REsp 1.811.724.](#)

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Ação de reintegração de posse de imóvel com alienação fiduciária não exige prévia realização de leilões

■ O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, decidiu que após a constituição do devedor em mora, o credor fiduciário pode ajuizar a ação de reintegração de posse mesmo sem a prévia realização dos leilões públicos previstos no artigo 27 da Lei 9.514/1997. Segundo o colegiado, o único requisito para a ação de reintegração de posse é a consolidação da propriedade em nome do credor, conforme o artigo 30 da mesma lei.

No caso julgado, um banco buscava reverter a decisão que julgou improcedente seu pedido de reintegração de posse de um imóvel. O tribunal de segunda instância entendeu que a prévia realização de leilão público seria imprescindível para a imissão na posse.

Ao STJ, a instituição financeira alegou que, no âmbito da alienação fiduciária de imóveis, caso a dívida não seja paga e o devedor fiduciante seja constituído em mora, a propriedade se consolida em nome do credor, o que legitima o ajuizamento da ação de reintegração de posse, sem a necessidade de realização do leilão.

### Consolidação da propriedade levou devedor a ocupar imóvel de forma ilegítima

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, comentou que, quando a propriedade fiduciária adquirida pelo credor tem caráter resolúvel, ela está condicionada ao pagamento da dívida. Desse modo, verificado o pagamento, tem-se a extinção da propriedade do credor, a qual é automaticamente revertida ao devedor.

Por outro lado, não sendo paga a dívida, ocorre a consolidação da propriedade em nome do credor, a qual será averbada no registro imobiliário.

Segundo a relatora, o procedimento de retomada do imóvel por meio da consolidação da propriedade resulta na extinção do contrato que sustentava a posse direta do bem pelo devedor. A partir daí, a ocupação do imóvel pelo devedor será ilegítima e injusta (esbulho possessório), conferindo ao credor o direito à reintegração de posse. "A posse, pelo devedor, decorre do contrato que foi firmado. Resolvido esse contrato, o fundamento de seu poder de fato sobre o bem desaparece", declarou a ministra.

"Não por outro motivo, o artigo 30 da Lei 9.514/1997 preceitua que é assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público de que tratam os artigos 26-A, 27 e 27-A, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de 60 dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no artigo 26 daquela lei", acrescentou.

#### **Lei não diz que reintegração de posse não pode ocorrer antes dos leilões**

Nancy Andrighi também destacou que não é possível extrair do referido dispositivo legal qualquer indicação de que a reintegração de posse do imóvel não poderia ser deferida em favor de seu proprietário antes da realização dos leilões.

Para a ministra, essa conclusão é confirmada pelo que está disposto no artigo 37-A da Lei 9.514/1997, que estabelece a incidência de taxa de ocupação desde a data da consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário.

"A incidência da taxa desde a consolidação da propriedade somente se justifica porque, desde então, não mais exerce o devedor posse legítima sobre o bem. Isso não bastasse, infere-se da leitura do artigo 30 da Lei 9.514/1997 que não apenas o adquirente do imóvel por força do leilão público, mas também o próprio fiduciário possui legitimidade para o ajuizamento da ação de reintegração de posse", concluiu ao dar provimento ao recurso especial.

[REsp. nº 2.092.980.](#)