

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 43, de 07.10.2024.

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)

Também deverão ser padronizadas e aprovadas pela prefeitura municipal ou pelo governo do Distrito Federal no que diz respeito às normas técnicas aplicáveis.

A responsabilidade pela instalação e pela manutenção das coberturas será dos condôminos interessados, desde que respeitadas as normas estabelecidas pelo condomínio e pela legislação vigente.

## 1. Temas em Destaque

### Projeto autoriza cobertura de vagas em condomínios residenciais

■ **O Projeto de Lei nº 2.440/24 autoriza os condomínios residenciais em todo o Brasil a cobrirem as vagas de estacionamentos descobertas dentro do conjunto habitacional. O texto é do deputado Gilvan Maximo (Republicanos-DF) e está em análise na Câmara dos Deputados.**

Conforme a proposta, as coberturas deverão ser aprovadas em assembleia geral extraordinária, com a maioria simples dos condôminos presentes.

### Como é hoje

O projeto não altera nenhuma legislação. Hoje, no entanto, em casos assim, os condomínios seguem uma regra prevista no Código Civil, segundo a qual a realização de obras em um condomínio depende da aprovação dos moradores reunidos em assembleia.

Nessas reuniões, costumam ser apresentados projetos que devem ser assinados por um engenheiro, para garantir a responsabilidade técnica da obra.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## Proteção

Segundo Gilvan Maximo, a medida tem o objetivo de proporcionar maior conforto e proteção aos veículos dos moradores, em face de eventos climáticos.

“A exigência de aprovação em assembleia garante que a decisão seja democrática. A padronização e a aprovação pelo órgão competente asseguram a uniformidade estética e a conformidade com as normas técnicas”, ressalta o parlamentar.

“A responsabilidade pela instalação e pela manutenção, atribuída aos interessados, garante que não haja ônus para o condomínio, além de incentivar o cuidado e a conservação das instalações”, acrescenta.

Agência Câmara de Notícias em 23.09.2024.

## Receita Federal permite atualização do valor de imóveis a valor de mercado

■A Receita Federal do Brasil (RFB) publicou a Instrução Normativa nº 2.222, de 20 de setembro de 2024, que regula a atualização do valor de bens imóveis a valor de mercado para pessoas físicas e jurídicas.

Os contribuintes têm até 16 de dezembro de 2024 para optar pela atualização e pagar o imposto sobre a diferença entre o custo de aquisição e o valor de mercado do imóvel, com alíquotas reduzidas.

Os interessados deverão apresentar a Declaração de Opção pela Atualização de Bens Imóveis (Dabim), disponível a partir de 24 de setembro de 2024 no Centro Virtual de Atendimento (e-CAC) no site da Receita Federal.

Pessoas físicas que optarem pela atualização do valor dos imóveis declarados na Declaração de Ajuste Anual (DAA) pagarão uma alíquota definitiva de 4% de IRPF sobre a diferença. As alíquotas, sem redução, variam de 15% a 22,5%.

Já para as pessoas jurídicas, a atualização dos imóveis constantes no ativo não circulante de seus balanços será tributada com 6% de IRPJ e 4% de CSLL sobre a diferença. As alíquotas, sem redução, somam 34%.

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501



Caso o imóvel atualizado seja alienado antes de decorridos 15 anos, o cálculo do ganho de capital será ajustado proporcionalmente ao tempo decorrido desde a atualização.

O percentual começa em 0% para alienações ocorridas até 36 meses e aumenta gradualmente até 100% após 180 meses.

Também poderão ser atualizados imóveis no Brasil e no exterior, inclusive aqueles já atualizados pela Declaração de Opção pela Atualização de Bens e Direitos no Exterior (Abex).

Caso os imóveis façam parte de entidades controladas no exterior e bens de trust também podem ser atualizados, desde que a pessoa física seja responsável pela declaração desses bens.

Essa atualização é uma oportunidade para atualizar o valor de mercado dos bens imóveis, proporcionando maior transparência e eficiência na declaração de bens e evitando potenciais ajustes futuros em casos de alienação desses imóveis.

Receita Federal em 24.09.2024.

### Projeto garante livre locação de imóveis para temporada via aplicativo

■ **O Projeto de Lei nº 2.795/24 garante a livre locação de imóveis residenciais para temporada em condomínios por meio de aplicativos, exceto nos casos expressamente proibidos pelo condomínio.** A proposta tramita na Câmara dos Deputados e foi apresentada pelo deputado Jonas Donizette (PSB-SP).

O projeto acrescenta a medida à Lei do Inquilinato.

Donizette lembra que, apesar de a legislação já prever a locação para temporada de imóveis residenciais, o crescimento dos aluguéis via aplicativos vem causando polêmicas em todo o mundo.

“Várias dúvidas pairam sobre a possibilidade de intermediação por provedores e sobre a necessidade de os condomínios autorizarem a contratação”, afirma. “Não faz sentido proibir a locação por temporada apenas nos casos nos quais é intermediada por aplicativos, tendo em vista que danos também podem ser causados quando a contratação é feita sem intermediação ou intermediada por corretores locais”, avalia.

Jonas Donizette acrescenta que a economia digital movimentou bilhões de dólares e garante o sustento de diversas famílias, adquirindo impor-

tância cada vez maior no Produto Interno Bruto (PIB) nacional. “A atividade precisa de regulamentação, e não de proibição. Os provedores de aplicação apenas trazem mais segurança e comodidade aos envolvidos na locação.”

### Regras

Conforme o texto, o aluguel poderá ser da unidade imobiliária inteira ou apenas de parte dela. Além disso, o projeto responsabiliza o locador pelos danos causados por pessoas que, em razão da locação, tenham tido acesso ao imóvel ou às áreas comuns do condomínio.

O projeto deixa ainda claro que o proprietário do imóvel não precisa se cadastrar no Ministério do Turismo como prestador de serviço turístico, categoria que inclui a oferta de meios de hospedagem.

Agência Câmara de Notícias em 16.09.2024.

### Projeto exclui fiador que não participou de ação de despejo de cumprimento de sentença

■ **O Projeto de Lei nº 1.671/24 desobriga fiador que não integrou a ação de despejo de responder pela execução da sentença.** O texto altera o Código de Processo Civil (CPC). “Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer a obrigação assumida pelo devedor, caso esse não a cumpra”, explicou o autor da proposta, deputado Jonas Donizette (PSB-SP). No entanto, ele argumentou que o fiador que não participou do processo de despejo “não teve direito ao contraditório e à ampla defesa, portanto não é possível ter responsabilidade na execução do julgado de despejo”.

A participação do fiador na relação processual, continuou o parlamentar, é elemento essencial para estabelecer os limites de seus deveres, além de resguardá-lo de possíveis excessos ou obrigações não pactuadas. “A responsabilidade do fiador, portanto, está atrelada à sua efetiva participação na demanda judicial de despejo.”

Donizette ressaltou que esse entendimento já está consolidado em decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ), mas não está previsto em lei.

“A inclusão [do entendimento no Código de Processo Civil] visa a regulamentar, de acordo com a atual jurisprudência, os contornos da não participação do fiador nas ações de despejos.”

Agência Câmara de Notícias em 04.09.2024.

📍  
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:

**Interesse do legítimo proprietário precede o de terceiro de boa-fé que compra imóvel a partir de escritura falsa**

■ **O legítimo proprietário de um imóvel tem o direito de reivindicá-lo, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé, caso o registro na matrícula tenha sido cancelado por estar amparado em escritura pública inexistente.**

Esse entendimento levou a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do REsp. nº 2.115.178, a negar provimento ao recurso especial de uma empresa que, após adquirir um imóvel com base em escritura pública de compra e venda falsa, buscava ficar com o bem invocando a proteção conferida ao terceiro adquirente de boa-fé, prevista no artigo 54, parágrafo 1º, da Lei 13.097/2015.

"Essa norma, contudo, não regulamenta especificamente as consequências jurídicas na hipótese de ocorrer o cancelamento do registro anterior, situação tratada expressamente no artigo 1.247 do Código Civil (CC), que não foi revogado pela referida Lei 13.097/2015 e permanece vigente", destacou a relatora do caso, ministra Nancy Andrighi.

A discussão teve origem quando o espólio do legítimo proprietário ajuizou ação para provar que o imóvel nunca foi vendido ao réu e que a suposta escritura de compra e venda registrada anos mais tarde seria falsa. Posteriormente, o bem foi vendido a uma empresa, que reivindicou o direito de ficar com ele por ter adotado todas as cautelas necessárias ao comprá-lo.

As instâncias ordinárias declararam a inexistência da escritura pública, sendo nulas as operações de compra e venda. Aplicando o artigo 1.247, parágrafo único, do CC, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) afirmou que o cancelamento do registro de título aquisitivo dá ao proprietário o direito de reivindicação, independentemente da boa-fé e do título do terceiro adquirente.

**Lei nº 13.097/2015 não regula cancelamento de registro anterior de imóvel**

Nancy Andrighi observou que os registros públicos buscam garantir a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos, como previsto no artigo 1º da Lei 6.015/1973. No entanto – continuou –, se isso não ocorrer, o artigo 1.247 do CC permite a reificação ou a anulação do ato.

"Conforme o parágrafo único desse dispositivo, 'cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente'. A presente hipótese se amolda ao artigo 1.247 do CC, tendo em vista que o registro na matrícula do imóvel não exprimia a verdade", analisou a ministra.

Quanto à aplicação do artigo 54, parágrafo 1º, da Lei 13.097/2015, Nancy Andrighi lembrou que esse normativo aborda diversos temas, incluindo questões envolvendo registros na matrícula dos imóveis e a proteção do adquirente de boa-fé.

Porém, alertou a relatora, ele não regulamenta especificamente as consequências jurídicas do cancelamento do registro anterior, situação que é tratada no artigo 1.247 do CC.

"O objetivo do artigo 54 da Lei 13.097/2015 foi homenagear o princípio da concentração de dados na matrícula do imóvel, de modo a retirar do adquirente o ônus de diligenciar por eventuais ações, assegurando a sua posição de boa-fé por ter confiado no registro, não podendo a ele serem opostos eventuais direitos que interessados tinham sobre o imóvel, mas não registraram", detalhou.

### **Código Civil apresenta solução equilibrada para conflito de interesses**

Segundo a ministra, apesar de o caso trazer o conflito de interesses legítimos de partes que confiaram no registro do imóvel, o proprietário jamais poderia imaginar que perderia a sua propriedade por meio da simples apresentação de uma escritura fraudulenta em cartório. "Não por outro motivo que o CC regulamenta essa problemática de forma específica e equilibrada, protegendo, em um primeiro momento, o legítimo proprietário, e, após, o adquirente de boa-fé", concluiu a relatora.

Por fim, Nancy Andrighi salientou que o adquirente de boa-fé pode pleitear indenização por perdas e danos contra o réu do processo, que lhe vendeu o imóvel de forma indevida.

### Construtora atrasa pedido de alvará e deve restituir valores a clientes

■ Em 12.09.2024, a 2ª Câmara Cível do TJRN não deu provimento ao recurso de uma empresa administradora de recursos e construções, condenada a restituir valores para clientes, relativos ao sinal pago pelos autores da ação, em um empreendimento, a partir da data do desembolso efetuado.

A sentença inicial também definiu o pagamento de multa penal, no percentual de 15% sobre R\$ 280 mil, o que perfaz a quantia de R\$ 42 mil, ambos montantes com a correção monetária pelo índice ENCOGE a partir da data de rescisão do contrato em questão, definida na sentença, de 9 de maio de 2023. A empresa alegou cerceamento de defesa, o que não foi acolhido pelo órgão julgador do TJ potiguar.

Defendeu a apelante que não há o alegado atraso na execução da obra, pois o prazo para a conclusão somente começaria a contar em até 15 dias úteis após a expedição do alvará de construção pelo órgão municipal, de acordo com a cláusula 5.1 do contrato. Argumentando ainda que o requerimento do alvará de construção só ocorreu em setembro de 2021 por culpa dos contratantes que fizeram diversas alterações no projeto original.

Contudo, conforme os autores, a notificação extrajudicial de rescisão contratual, em 7 de outubro de 2021 e a emissão do alvará só ocorreu em 29 de outubro de 2021, o que configura o inadimplemento pela construtora ré, uma vez que não consta nos autos o motivo para a instauração do processo de liberação do alvará perante a prefeitura de Parnamirim, em 8 de setembro de 2021, cerca de cinco meses após a celebração do negócio jurídico.

“Em verdade, competia à requerida comprovar a ausência de defeito no serviço prestado ou que este ocorreu por culpa do consumidor ou de terceiros, como forma de ratificar os argumentos lançados nas razões de defesa, situação que não foi evidenciada”, explica o relator do recurso, desembargador Ibanez Monteiro.

A decisão ainda reforçou que, embora a empresa sustente que o processo relativo ao alvará de construção só foi aberto com atraso em virtude das solicitações dos demandantes/clientes, não traz elementos para comprovar a alegação, uma vez que sequer consta nos autos qualquer ata das supostas reuniões nas quais haveriam sido solicitadas as modificações apontadas pela demandada.



**Construtora é condenada a pagar indenização por danos morais após negar reparações em imóvel**

■ Em 10.09.2024, uma construtora deve substituir as telhas instaladas em um imóvel de acordo com o contrato firmado com um cliente e pagar R\$ 3 mil de indenização por danos morais. Assim acordaram, a unanimidade dos votos, os desembargadores da 3ª Câmara Cível do TJRN. O caso começou com uma ação movida por um cliente, que alegou que a construtora trocou as telhas de cerâmica especificadas no contrato por telhas onduladas, não previstas no acordo.

A construtora, por sua vez, argumentou que a troca das telhas foi acordada verbalmente e que não houve problemas de saúde ou outros prejuízos decorrentes da mudança. Ao analisar o caso, o desembargador João Rebouças, relator do processo, considerou que a mudança de material sem aprovação do cliente e a falha na execução do serviço configuraram descumprimento contratual e danos morais, uma vez que afetaram a honra e a imagem do autor.

Além da substituição das telhas, a empresa foi condenada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que foram aumentados para 12% do valor da condenação.

Assim, o acórdão judicial negou o recurso da construtora e manteve a sentença determinada pela 2ª Vara da Comarca de Areia Branca, reafirmando a responsabilidade da empresa em cumprir os termos acordados e garantir a satisfação dos clientes.

**Cliente será indenizado após adquirir imóvel com esgoto em área privativa**

■ Em 10.09.2024, a Justiça determinou que uma empresa de construção civil seja condenada a indenizar, por danos morais no valor de R\$ 10 mil e danos materiais decorrentes da desvalorização do imóvel, a um consumidor que adquiriu um apartamento com esgoto em sua área privativa. A decisão é do juiz Patrício Vieira, da 9ª Vara Cível da Comarca de Natal. Segundo consta nos autos do processo, o autor adquiriu junto à empresa um apartamento em um condomínio. Informou que, no momento da aquisição, foi apresentada a planta do imóvel, sendo exibida uma área externa privativa. No entanto, ao receber o empreendimento, foi surpreendido pela presença de caixas de gordura e esgoto de todas as unidades em sua área privativa.

A empresa ré defendeu que o autor tinha ciência das especificidades do imóvel, não tendo ocorrido falha na informação. Contestou, além disso, que o cliente possuía plena ciência da instalação das caixas de gordura, de espuma e de esgoto.

Durante a análise do caso, o juiz Patrício Vieira embasou-se pelo Código de Defesa do Consumidor que, segundo o art. 6º, são direitos básicos do cliente: a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta

de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem.

O magistrado destacou, além do mais, que a prova produzida nos autos é inconteste quanto à falha de informação no contrato de consumo firmado entre as partes. Considerou que a empresa não comprovou ter notificado ao autor, de forma clara e inequívoca, no momento em que ofereceu a unidade imobiliária, que as caixas de gordura e esgoto do edifício seriam instaladas na área privativa do imóvel adquirido pelo cliente, acarretando a constante necessidade de acesso de terceiros à área privativa da unidade.

Nesse sentido, o juiz Patrício Vieira salientou que, “nesse cenário, o fato destas caixas se encontrarem dentro do imóvel, acumulando resíduos e pragas nocivas à saúde de seus moradores, como baratas e escorpiões, além do mau cheiro proveniente do procedimento de manutenção, torna cristalina a configuração dos danos sofridos pelo autor, tanto no aspecto de desvalorização do valor de mercado do bem, assim como nas repercussões extrapatrimoniais”, ressaltou o juiz Patrício Vieira.

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501