

Boletim Setorial - Imobiliário

Nº 45 de dezembro de 2024.



Sumário

1. Temas em Destaque

Comissão aprova ampliação de prazo para registro imobiliário de parcelamento de solo 3

Setor imobiliário pede redução maior nas alíquotas de IBS e CBS3

Projeto institui leilão de imóveis desapropriados por utilidade pública..... 8

2. Julgamentos Relevantes

Alcance de alteração introduzida pela Lei 13.465 na alienação fiduciária de imóveis 9

Direito real de habitação pode ser mitigado se não atende à sua finalidade social 11

TJSP mantém direito à vaga de garagem constante em matrícula de imóvel 13

*Este material é elaborado pelo time de **Direito Imobiliário** em parceria com a Biblioteca do Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados. Seu conteúdo tem caráter informativo, não constituindo a opinião legal do escritório.*

1. Temas em Destaque

Comissão aprova ampliação de prazo para registro imobiliário de parcelamento de solo

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 1260/24, do deputado Luciano Azevedo (PSD-RS), que 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.

O relator da proposta, deputado Saulo Pedroso (PSD-SP), afirmou que aumentar o prazo para o registro não trará prejuízos para a administração pública, apenas assegurará o direito de realizá-lo

dentro de um prazo razoável. "O registro é o que confere existência jurídica ao lote e é de total interesse da parte efetivá-lo o quanto antes, tendo em vista que somente após o registro do loteamento é permitida a comercialização dos lotes a terceiros", afirmou.

Agência Câmara Notícias em 25.11.2024.

Setor imobiliário pede redução maior nas alíquotas de IBS e CBS

A reforma tributária (Emenda Constitucional nº 132) pode trazer ganhos para o país, mas se não houver mudanças na proposta de regulamentação dos novos tributos, o setor imobiliário será prejudicado, o que trará reflexos negativos para a população. O alerta foi feito por representantes do setor durante audiência pública promovida pela Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) em 18/11/2024. A principal reivindicação é uma redução nas alíquotas para o setor maior do que a prevista.

O debate faz parte de uma série de 11 audiências públicas da CCJ sobre o projeto de lei complementar que regulamenta os tributos criados pela reforma — o PLP 68/2024, já aprovado na Câmara dos Deputados e que está sendo analisado no Senado pela CCJ. As discussões devem subsidiar o trabalho do relator do texto, senador Eduardo Braga (MDB-AM). O foco da audiência desta segunda-feira foi ouvir as contribuições de representantes do setor imobiliário e de construção civil.

Atualmente as operações com imóveis não pagam Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), mas, de acordo com a reforma, pagarão os impostos de valor agregado: Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS). Para compensar o setor, a regulamentação prevê uma redução nas alíquotas gerais dos dois novos impostos de 40% para a construção e a incorporação e de 60% para a locação.

A reivindicação de um percentual maior de redução nas alíquotas foi o ponto comum nas exposições de representantes do setor. Dados de um estudo apresentado pelos

participantes da audiência apontam que a carga tributária atual para a construção e incorporação é de 7,8%. Com o redutor de 40% sobre os novos impostos previsto no projeto, a carga subiria para 10,9%. O problema, de acordo com o estudo, seria corrigido com um redutor maior, de 60%, que manteria a carga tributária no mesmo índice atual, de 7,8%.

O presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic), Renato de Sousa Correia, afirmou que o setor imobiliário não quer benesses ou privilégios, apenas pede que a reforma não traga um aumento na carga imposta ao setor. O debatedor reforçou que para não haver aumento nos impostos pagos, há a necessidade de um redutor de 60% na alíquota no caso da incorporação e construção e de 80% na locação de imóveis.

Correia ressaltou que a reforma não pode provocar aumento de preços dos imóveis, o que poderia agravar o déficit habitacional no país — que já é de 6,5 milhões a 7 milhões de moradias, segundo ele.

As mudanças no sistema tributário, porém, são positivas, ponderou.

— Nós entendemos a reforma como muito positiva para o país, em que a não cumulatividade é necessária e aumenta a competitividade da economia como um todo. Estamos dispostos a enfrentar algum sacrifício no nosso setor para que o país aumente a sua competitividade.

No longo prazo, temos certeza de que o aumento da industrialização do setor, a responsabilidade social aliada ao direito constitucional da habitação e também às questões de sustentabilidade serão um ganho adicional a este momento de adaptação que teremos que viver em nosso setor.

Assim como ele, o presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras (Abrainc), Luiz França, afirmou que o setor só quer evitar prejuízos com a reforma. França reforçou os números apresentados por Renato Correia e afirmou que a intenção é fazer uma discussão técnica: se conseguirem encontrar qualquer erro nos números apresentados, os técnicos das entidades ligadas ao setor estarão à disposição para discutir novos números para os redutores.

— O PIB da construção puxa o PIB do Brasil. Sempre que você tem o PIB do Brasil subindo, você pode ver no gráfico que o PIB da construção está acima. Então, a construção é importante para o Brasil; mas não só para o Brasil, a construção é importante para qualquer país. Não é à toa que os bancos centrais de todos os países olham os índices da construção para poderem fazer os seus cálculos e as suas projeções com relação ao mercado — disse França, ao pedir atenção para o setor na análise do texto.

O gerente Nacional de Tributos da Caixa Econômica Federal (CEF), Carlos Carvalho Duarte Neto, apontou como preocupação um possível impacto sobre as operações de crédito para a habitação, caso não haja a preservação da carga tributária incidente sobre as operações relacionadas ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

— Há a possibilidade de que 181 mil famílias sejam impactadas anualmente caso a gente não tenha a preservação da carga tributária atualmente incidente sobre as operações com recursos do FGTS — alertou.

Loteamentos e informalidade

Presidente da Associação das Empresas de Loteamento Urbano (Aelo), Caio Carmona Portugal afirmou que a regulamentação, ao invés de simplificar, acaba trazendo maior complexidade aos impostos nesse tipo de atividade.

Assim como outros participantes da audiência, ele reivindicou um período maior de transição para o setor, já que os loteamentos têm um ciclo produtivo mais longo.

— Eu vou produzir sob uma égide de tributação e eu vou receber as receitas sob um outro sistema de tributação. Se não existir uma transição que garanta a manutenção da previsibilidade daquilo que foi produzido sob um sistema para ser arrecadado sob outro sistema, pode haver uma decisão para o agente econômico de não investir mais nesse setor. E não investir mais no setor, seja de loteamento, seja da construção civil, seja da incorporação imobiliária, seja da locação, é perda de oferta de imóveis, que vai significar aumento dos preços — explicou.

O senador Esperidião Amin (PP-SC) concordou com a exposição e acrescentou que, na prática, quando há um excessivo encarecimento de loteamentos legais, o que ocorre como consequência é a profusão dos loteamentos ilegais.

— Quanto mais ônus houver para fazer as coisas legalmente em matéria de expansão urbana, a história recente do Brasil mostra que o resultado prático, primeiro e mais relevante é o loteamento, vamos chamar assim, a ocupação do solo ilegal em áreas mais perigosas do ponto de vista ambiental, mais sujeitas a riscos e, portanto, mais onerosas, social e economicamente, para os municípios brasileiros — advertiu.

O relator disse concordar com o alerta e lembrou que as ocupações irregulares nos centros urbanos estão sendo exploradas e financiadas pelo crime organizado, que inclusive usam essa atividade para lavar dinheiro de facções e de criminosos.

Locação

Eduardo Braga apontou números que mostram uma “mudança sociológica” no que diz respeito à habitação no país. De acordo com

o relator, dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) mostram que, entre 2016 e 2022, o percentual da população que vive em imóveis alugados passou de 18,5% para 21,1%. O movimento, de acordo com o senador, ocorre especialmente entre os jovens, que perderam o interesse ou não podem comprar um imóvel e preferem ter os seus recursos para investir de outra forma.

Ely Wertheim, presidente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais (Secovi/SP), elogiou a fala do relator e argumentou que a compra de imóveis para investimento e aluguel pode ficar ainda mais desvantajosa após a reforma. Ele afirmou que atualmente o imposto pago por quem compra um imóvel para ganhar com a locação é de quase 12%. Com o regime previsto no projeto em análise (reduzidor de 60% na alíquota de locações), essa carga subirá para 20%, de acordo com o debatedor. Com o reduzidor reivindicado pelo setor (de 80%), o índice é estimado em 15%, ainda maior que a carga atual.

— E aqui nós temos uma injustiça muito grande e perigosa: haverá o aumento de inflação do aluguel. É óbvio: se as pessoas vão parar de investir em locação, vai faltar locação. Já vimos esse filme. (...).

Vai prejudicar a locação como forma de solução habitacional. Para se combater o déficit habitacional, não é só fazer o cidadão comprar o apartamento; a locação também funciona, e funciona em vários países do mundo como solução habitacional — alertou.

Ao corroborar o que disse Wertheim, o representante Associação Brasileira do Mercado Imobiliário (ABMI), Pedro Fernandes, defendeu a aplicação do regime de caixa na locação para a continuidade da atividade. Para ele, não é possível exigir que o locador tenha que pagar o imposto sem antes receber o valor da locação.

— O investidor só paga o tributo no investimento bancário quando liquida o investimento. Então, de novo, aqui, como os nossos colegas falaram mais cedo: o que a gente defende é a neutralidade.

A gente não quer pagar menos imposto, a gente quer continuar pagando o que a gente paga hoje.

Essa é uma grave distorção que precisa ser corrigida — alertou.

O relator afirmou que a questão do regime de caixa encontrou um apoio grande no Senado e até mesmo no governo. Segundo Braga, há encaminhamento para que o texto seja modificado nesse sentido.

— Imagine você assinar um contrato por cinco anos, você paga o imposto desse contrato antecipado, e daqui a seis meses o locador simplesmente não paga o seu aluguel. Você vai levar não sei quanto tempo para desalojá-lo, para despejá-lo? E enquanto isso há uma penalização de quem investe, de quem gera emprego, de quem faz a economia rodar. (...)

Eu acho que nós estamos encaminhando bem uma solução nessa direção — disse Braga, ao informar que ainda trabalha com técnicos, senadores e governo na busca de um consenso sobre a questão da redução da alíquota para o setor.

Agência Senado em 18.11.2024.

Projeto institui leilão de imóveis desapropriados por utilidade pública

Os leilões públicos de imóveis poderão ser um instrumento para o cumprimento da função social de propriedades urbanas. É o que prevê um projeto de lei que está na Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) aguardando a escolha de um relator. Apresentado em maio deste ano pelo então senador Castellar Neto, o PL 3.470/2024 institui a possibilidade de o poder público leiloar imóveis desapropriados por utilidade pública. O projeto inclui na legislação (Decreto-Lei 3.365, de 1941), entre os casos considerados de utilidade pública, a “urbanização, edificação, conservação, reforma, retrofit, demolição ou regularização para adequação de imóvel ao disposto em plano urbanístico ou legislação edilícia [relativa a edificações], de defesa civil ou de proteção do meio ambiente ou do patrimônio cultural”.

A chamada desapropriação por hasta pública (leilão judicial) será feita mediante a prévia declaração de utilidade pública do imóvel e divulgação de edital oferecendo o

bem. Os interessados poderão arrematar o imóvel e executar imediatamente as obras exigidas pelos planos diretores, explica o autor da proposta. Castellar argumenta que a medida ajudará no planejamento urbano e no respeito à Constituição Federal, que prevê que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor de cada município, com vistas ao bem-estar de seus habitantes. “Os planos diretores e demais planos urbanísticos deles decorrentes qualificam o solo e estabelecem modelos de assentamento prospectivos, que em muitos casos diferem da cidade existente, exigindo urbanizações, construções, adaptações e reconstruções de imóveis, de modo a assegurar o pleno aproveitamento da infraestrutura existente e a adequação da cidade às dinâmicas econômicas e sociais”, diz. Ele também ressalta que as leis que protegem o meio ambiente e o patrimônio cultural exigem a conservação adequada dos imóveis, o que nem todos os proprietários conseguem fazer, em razão da falta de recursos financeiros, pendências fundiárias ou outros motivos.

Agência Senado em 18.11.2024.

2. Julgamentos Relevantes

Alcance de alteração introduzida pela Lei 13.465 na alienação fiduciária de imóveis

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Segunda Seção, decidiu afetar o Recurso Especial 2.126.726, de relatoria do ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, para julgamento sob o rito dos repetitivos.

A questão submetida a julgamento, cadastrada como Tema 1.288 na base de dados do STJ, é "definir se a alteração introduzida pela Lei 13.465/2017 ao artigo 39, inciso II, da Lei 9.514/1997 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob a sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes da sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade em momento posterior ao seu início de vigência".

O colegiado ainda determinou a suspensão dos recursos especiais e agravos em recurso especial, em trâmite na segunda instância ou no STJ, que tratem da matéria afetada.

O relator lembrou que o REsp 1.942.898, que abordava o mesmo tema, já havia sido julgado pela Segunda Seção. A expectativa – disse ele – era que esse julgamento uniformizasse a jurisprudência, uma vez que o recurso foi interposto contra decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) em um incidente de resolução de demandas repetitivas (IRDR) e, sendo assim, a tese fixada deveria ser aplicada a todos os processos, conforme determina o artigo 987, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil (CPC).

Entretanto, Cueva apontou que, conforme destacado pela Comissão Gestora de Precedentes e de Ações Coletivas do STJ (Cogepac), a decisão daquele julgamento não tem produzido os efeitos esperados, sobretudo porque não está prevista no rol do artigo 927 do CPC. Segundo o relator, apesar de o comando normativo impor a observância da tese fixada, os acórdãos em recursos excepcionais decorrentes de IRDR não estão expressamente listados no artigo 1.030, incisos I e II, do CPC, o que impede o bloqueio do processamento de novos recursos aos tribunais superiores.

Ainda segundo o ministro, "levando-se em conta o impacto dos precedentes vinculantes, a democratização dos debates e a representação adequada de todos os interesses envolvidos são essenciais para a legitimação das decisões que os produzem".

Recursos repetitivos geram economia de tempo e segurança jurídica

O CPC de 2015 regula, nos artigos 1.036 e seguintes, o julgamento por amostragem, mediante a seleção de recursos especiais que tenham controvérsias idênticas.

Ao afetar um processo, ou seja, encaminhá-lo para julgamento sob o rito dos repetitivos, os ministros facilitam a solução de demandas que se repetem nos tribunais brasileiros.

A possibilidade de aplicar o mesmo entendimento jurídico a diversos processos gera economia de tempo e segurança jurídica. No site do STJ, é possível acessar todos os temas afetados, bem como conhecer a abrangência das decisões de sobrestamento e as teses jurídicas firmadas nos julgamentos, entre outras informações. [REsp. nº 2.126.726.](#)

Direito real de habitação pode ser mitigado se não atende à sua finalidade social

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, decidiu que o direito real de habitação – previsto no artigo 1.831 do Código Civil – pode ser mitigado quando houver um único imóvel a inventariar entre os descendentes, e o cônjuge ou companheiro sobrevivente tiver recursos financeiros suficientes para assegurar sua subsistência e moradia em condições dignas.

O entendimento foi fixado pelo colegiado ao dar provimento ao recurso especial em que dois irmãos pediam a exclusão do direito real de habitação da viúva de seu pai sobre o único imóvel deixado por ele ao morrer.

Na origem do caso, os irmãos ajuizaram ação de inventário, argumentando que o direito real de habitação poderia ser mitigado em favor dos direitos de herança e de propriedade, já que a viúva possuía recursos financeiros suficientes para sua subsistência.

Viúva recebe pensão e tem recursos em banco

As instâncias ordinárias negaram o pedido dos irmãos, e o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) enfatizou que o direito real de habitação é um mecanismo de proteção do cônjuge ou companheiro sobrevivente, evitando sua exclusão do imóvel familiar, independentemente da existência de outros bens no inventário.

No recurso ao STJ, os herdeiros alegaram que a viúva recebe pensão integral do falecido, que era procurador federal, com benefícios equivalentes aos dos procuradores em atividade, além de possuir mais de R\$ 400 mil em sua conta bancária, o que lhe permitiria morar em um imóvel de padrão semelhante ou superior ao deixado pelo marido.

Também sustentaram que, como o imóvel é o único bem a ser inventariado e há pequena diferença de idade entre a viúva e os herdeiros, estes teriam poucas chances de usufruir da propriedade.

Direito real de habitação não é absoluto e pode sofrer mitigação

A ministra Nancy Andrighi, relatora, comentou que o direito real de habitação é uma garantia importante no âmbito sucessório, com caráter protetivo para o cônjuge sobrevivente, assegurando seu direito constitucional à moradia e preservando a convivência no lar compartilhado com o falecido.

No entanto, ela observou que esse direito não é absoluto e, em situações específicas e excepcionais, pode ser mitigado, especialmente quando não atende à sua finalidade social, sendo necessário avaliar caso a caso a prevalência do direito dos herdeiros em comparação com o direito do cônjuge sobrevivente.

Entre as situações que justificam a relativização do direito de habitação, a ministra citou o caso em que há apenas um imóvel a inventariar, de propriedade exclusiva dos herdeiros, e o cônjuge sobrevivente possui outros bens que garantem sua subsistência e moradia dignas.

Além disso, segundo a relatora, pode ocorrer a necessidade de flexibilização quando o direito do convivente à habitação prejudica outros membros vulneráveis do núcleo familiar, como crianças, idosos ou pessoas com deficiência, que também residiam no imóvel.

Manutenção do direito real traria prejuízos insustentáveis aos herdeiros

Nesse contexto, a ministra ressaltou que o artigo 1.831 do Código Civil deve ser interpretado de modo que, como regra geral, o direito real de habitação seja garantido ao cônjuge sobrevivente, desde que cumpridos os requisitos legais, podendo esse direito ser relativizado em situações excepcionais, quando sua manutenção acarretar prejuízos insustentáveis aos herdeiros e não se justificar diante das condições econômicas e pessoais do cônjuge sobrevivente.

"Na excepcional situação examinada, deve-se relativizar o direito real de habitação da convivente supérstite. Isso porque restou comprovado que a recorrida possui recursos financeiros suficientes para assegurar a sua subsistência e moradia dignas, bem como foi demonstrado que o imóvel no qual residia com o de cujus é o único a inventariar entre os descendentes, sendo que a manutenção do referido direito real acarretará prejuízos insustentáveis aos herdeiros – que jamais usufruirão do bem em vida", concluiu. [REsp. nº 2.151.939](#).

[TJSP mantém direito à vaga de garagem constante em matrícula de imóvel](#)

A 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve decisão da 4ª Vara Cível de São José do Rio Preto, proferida pelo juiz Carlos Guilherme Roma Feliciano, que garantiu direito ao uso de vaga de garagem a proprietária de sala em edifício comercial.

Segundo os autos, a autora adquiriu o imóvel em 2018, com vaga na garagem coletiva na matrícula. Entretanto, o empreendimento passou a alegar que, em razão de deliberação em convenção de condôminos, em 2011, a unidade não faria mais jus ao espaço.

Em seu voto, o desembargador Donegá Morandini apontou que, no caso, há emprego, por analogia, do destacado no art. 1.245, § 1º, do Código Civil, segundo o qual enquanto não se registrar a modificação de um direito real, o antigo proprietário continua a ser havido como dono do imóvel. "O recorrente afirma que a vaga de garagem deixou de ser atribuída à recorrida desde o ano de 2011, oportunidade em que, por convenção dos condôminos, afastou-se a existência da vaga ao imóvel posteriormente adquirido pela apelada.

Essa convenção, porém, não foi levada ao registro imobiliário, tanto assim que a matrícula apresentada na inicial restou expedida em 2020 e não há nenhuma menção àquela supressão", reforçou.

Completaram o julgamento o desembargador Viviani Nicolau e o juiz substituto em 2º Grau Mario Chiuvite Júnior.

A decisão foi unânime.

[Apelação nº 1052536-23.2022.8.26.0576.](#)

Sócios Responsáveis



Frederico Augusto Veiga
fveiga@tortomr.com.br.com.br



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br