

Boletim Setorial Imobiliário

Nº 49 de abril de 2025



Sumário

1. Temas em Destaque

Projeto dispensa certidões fiscais para registro de imóveis.....	3
Projeto determina registro em cartório para empresário casado vender imóvel da empresa	4
Projeto proíbe cláusula em convenção condominial que restrinja a locação de imóvel para partidos	5
Projeto regulamenta instalação de ponto individual de recarga de carro elétrico em condomínio.....	5

2. Julgamentos Relevantes

Cobrança de taxa condominial - Condomínio de casas atípico - Contrato-padrão assinado e depositado em registro imobiliário - Anuência do adquirente - Validade da cobrança	6
Ação anulatória de ato jurídico e de registro imobiliário - Escritura pública sem registro - Compra e venda a non domino - Controvérsia a respeito da natureza pública da área - Ausência de registro no registro de imóveis - Necessidade de prova pericial..	7
Imposto Territorial Urbano - IPTU - Imóvel objeto de alienação fiduciária - Inclusão do credor fiduciário na demanda - Impossibilidade - Ausência de posse com animus domini - Ausência de responsabilidade tributária solidária - Ilegitimidade passiva	8
TJ decide que inquilina deve pagar lucros cessantes após atraso em despejo	10

*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

Projeto dispensa certidões fiscais para registro de imóveis

O Projeto de Lei nº 4.694/24, do deputado Jonas Donizette (PSB-SP), acaba com a necessidade de apresentar certidões fiscais para compra e venda de imóveis. O texto mantém a exigência de certidões para confirmar a propriedade e eventuais pendências do imóvel (ônus reais).

O projeto está em análise na Câmara dos Deputados.

Em caso de tributos imobiliários pendentes (como IPTU) ou outros débitos inscritos na dívida ativa, essa informação poderá ser registrada no cartório de imóveis, tornando pública a existência da dívida e alertando possíveis compradores.

A proposta altera a Lei dos registros públicos e a Lei 7.433/85, sobre a redação de escrituras públicas.

Concentração dos atos

Segundo Donizette, o Código de Processo Civil burocratizou a legislação ao exigir novamente a entrega de certidões judiciais para fazer escrituras ou registrar imóveis.

Ele afirmou que a proposta busca fortalecer o princípio da concentração dos atos, ou seja, todos os atos relacionados a um imóvel devem ser realizados no cartório de registro de imóveis.

“Buscamos trazer soluções legislativas que permitam dispensar a obrigatoriedade de apresentação das certidões fiscais com vistas à lavratura de atos notariais relativos a imóveis”, disse.

Tombamentos

O poder público precisará registrar em cartório restrições e tombamentos definitivos, evitando que o comprador seja prejudicado por falta de informação. Imóveis tombados

podem ter limitações para usos e obras, por exemplo.

O registro também será necessário no caso de eventuais restrições para imóveis na vizinhança de bens tombados.

Caso os imóveis tombados não tenham essa informação registrada em cartório, o eventual comprador não poderá arcar com os efeitos dessa decisão.

“Buscamos combater a inércia do poder público em providenciar, perante o competente registro imobiliário, o registro de seus atos tocantes a tombamentos definitivos ou restrições assemelhadas ou a averbação pertinente aos processos respectivos”, afirmou Donizette.

Agência Câmara de Notícias em 28.03.2025.

Projeto determina registro em cartório para empresário casado vender imóvel da empresa

O Projeto de Lei nº 4.926/24 torna obrigatório o registro em cartório de prévia autorização conjugal no momento em que um bem é incorporado ao patrimônio empresarial de um empresário casado. Essa averbação seria uma condição para que o empresário possa vender, ou usar como garantia, imóveis da empresa sem precisar da autorização do cônjuge, independentemente do regime de bens.

O texto está em análise na Câmara dos Deputados.

Atualmente, o Código Civil permite a venda ou uso como garantia sem necessidade de registro.

Segundo o autor do projeto, deputado Jonas Donizette (PSB-SP), a inclusão da regra busca garantir a segurança jurídica nesse tipo de situação. “Atualmente, pela redação da lei, o registro é desnecessário.”

Agência Câmara de Notícias em 25.03.2025.

Projeto proíbe cláusula em convenção condominial que restrinja a locação de imóvel para partidos

O **Projeto de Lei nº 4.397/24** proíbe cláusulas em convenção condominial que restrinjam a locação de imóveis comerciais para agremiações partidárias. Em análise na Câmara dos Deputados, a proposta inclui a medida no Código Civil e na Lei do Condomínio.

“As convenções condominiais não raro têm estabelecido cláusulas que, em alguma medida, vêm restringindo um direito previsto pela Constituição sem qualquer amparo legal”, disse o autor da proposta, o deputado Isnaldo Bulhões Jr. (MDB-AL).

“Este projeto visa desmistificar a imagem negativa que hoje os partidos políticos possuem, sendo impositivas, nessa conjuntura, as regras do direito privado que regem o contrato entre as partes”, explicou.

Agência Câmara de Notícias em 21.03.2025.

Projeto regulamenta instalação de ponto individual de recarga de carro elétrico em condomínio

O **Projeto de Lei nº 158/25** assegura ao condômino o direito de instalar infraestrutura de recarga de carro elétrico na sua garagem, desde que observadas as normas técnicas e de segurança e que não seja proibido pela convenção do condomínio.

A proposta, dos deputados do Novo de São Paulo Adriana Ventura e Ricardo Salles, está em análise na Câmara.

Os parlamentares observam que, apesar da presença cada vez maior de veículos elétricos nas ruas brasileiras, a infraestrutura de recarga ainda esbarra em desafios, especialmente em condomínios, o que dificulta a adoção mais ampla da tecnologia.

Diretrizes

O projeto estabelece diretrizes para instalar o ponto de recarga, atribuindo ao condômino a responsabilidade pelos custos e pela conformidade técnica. O texto também exige dispositivos de segurança e um responsável técnico pela instalação.

As áreas de uso comum do condomínio ficam protegidas, a fim de minimizar impactos visuais e funcionais decorrentes da instalação da infraestrutura elétrica.

Além disso, o projeto condiciona a instalação de infraestrutura coletiva para recarga à deliberação em assembleia do condomínio.

A proposta acrescenta as medidas à Lei do Condomínio.

Agência Câmara de Notícias em 06.03.2025.

2. Julgamentos Relevantes

Cobrança de taxa condominial - Condomínio de casas atípico - Contrato-padrão assinado e depositado em registro imobiliário - Anuência do adquirente - Validade da cobrança

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, entendeu que a cobrança de taxa condominial em condomínios atípicos é válida quando há contrato-padrão depositado em registro imobiliário com previsão de cobrança, ao qual o adquirente anuiu.

A questão em discussão consiste em saber se é possível a cobrança de taxa condominial de adquirente de imóvel em condomínio de casas atípico, sem a associação voluntária, considerando a existência de contrato-padrão com previsão de cobrança.

A jurisprudência consolidada do STJ permite a cobrança de taxas condominiais em condomínios atípicos quando há contrato-padrão depositado em registro imobiliário, com previsão de cobrança, ao qual o adquirente anuiu.

Isso porque, a discussão acerca da livre associação não se presta, por si só, para afastar a cobrança de taxa condominial em condomínios atípicos, mas "a manifestação de vontade de anuir ao encargo pode se perfectibilizar mediante contrato, por meio de adesão do proprietário aos termos constitutivos da associação de moradores, por intermédio de previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou, ainda, do depósito em cartório do contrato-padrão contendo as obrigações no registro de imóveis, entre outros" (REsp nº

1.955.551/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJE 31/3/2022).

Dessa forma, uma vez constatada a existência de contrato-padrão, assinado e depositado em registro imobiliário, com previsão de cobrança pela administradora do loteamento das despesas realizadas com obras e serviços de manutenção e/ou infraestrutura, afigura-se legítima a cobrança das taxas condominiais.

AgInt no AgInt no REsp. nº 1.975.502.

[Ação anulatória de ato jurídico e de registro imobiliário - Escritura pública sem registro - Compra e venda a non domino - Controvérsia a respeito da natureza pública da área - Ausência de registro no registro de imóveis - Necessidade de prova pericial](#)

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu que existindo questão histórica referente à propriedade pública, é necessária a perícia especializada reconstitutiva para identificação e individualização do imóvel.

Cinge-se a controvérsia acerca da necessidade de realização de prova pericial para individualização de imóvel, sua existência, seus limites, conforme as transferências e cadeia dominial, para fins de anulação de título de propriedade em nome de pessoa natural.

Na origem, a ação anulatória foi proposta originariamente pela Rede Ferroviária Federal S.A. - RFFSA, sucedida pela União, em que se pleiteia a nulidade de título em nome de pessoa natural, transferido para seu espólio, e consequentes registros imobiliários posteriores, sob o fundamento de que o imóvel foi adquirido pela Fazenda Federal da República dos Estados Unidos do Brasil, em 1915, do alienante, pai daquela, sua herdeira no inventário de bens.

A parte teria alienado à União propriedade com área maior do que originalmente possuía, supostamente se tratando de compra e venda a non domino.

Depois advieram outros atos negociais por escritura pública e respectivos registros imobiliários em cadeia sucessória.

O Tribunal de origem, justificadamente, concluiu: "Para se afastar a alegação dos oponentes de que houve venda a non domino, necessária seria a análise de documentos e da extensa cadeia dominial constituída sobre a área questionada, bem como da localização e extensão dos terrenos e dos respectivos registros públicos, bem como dos eventuais alargamentos e sobreposições dos limites da área em questão, o que demandaria produção de prova pericial complexa, que, embora inicialmente determinado pelo Juízo a quo, não chegou a ser realizada, proferindo-se julgamento conforme o estado do processo".

Sendo o magistrado o destinatário da prova, compete a ele o exame acerca da necessidade da produção da prova pericial com base na prova documental, títulos e registros existentes.

Logo, tratando-se de escritura pública lavrada há mais de um século, as alegações de ausência de propriedade da União e de possibilidade do reconhecimento de usucapião demandam

complexa análise da evolução histórica do Registro de Imóveis.

Conclui-se, portanto, pela imprescindibilidade da realização de prova pericial para esclarecer sobre a individualização do imóvel, sua existência, seus limites, conforme as transferências e cadeia dominial.

REsp. nº 2.025.013.

[Imposto Territorial Urbano - IPTU - Imóvel objeto de alienação fiduciária - Inclusão do credor fiduciário na demanda - Impossibilidade - Ausência de posse com animus domini - Ausência de responsabilidade tributária solidária - Ilegitimidade passiva](#)

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Primeira Seção, por unanimidade, entendeu que o credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 34 do CTN.

A controvérsia tem origem na execução fiscal ajuizada pelo Município de São Paulo com vistas à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU incidente sobre imóvel alienado fiduciariamente. Requerida a exclusão do credor fiduciário da demanda, o pedido foi rejeitado. Interposto Agravo de Instrumento, o Tribunal de origem deu provimento ao recurso para reconhecer a ilegitimidade passiva da instituição financeira.

Portanto, o tema repetitivo em apreciação foi assim delimitado: definir se há responsabilidade tributária solidária e legitimidade passiva do credor fiduciário na execução fiscal em que se cobra IPTU de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária.

Conforme o art. 34 do Código Tributário Nacional (CTN), é contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o detentor do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Especificamente em relação ao possuidor, conforme a interativa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a posse deverá ser qualificada pelo animus

domini, ou seja, pela intenção de ser o dono do bem. Por conseguinte, a sujeição passiva da relação jurídico-tributária não alcança aquele que detém a posse precária da coisa, como é o caso do cessionário do direito de uso e do locatário do imóvel.

No contrato de alienação fiduciária, o credor detém a propriedade resolúvel do bem, para fins de garantia do financiamento contraído, sem que exista o propósito de ser o dono da coisa (art. 22 da Lei nº 9.514/1997).

Quanto aos tributos que incidem sobre o bem alienado fiduciariamente, dispõe expressamente o art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 que o devedor fiduciante responde pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o imóvel, até a data da imissão na posse pelo credor fiduciário, em razão do inadimplemento contratual.

A ratio do comando normativo que nega a sujeição passiva do credor fiduciário ao recolhimento do imposto predial decorre,

justamente, da ausência de posse qualificada pelo animus domini, elemento subjetivo essencial para o reconhecimento da posse passível de tributação.

Embora caiba à lei municipal, frente a múltipla sujeição passiva prevista em abstrato pela norma, indicar a quem caberá o recolhimento do IPTU (Súmula nº 399 do STJ), tal escolha não é livre, devendo o ente político observar o sujeito melhor qualificado para o cumprimento da obrigação. Em caso de desdobramento da posse, como ocorre na alienação fiduciária, não pode a municipalidade, no exercício da competência tributária, eleger, simultaneamente, dois ou mais sujeitos passivos para fins de recolhimento do imposto.

Após a entrada em vigor da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, que acrescentou o § 2º ao art. 23 da Lei nº 9.514/1997, ficou expressamente previsto que caberá ao devedor fiduciante a obrigação de arcar com os custos do IPTU incidente sobre o bem.

Assim, deve ser firmada a seguinte tese jurídica: o credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 34 do CTN.

REsp. nº 1.949.182.

REsp. nº 1.959.212.

REsp. nº 1.982.001.

[TJ decide que inquilina deve pagar lucros cessantes após atraso em despejo](#)

A 8ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) decidiu que uma inquilina deve indenizar a proprietária de um imóvel em Jurerê, Florianópolis, pelos lucros cessantes decorrentes de um despejo não cumprido no prazo. A decisão levou em conta a comprovação de que a locadora perdeu uma reserva para o período de réveillon. Como resultado, a inquilina terá que pagar R\$

5.524,44, acrescidos de juros e correção monetária.

O caso começou quando a proprietária, uma idosa, entrou com ação de despejo após o descumprimento do contrato de locação. Ela pediu a saída imediata da inquilina, a rescisão do contrato, indenização por danos morais no valor de R\$ 10 mil e pagamento de lucros cessantes pelo prejuízo financeiro.

O juiz atendeu parcialmente o pedido ao determinar apenas a rescisão do contrato. Insatisfeita, a proprietária recorreu ao TJSC, sob o argumento de que deixou de receber R\$ 5.524,44 porque precisou cancelar uma reserva que cobriria período de temporada, de 27 de dezembro a 5 de janeiro.

Além disso, pediu novamente indenização por danos morais e a condenação da inquilina por litigância de má-fé.

O Tribunal reconheceu o direito ao ressarcimento pelos lucros cessantes, mas negou os demais pedidos. Segundo o voto da relatora, a inquilina deveria ter desocupado o imóvel em 28 de novembro de 2021, mas permaneceu no local até pelo menos 10 de fevereiro de 2022, fato que impediu a proprietária de alugá-lo novamente. O voto foi seguido de forma unânime pelos demais integrantes do colegiado.

Agravo de Instrumento nº 0104229-06.2023.8.19.0000.

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli
gzauli@tortomr.com.br