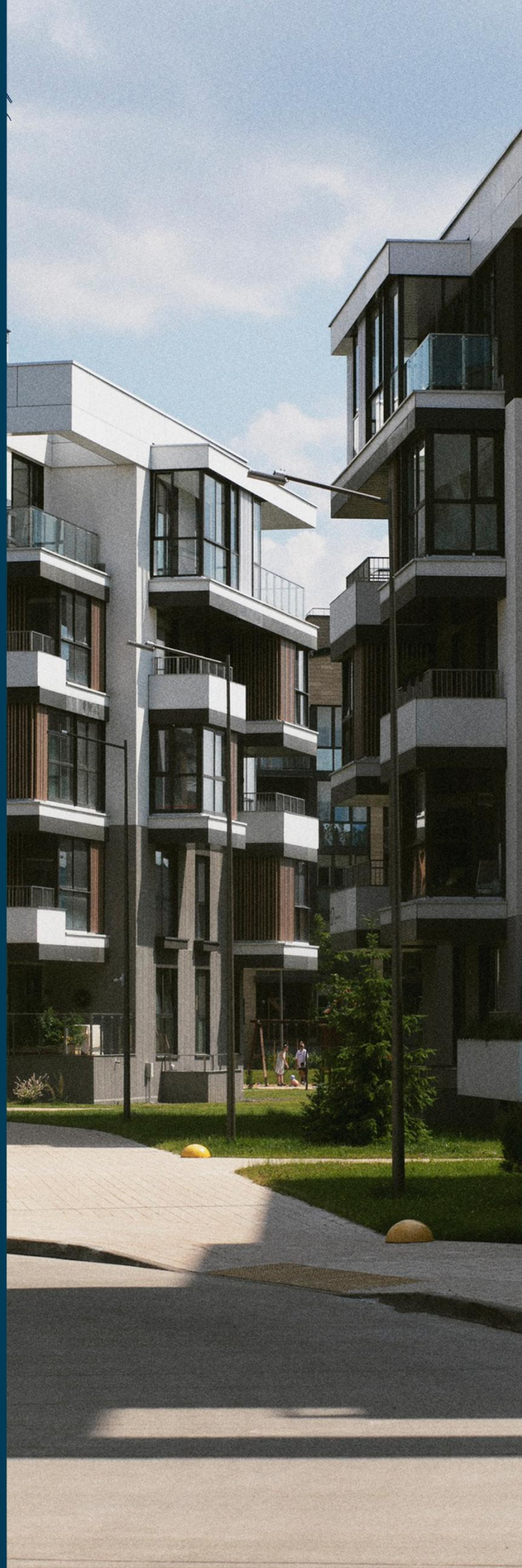


Boletim Setorial Imobiliário

Nº 62 de maio de 2026



Sumário

1. Legislação e Regulação

Habitação popular - Fundo garantidor - Disposição..... 5

FGTS - Orçamento operacional - Exercício de 2026 - Área de habitação - Disposição - Alteração..... 5

Programas carta de crédito individual, carta de crédito associativo e apoio à produção de habitações - Integrantes da área de aplicação habitação popular - No âmbito do FGTS - Disposição - Alteração 6

Programa Minha Casa, Minha Vida para os beneficiários da faixa urbano 3 - Linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais - Alocação dos recursos do fundo social - Procedimento - Alteração..... 6

Incentivos urbanísticos e fiscais para reabilitação de edificações na área central de Campinas 7

Imóveis caracterizados como shopping center - Apuração do padrão de acabamento..... 7

Regularização de edificações - Protocolamento de pedidos - Disposição..... 7

Controle de atividade edilícia - Emissão declaratória eletrônica de documentos - Procedimentos para licenciamento de empreendimentos - Administração pública direta e indireta	8
Contratos de serviços e obras - Divulgação de índices para aplicação de reajustamentos de preços.....	8
Construção civil - Preços por metro quadrado - Apuração do valor mínimo de mão-de-obra.....	9
Regularização fundiária urbana e rural - Disposições	9
Condomínios e loteamentos - Enquadramento de áreas com controle de acesso - Prestação dos serviços de iluminação pública	10
Câmara Técnica de Regularização Fundiária - Composição	10
Imóveis localizados em zonas corredor de comércio e serviços - Acréscimo do índice de risco ambiental - Simplificação do rito de análise de processos administrativos.....	11
Flexibilização da largura mínima - Simplificação do rito procedimental para a análise de processos administrativos	11
Classificação de níveis de restrição de usos e atividades não residenciais - Simplificação do rito procedimental para a análise especial de processos administrativos.....	12

2. Temas em Destaque

Câmara aprova proposta que proíbe veto a locação de imóvel para partido político 12

Novo Código Civil: especialistas discutem direito das coisas e direito empresarial 13

3. Julgamentos Relevantes

STF valida restrições à compra de terras por empresas brasileiras controladas por estrangeiros 15

Rescisão de contrato imobiliário com alienação fiduciária sem registro em cartório 17

Recibo de compra e venda do imóvel pode servir como justo título em ação de usucapião ordinária 18

Perda da propriedade rural extingue arrendamento e impede permanência do arrendatário no imóvel 20

Justiça nega indenização a vizinha por infiltração em casa 22

*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. Legislação e Regulação

Habitação popular - Fundo garantidor - Disposição

O Presidente da República editou a Medida Provisória nº 1.350, de 15 de abril de 2026, que altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para aprimorar o fundo garantidor da habitação popular.

Publicada no Diário Oficial da União em 15.04.2026, edição extra, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

FGTS - Orçamento operacional - Exercício de 2026 - Área de habitação - Disposição - Alteração

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Instrução Normativa nº 3, de 07 de abril de 2026, que altera a Instrução Normativa MCID nº 45, de 26 de dezembro de 2025, que dispõe sobre o orçamento operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2026.

Publicada no Diário Oficial da União em 08.04.2026 a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Programas carta de crédito individual, carta de crédito associativo e apoio à produção de habitações - Integrantes da área de aplicação habitação popular - No âmbito do FGTS - Disposição - Alteração

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Instrução Normativa nº 4, de 08 de abril de 2026, que altera a Instrução Normativa MDR nº 48, de 19 de dezembro de 2022, que regulamenta os Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo e Apoio à Produção de Habitações, integrantes da área de aplicação Habitação Popular, no âmbito do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

Por fim, altera a Instrução Normativa MCID nº 17, de 25 de abril de 2025, que regulamenta o programa Classe Média e altera a Instrução Normativa nº 30, de 6 de dezembro de 2024, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre o Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, referente à área de Habitação, para o exercício de 2025.

Publicada no Diário Oficial da União em 09.04.2026 a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Programa Minha Casa, Minha Vida para os beneficiários da faixa urbano 3 - Linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais - Alocação dos recursos do fundo social - Procedimento - Alteração

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 432, de 17, de abril de 2026, que altera a Portaria MCID nº 470, de 12 de maio de 2025, que regulamenta a alocação dos recursos do fundo social destinados à linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida para os beneficiários da Faixa Urbano 3.

Publicada no Diário Oficial da União em 22.04.2026 a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Incentivos urbanísticos e fiscais para reabilitação de edificações na área central de Campinas

O Prefeito de Campinas editou a Lei Complementar nº 584, de 16 de abril de 2026, que dispõe sobre a prorrogação do prazo para entrega de documentos previsto no art. 2º da Lei Complementar nº 395, de 28 de dezembro de 2022, que dispõe sobre os incentivos urbanísticos e fiscais para reabilitação de edificações na área Central de Campinas.

Publicada no DOM/Campinas em 17.04.2024, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Imóveis caracterizados como shopping center - Apuração do padrão de acabamento

A Secretaria de Finanças (SF) editou a Instrução Normativa nº 04 de 31 de março de 2026, que dispõe sobre apuração do padrão de acabamento dos imóveis caracterizados como shopping center, de que trata o art. 18-G da Lei Municipal nº 11.111, de 26 de dezembro de 2001.

Publicada no DOM/Campinas em 01.04.2024, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Regularização de edificações - Protocolamento de pedidos - Disposição

O Prefeito de São Paulo editou o Decreto nº 65.148, de 29 de abril de 2026, que prorroga o prazo previsto no “caput” do art. 33 do Decreto nº 59.164, de 27 de dezembro de 2019, para protocolamento dos pedidos de regularização de edificações de que trata a Lei nº 17.202, de 16 de outubro de 2019.

Publicado no DOM/São Paulo em 30.04.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Controle de atividade edilícia -
Emissão declaratória eletrônica de
documentos - Procedimentos para
licenciamento de
empreendimentos -
Administração pública direta e
indireta

O Prefeito de São Paulo editou o Decreto nº 65.100, de 15 de abril de 2026, que dispõe sobre a emissão declaratória eletrônica de documentos de controle da atividade edilícia, bem como sobre os procedimentos para o licenciamento de empreendimentos da Administração Pública Direta e Indireta.

Publicado no DOM/São Paulo em 16.04.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Contratos de serviços e obras -
Divulgação de índices para
aplicação de reajustamentos de
preços

A Secretaria Municipal da Fazenda (SMF) editou a Portaria nº 77 de 31 de março de 2026, que divulga os índices constantes das tabelas anexas, para aplicação nos reajustamentos de preços dos contratos de serviços e obras firmados pela Administração Municipal.

Publicada no DOM/São Paulo em 01.04.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Construção civil - Preços por metro quadrado - Apuração do valor mínimo de mão-de-obra

A **Secretaria Municipal da Fazenda (SMF)** editou a **Portaria nº 78 de 31 de março de 2026**, que fixa os preços por metro quadrado a serem utilizados na apuração do valor mínimo de mão-de-obra aplicada na construção civil e os coeficientes de atualização dos valores dos documentos fiscais, para fins de cálculo do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS).

Publicada no DOM/São Paulo em 17.04.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Regularização fundiária urbana e rural - Disposições

O **Prefeito de Ribeirão Preto** editou o **Decreto nº 61 de 8 de abril de 2026**, que regulamenta a Lei Complementar nº 3.299, de 18 de fevereiro de 2026, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural no município de Ribeirão Preto e dá outras providências.

Publicado no DOM/Ribeirão Preto em 10.04.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Condomínios e loteamentos -
Enquadramento de áreas com
controle de acesso - Prestação dos
serviços de iluminação pública

**A Secretaria Municipal de
Infraestrutura e Zeladoria e
Municipal de Planejamento,
Desenvolvimento Urbano e
Habitação editaram a Portaria
Conjunta nº 5 de 2026**, que dispõe
sobre o enquadramento das áreas
internas de condomínios e
loteamentos com controle de
acesso quanto à prestação dos
serviços de iluminação pública no
Município de Ribeirão Preto.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto
em 15.04.2026, a íntegra pode ser
acessada [aqui](#)

Câmara Técnica de Regularização
Fundiária - Composição

**A Secretaria Municipal do
Planejamento, Desenvolvimento
Urbano e Habitação de Ribeirão
Preto (SMPDUH) editou a
Portaria nº 13 de 28 de abril de
2026**, que nomeia os membros
para comporem a Câmara Técnica
de Regularização Fundiária - CTRF,
conforme Art. 3º do Decreto nº 61
de 8 de abril de 2026.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto
em 28.04.2026, a íntegra pode ser
acessada [aqui](#)

Imóveis localizados em zonas corredor de comércio e serviços - Acréscimo do índice de risco ambiental - Simplificação do rito de análise de processos administrativos

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Resolução nº 04 de 2026, que dispõe sobre a simplificação do rito de análise de processos administrativos que pleiteiam o acréscimo do Índice de Risco Ambiental (IRA) em imóveis localizados em Zonas Corredor de Comércio e Serviços (ZCC), nos termos do art. 19 da Lei Complementar nº 3.175/2023, e dá outras providências.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 28.04.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Flexibilização da largura mínima - Simplificação do rito procedimental para a análise de processos administrativos

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Resolução nº 05 de abril de 2026, que dispõe sobre a simplificação do rito procedimental para a análise de processos administrativos que pleiteiam a flexibilização da largura mínima de via, nos termos da Nota Geral nº 15 do Quadro 06 da Lei Complementar nº 3.175/2023, e dá outras providências.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 28.04.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Classificação de níveis de restrição de usos e atividades não residenciais - Simplificação do rito procedimental para a análise especial de processos administrativos

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Resolução nº 06 de abril de 2026, que dispõe sobre a simplificação do rito procedimental para a análise especial de processos administrativos que pleiteiam a alteração da classificação de níveis de restrição de usos e atividades não residenciais (CNAE), nos termos do § 4º do art. 53 da Lei Complementar nº 3.175/2023, e dá outras providências.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 28.04.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

2. Temas em Destaque

Câmara aprova proposta que proíbe veto a locação de imóvel para partido político

A Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que proíbe condomínios de vetarem o aluguel de unidades do empreendimento a partidos políticos para uso como sede nacional, municipal ou estadual. A matéria será enviada ao Senado. De autoria do deputado Isnaldo Bulhões Jr. (MDB-AL), o Projeto de Lei 4397/24 foi aprovado com substitutivo do deputado Doutor Luizinho (PP-RJ), segundo o qual fica proibido incluir em convenção condominial ou regulamento interno cláusula que impeça a locação de unidade autônoma destinada a uso comercial pelos partidos. A mudança ocorre na Lei dos condomínios (Lei 4591/64).

A proibição é reforçada no Código Civil, observadas normas de segurança, acessibilidade, salubridade e sossego aplicáveis.

Comunicação

Na lei sobre locação de imóveis (Lei 8.245/91), o texto determina que o locatário deverá comunicar previamente ao locador a utilização do imóvel como sede administrativa ou núcleo de apoio de partido político, observadas as normas de segurança, funcionamento e vizinhança aplicáveis.

No entanto, o texto proíbe o locador, o condomínio, a administradora de imóveis ou qualquer terceiro de impor cláusula contratual, regulamento ou deliberação que proíba ou restrinja o funcionamento de sede partidária. Isso valerá para imóveis urbanos ou rurais, comerciais ou mistos.

Agência Câmara de Notícias em 22.04.2026.

[Novo Código Civil: especialistas discutem direito das coisas e direito empresarial](#)

A Comissão Temporária do Código Civil (CTCivil) promoveu em 15/04, audiência pública para discutir temas relacionados a dois ramos do direito, o direito das coisas e o direito empresarial. A

comissão analisa [PL 4/2025](#) do senador Rodrigo Pacheco (PSB-MG), que reforma o Código Civil vigente desde 2002.

Advogados, especialistas e professores trouxeram contribuições, críticas e sugestões para aprimorar diversas partes da proposta, entre elas o direito civil digital, fundos de investimento, contratos imobiliários e direitos reais sobre coisas alheias.

A senadora Tereza Cristina (PP-MS), que presidiu temporariamente os trabalhos, destacou na abertura que esses dois ramos do direito são pilares da organização das relações privadas, da segurança jurídica e do desenvolvimento econômico do país, repercutindo diretamente na vida de milhões de brasileiros.

— O direito das coisas está diretamente ligado à propriedade, a posse, ao uso dos bens, ou seja, ao cotidiano de quem compra um imóvel, regulariza um terreno, ou busca segurança sobre o seu patrimônio. Já empresas influenciando a geração de empregos e a circulação de riquezas e o ambiente de negócios como um todo — explicou.

Marcus Vinícius Furtado Coelho, representante do Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), pediu que as empresas não sejam tratadas como adversárias do país, como fazem às vezes, na opinião dele, alguns movimentos sociais. Para ele, nenhum país conseguiu o desenvolvimento econômico e social sem estimular a livre iniciativa.

— Precisamos da reforma do Código Civil para trazer mais liberdade de iniciativa e segurança jurídica, para um ambiente favorável nos negócios em nosso país.

Coelho afirmou que é fundamental a manutenção do artigo 966A do novo Código, que trata dos princípios que devem nortear a interpretação e aplicação dos contratos empresariais.

Sugestões e críticas

Henrique Barbosa, presidente do Instituto Brasileiro de Direito Empresarial (Ibrademp), criticou a “sensação” de que a discussão do Livro de Direito de Empresa, uma das partes especiais do código, foi deixada “em segundo plano”.

Venceslau Tavares Costa Filho, advogado e professor da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), criticou, no projeto, dispositivos do Livro de Direito das Coisas e do Livro de Direito Digital, por trazerem questões de direitos autorais, marcas e patentes para dentro do Código Civil. Segundo ele, a medida não é avanço e sim um retrocesso, além de contrariar jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Hércules Alexandre da Costa Benício, tabelião titular no Distrito Federal, argumentou que o direito das coisas precisa de menos atualização e reforma, já que foi bastante modificado desde 2004. Ele sugeriu a supressão de dispositivos do projeto que, a seu ver, não merecem estar no Código Civil, como os artigos referentes a fundos de investimento.

Roberta Mauro Medina Maia, advogada e professora da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio), defendeu mudanças no artigo 1.228 do projeto, que trata do direito de propriedade. Segundo ela, uma das inovações mais comentadas no projeto diz

respeito à possibilidade de herdar o patrimônio digital. Ela acredita que é preciso explicar como se adquirem ativos patrimoniais no novo Código Civil.

Otávio Yazbek, advogado, trouxe contribuição sobre a regulamentação dos fundos de investimento na proposta do novo Código. Bruno Murat do Pillar, advogado da Confederação Nacional de Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC), trouxe preocupações sobre o setor imobiliário. Rodrigo Mazzei, representante da Universidade Federal do Espírito Santo (Ufes), trouxe em sua exposição preocupações relativos aos direitos reais sobre coisas alheias.

Relatores parciais

Paula Andrea Forgioni, relatora parcial do Livro de Direito Empresarial, rebateu as críticas ao projeto e destacou que a proposta da subcomissão é modernizar o direito de empresa. Ela destacou a contribuição de desembargadores e juízes especializados no direito empresarial na proposta apresentada, além de sugestões colhidas nos tribunais dos Estados.

Ela reconheceu ainda que há espaço para melhoria de redação no projeto.

Marco Aurélio Bezerra de Melo, relator parcial do Livro de Direito das Coisas, agradeceu as contribuições e afirmou que o trabalho da subcomissão foi norteado pela necessidade urgente de atualização do Código. Moacyr Lobato de Campos Filho, membro da Comissão de Juristas, elogiou o trabalho dos colegas. Nas considerações finais, Flávio Tartuce, relator-geral do anteprojeto, observou que esta foi a 16ª audiência da comissão temporária e elogiou o debate realizado.

Agência Senado em 15.04.2026.

3. Julgamentos Relevantes

STF valida restrições à compra de terras por empresas brasileiras controladas por estrangeiros

O Supremo Tribunal Federal (STF), por unanimidade, validou regras restritivas à compra ou à utilização de imóveis rurais por empresas brasileiras controladas por estrangeiros. A Corte também decidiu que é atribuição da União autorizar esse tipo de transação.

A decisão foi tomada na sessão plenária em 23/04, na conclusão do julgamento da Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) 342 e da Ação Cível Originária (ACO) 2463

Na ADPF, a Sociedade Rural Brasileira (SRB) questionava o artigo 1º, parágrafo 1º, da Lei 5.709/1971, que estende o regime jurídico aplicável à aquisição de imóvel rural por estrangeiro à pessoa jurídica brasileira da qual participem pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior. Na ACO 2463, por sua vez, a União e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) pretendiam anular um parecer da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo que dispensa tabeliães e oficiais de registro de aplicar a norma nos casos em questão.

Soberania nacional

O julgamento teve início em sessão virtual com o voto do relator, ministro Marco Aurélio (aposentado), pela validade da norma, por entender que a

restrição se justifica, consideradas a proteção da soberania nacional e a necessidade de evitar a submissão a potências estrangeiras.

Em março, após os votos dos ministros Gilmar Mendes, Flávio Dino, Cristiano Zanin e Nunes Marques no mesmo sentido, o julgamento foi suspenso por pedido de vista do ministro Alexandre de Moraes.

Segurança nacional

Na sessão de hoje, ao acompanhar o relator, o ministro Alexandre de Moraes afirmou que a Emenda Constitucional 6/1995 eliminou a distinção entre empresa brasileira e empresa nacional de capital internacional com o objetivo de atrair investimento para o país. Contudo, a seu ver, essa alteração não impede, com base no princípio da igualdade e na segurança interna, a exigência de requisitos e pressupostos maiores às empresas com sócio majoritário estrangeiro. “A geopolítica atual demonstra a importância de preservar a segurança interna e externa do Brasil com base na questão territorial”, disse.

Limites

O presidente do Tribunal, ministro Edson Fachin, complementou ao afirmar que a Constituição Federal exige uma disciplina legal diferenciada entre empresas nacionais e brasileiras com capital estrangeiro. Para Fachin, a legislação questionada dá concretude a essa determinação ao definir limites e restrições, e não impedimentos e obstáculos intransponíveis, o que seria inconstitucional. Os ministros Luiz Fux e Dias Toffoli aderiram a esse entendimento.

ADPF nº 342.

ACO nº 2463.

[Rescisão de contrato imobiliário com alienação fiduciária sem registro em cartório](#)

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Segunda Seção, afetou os Recursos Especiais 2.228.137, 2.226.954 e 2.234.349, de relatoria da ministra Nancy Andrighi, para julgamento sob o rito dos repetitivos. A controvérsia, cadastrada como Tema 1.420 na base de dados do tribunal, está em definir se, no contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação

fiduciária não levado a registro, devem ser aplicadas à hipótese de rescisão do pacto as disposições da Lei 9.514/1997 ou do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

Ao propor a afetação, a relatora ressaltou que o assunto já foi objeto de diversos julgados – alguns bastante recentes – nos colegiados de direito privado do STJ e que não há um entendimento uniforme. A ministra também apontou a multiplicidade de recursos sobre o tema e a necessidade de fixação de uma tese que possa ser aplicada futuramente aos processos semelhantes.

O colegiado determinou a suspensão de todos os processos pendentes que discutam a mesma matéria e nos quais tenha havido a interposição de recurso especial ou de agravo em recurso especial, tanto na segunda instância como no STJ. Tribunal já definiu legislação aplicável a contratos registrados em cartório.

Nancy Andrighi lembrou que a Segunda Seção já havia estabelecido, no julgamento do Tema 1.095, que a rescisão, por falta de pagamento, do contrato

de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária – devidamente registrado em cartório e desde que o devedor tenha sido constituído em mora – deve observar a forma prevista na Lei 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se assim a aplicação do CDC. Entretanto – explicou a ministra –, ainda não há consenso acerca da legislação aplicável à rescisão de contratos que não foram levados a registro em cartório. Dessa forma, em sua opinião, é oportuna a afetação da controvérsia ao rito dos recursos repetitivos para que as situações sejam devidamente distinguidas.

REsp. nº 2.228.137.

Recibo de compra e venda do imóvel pode servir como justo título em ação de usucapião ordinária

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu por unanimidade, que o recibo de compra e venda de imóvel pode ser considerado justo título e viabilizar a modalidade de usucapião prevista no artigo 1.242 do Código Civil (CC). Para o colegiado, a exigência legal de justo título deve ser interpretada de modo a alcançar situações em que estejam presentes elementos suficientes para demonstrar a inequívoca intenção das partes de transmitir a propriedade.

Na origem, uma mulher ajuizou ação de usucapião ordinária, alegando ser possuidora de um imóvel adquirido em 2014, conforme demonstrado por recibo de compra e venda. Disse ter fixado residência no local e exercido a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel por mais de sete anos, o que preencheria os requisitos do artigo 1.242 do CC.

O Tribunal de Justiça de Sergipe (TJSE), no entanto, entendeu que o recibo de compra e venda, por si só, não se enquadra no conceito

de justo título, requisito indispensável à usucapião ordinária.

Direito à usucapião se consolida quando implementadas as exigências legais

A ministra Nancy Andrichi, relatora do recurso no STJ, observou que a ação de usucapião se destina ao reconhecimento de um direito de propriedade já adquirido com o preenchimento dos requisitos legais, de modo que o registro da sentença apenas formaliza essa situação. Assim, segundo ela, o direito de quem requer a usucapião se consolida quando são implementadas as exigências legais, pois a decisão judicial é meramente declaratória.

No caso da usucapião ordinária – explicou –, exige-se apenas a posse mansa, pacífica e contínua por dez anos, além da presença de justo título e boa-fé, mas o prazo pode ser reduzido para cinco anos quando o imóvel tiver sido adquirido onerosamente com base em registro cartorário, ainda que posteriormente cancelado, e desde que o possuidor tenha estabelecido no local sua moradia ou feito investimentos de

relevante interesse social e econômico.

Justo título não se restringe à documentação de transferência formalmente perfeita

Nancy Andrichi ressaltou que o requisito do justo título deve ser interpretado de forma extensiva, abrangendo situações em que, mesmo sem a formalidade necessária para a transferência da propriedade, haja elementos capazes de demonstrar a intenção inequívoca de transmiti-la, em consonância com a função social da propriedade e o direito fundamental à moradia.

A ministra ponderou que o conceito de justo título não deve se restringir à documentação formalmente perfeita de transferência da propriedade, sob pena de esvaziar a utilidade da usucapião ordinária, que perderia sua razão de ser diante de instrumentos como a adjudicação compulsória.

Ao dar provimento ao recurso, a relatora concluiu que o recibo de compra e venda, embora pareça insuficiente se considerado isoladamente, pode servir para demonstrar a intenção de transmissão da propriedade.

REsp. nº 2.215.421.

Perda da propriedade rural extingue arrendamento e impede permanência do arrendatário no imóvel

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), a Terceira Turma, decidiu que a perda da propriedade rural pelo arrendador implica a extinção do arrendamento, de modo que o arrendatário não poderá permanecer na posse do imóvel até o fim do prazo previsto no contrato. Na origem do caso, foram celebrados contratos de arrendamento de imóveis rurais para exploração agrícola. Durante sua vigência, o arrendatário foi surpreendido por um mandado de imissão na posse dos imóveis, que decorreu de decisão judicial proferida em uma ação reivindicatória movida contra o espólio do arrendador.

Diante disso, o arrendatário ajuizou ação de interdito proibitório, requerendo a sub-rogação do novo proprietário nos direitos e nas obrigações decorrentes dos contratos de arrendamento. No entanto, o Tribunal de Justiça de Mato Grosso (TJMT) julgou improcedente os pedidos formulados.

No STJ, o arrendatário alegou ter o direito de permanecer nos imóveis até o fim do prazo acordado, pois, segundo ele, os contratos não poderiam ser extintos automaticamente, com a imissão do novo proprietário na posse.

Afirmou também que seu direito sobre as terras não poderia ser afetado por uma ação reivindicatória da qual não participou, e que não houve ação própria de rescisão contratual ou de despejo. Por fim, sustentou que teria o direito de preferência para a renovação dos contratos.

Não é possível a sub-rogação do novo proprietário

A ministra Nancy Andrighi, relatora do recurso, observou que, para garantir a estabilidade das relações jurídicas no meio rural e assegurar o cumprimento da função social da propriedade, o artigo 92, parágrafo 5º, do Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) prevê a sub-rogação do adquirente do imóvel nos direitos e nas obrigações do alienante, de modo que não se interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria.

Contudo, ela ressaltou que o dispositivo só é aplicável nos casos de alienação ou de imposição de ônus real ao imóvel.

A relatora explicou que a perda da propriedade por decisão judicial extingue a relação jurídica entre o arrendador, em regra proprietário do imóvel, e o arrendatário, não sendo possível a sub-rogação. As hipóteses de extinção de contrato de arrendamento – acrescentou – estão previstas no artigo 26 do Decreto 59.566/1966, que regulamenta dispositivos do Estatuto da Terra, e uma delas é justamente a perda do imóvel.

Para Nancy Andrighi, exigir que o novo proprietário assumira os encargos do contrato de arrendamento anterior significaria impor-lhe uma obrigação com a qual não consentiu – uma situação diferente dos casos de alienação e ônus real sobre o imóvel.

Quanto ao direito de preferência do arrendatário, a relatora salientou que o artigo 95, inciso IV, do Estatuto da Terra só poderia ser aplicado se o contrato ainda existisse e fosse válido, o que não é o caso.

"Não cabe exigir que o espólio tenha de ajuizar ação autônoma de rescisão contratual ou de despejo para que possa ser imitado na posse da área, uma vez que o contrato de arrendamento se extinguiu com a perda da propriedade pelos arrendadores", concluiu a ministra.

REsp. nº 2.187.412.

Justiça nega indenização a vizinha por infiltração em casa

A 1ª Vara Regional do Barreiro, da Comarca de Belo Horizonte, julgou improcedente o pedido de uma moradora que buscava responsabilizar uma vizinha por infiltrações e rachaduras em seu imóvel. A decisão do juiz Rodrigo Ribeiro Lorenzon baseou-se em perícia técnica que afastou a relação entre os danos e a rede de esgoto da residência vizinha.

A moradora entrou com a ação alegando que, há alguns anos, percebeu o surgimento de água no piso da cozinha, além de trincas nas paredes de quase todos os cômodos. Ao quebrar o piso, teria constatado que o vazamento provinha da rede de esgoto danificada da casa vizinha. Para embasar o pedido, foi apresentado um laudo de uma engenheira.

Diferentemente do laudo inicial, a perícia realizada no âmbito do processo revelou que a causa das infiltrações era estrutural e ligada a fatores climáticos. O perito identificou um espaço livre de 23 centímetros entre as casas que favorecia a entrada de água da

chuva. Aos poucos, isso causou as fissuras e o afundamento do piso, conforme o laudo.

Perícia

A perícia observou que o imóvel da vizinha possui um subsolo próximo à divisa que não apresenta qualquer sinal de infiltração. Segundo o técnico, se o problema fosse na rede de esgoto, ambos os imóveis seriam afetados, especialmente o da autora da ação, que está em nível superior. A perícia constatou ainda que, após a instalação de rufos para cobrir parte desse espaço vazio, houve melhora significativa no quadro, sem novos episódios de infiltração.

Ao ser ouvida em juízo, a engenheira responsável pelo primeiro laudo explicou que não teve acesso ao imóvel vizinho e que baseou sua conclusão em testes realizados apenas na casa afetada. O magistrado destacou que a conclusão da profissional foi baseada em uma “dedução” por exclusão, o que não comprova a responsabilidade da vizinha pelos danos. Testemunhas, como um pedreiro que trabalhou na restauração do piso e o morador

da casa vizinha, corroboraram a ausência de provas de problemas hidráulicos no imóvel. O locatário da casa vizinha há 23 anos afirmou que o local nunca apresentou defeitos na rede de esgoto e que o imóvel passa por manutenção regular pela imobiliária.

Diante das provas, o juiz considerou que não houve comprovação de que a rede de

esgoto da vizinha teria provocado os danos. “O que se comprovou foi que a existência de um vão de 23 centímetros entre os imóveis permite o acúmulo de águas pluviais, o que, a longo prazo, acarreta os danos descritos”, afirmou na sentença.

Processo nº 5024780-43.2019.8.13.0024.

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli
gzauli@tortomr.com.br