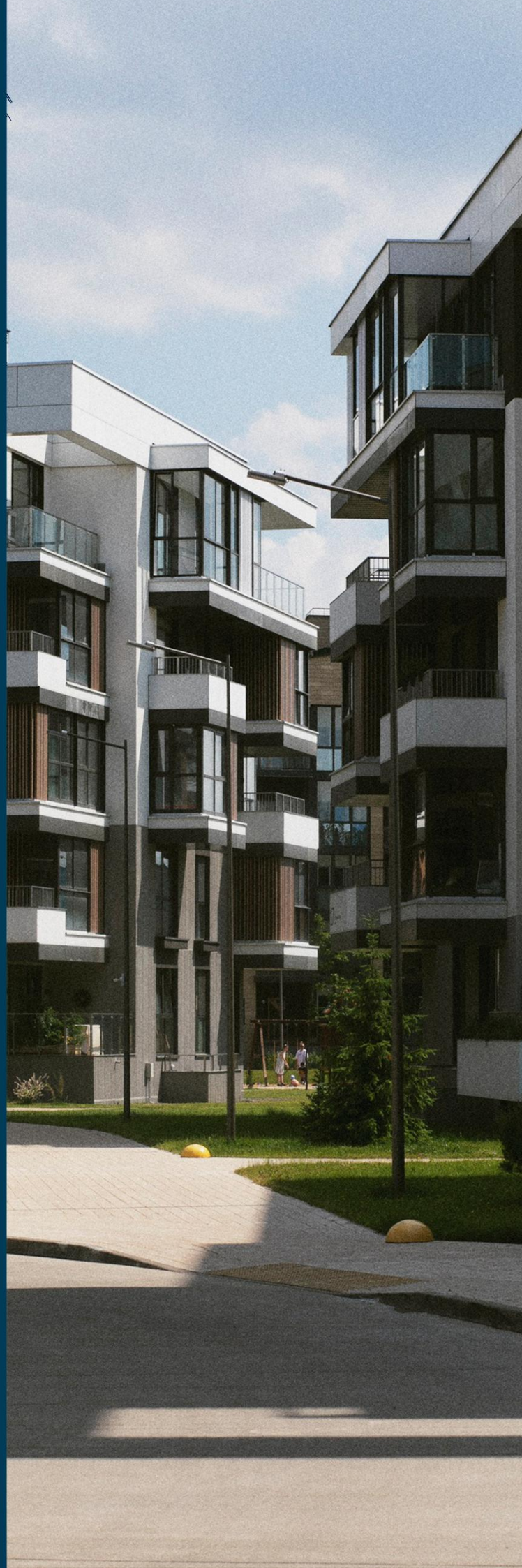


Boletim Setorial Imobiliário

Nº 65 de agosto de 2026



Sumário

1. Legislação e Regulação

Edificações - Certificado de licenciamento integrado - Concessão do alvará Procedimentos - Alterações 5

Câmara Técnica de Habitação de Interesse Social - CT-HIS - Composição - Alteração 5

Comissão de Monitoramento e Avaliação das Parcerias - Alteração 6

Implementação do Plano Diretor Estratégico - PDE - Monitoramento e avaliação - Alterações..... 6

Construção civil - Preços por metro quadrado - Apuração do valor mínimo de mão-de-obra 7

2ª Conferência Municipal de Habitação de São Paulo - Organização - Grupo de Trabalho..... 7

Empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Pode Entrar - Modalidade Entidades - Credenciamento de entidades e apresentação de proposta de Resolução 8

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL -
Grupo de Planejamento..... 8

Unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do
Fundo de Arrendamento Residencial - Integrante do Programa
Minha Casa, Minha Vida - Condições gerais da linha de
atendimento de provisão subsidiada - Alteração..... 9

Programa Periferia Viva - Regularização e Melhorias, modalidade
Melhorias Habitacionais - Instituição dos Kits de melhorias 9

Recursos captados em depósitos de poupança e em depósitos
interfinanceiros imobiliários - Procedimentos para prestação .. 10

2. Temas em Destaque

Entrega da declaração pelos contribuintes que possuem imóveis
rurais começa em 10 de agosto e vai até 30/9 10

CCJ vai avaliar novas regras para regularização fundiária urbana
..... 12

Comissão debate critérios de seleção de entidades para o Minha
Casa, Minha Vida Rural 14

3. Julgamentos Relevantes

Valor da causa em rescisão de contrato built to suit deve seguir Lei do Inquilinato 14

Direito de retenção por benfeitorias não se aplica a locatário inadimplente 16

Usucapião extraordinária - Descendentes que ocupam imóvel de ascendentes - Mera tolerância e solidariedade entre familiares - Ausência de animus domini - Precariedade da posse - Bem integrante de acervo hereditário..... 18

Justiça afasta usucapião de imóvel emprestado após divórcio.. 20

*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

Edificações - Certificado de licenciamento integrado - Concessão do alvará Procedimentos - Alterações

O Prefeito do Município de Campinas editou a Lei Complementar nº 606 de 15 de julho de 2026, que altera dispositivos da Lei Complementar nº 559, de 11 de dezembro de 2025, que dispõe sobre a concessão do Alvará de Uso das Edificações e do Certificado de Licenciamento Integrado - CLI.

Publicada no DOM/Campinas em 16.07.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Câmara Técnica de Habitação de Interesse Social - CT-HIS - Composição - Alteração

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMPDUH) editou a Portaria nº 20 de 06 de julho de 2026, que altera o art. 2º da Portaria nº 15/2026, de 22 de maio de 2026, que dispõe sobre a composição da Câmara Técnica de Habitação de Interesse Social - CT-HIS, e dá outras providências.

Publicada no DOM/ Ribeirão Preto em 07.07.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Comissão de Monitoramento e Avaliação das Parcerias - Alteração

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Portaria nº 19 de 01 de julho de 2026, que altera o art. 2º da Portaria nº 01/2026, de 06 de fevereiro de 2026, que institui a Comissão de Monitoramento e Avaliação das Parcerias celebradas em decorrência dos Chamamentos Públicos realizados pela Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação do Município de Ribeirão Preto - Subsecretaria de Habitação, e dá outras providências.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 01.07.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Implementação do Plano Diretor Estratégico - PDE - Monitoramento e avaliação - Alterações

O Prefeito do Município de São Paulo editou o Decreto nº 65.383 de 30 de julho de 2026, que introduz alterações no Decreto nº 57.490, de 5 de dezembro de 2016, que regulamenta o monitoramento e a avaliação da implementação do Plano Diretor Estratégico - PDE, conforme previsto nos arts. 356, 357, 358 e 359 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Publicado no DOM/São Paulo em 31.07.2026, 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 182 de 30 de junho 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 01.07.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

2ª Conferência Municipal de Habitação de São Paulo - Organização - Grupo de Trabalho

O Conselho Municipal de Habitação (CMH) editou a Resolução nº 204 de 30 de junho de 2026, que constitui no âmbito do Conselho Municipal de Habitação - CMH, Grupo de Trabalho com a finalidade de elaborar proposta para a organização da 2ª Conferência Municipal de Habitação de São Paulo.

Publicada no DOM/São Paulo em 02.07.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Pode Entrar - Modalidade Entidades - Credenciamento de entidades e apresentação de proposta de Resolução

O Conselho Municipal de Habitação (CMH) editou a Resolução nº 205 de 30 de junho de 2026, que constitui no âmbito do Conselho Municipal de Habitação - CMH, Grupo de Trabalho destinado a discussão, ao aperfeiçoamento e à consolidação da proposta de Resolução relativa ao credenciamento de entidades e à apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Pode Entrar - Modalidade Entidades.

Publicada no DOM/São Paulo em 02.07.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL - Grupo de Planejamento

A Secretaria de Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) editou Portaria nº 59 de 30 de junho 2026, que dispõe sobre a constituição do Grupo de Planejamento - G.P., no âmbito da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, bem como da empresa São Paulo Urbanismo, a qual compete às atribuições constantes no art. 2º da Portaria SGM/SEPLAN nº 0001 de 18 de março de 2025

Publicada no DOM/São Paulo em 02.07.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - Integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - Condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada - Alteração

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 772 de 7 de julho de 2026, que altera a Portaria MCID nº 724, de 15 de junho de 2023, que dispõe sobre as condições gerais da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Publicada no Diário Oficial da União em 09.07.2026 a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Programa Periferia Viva - Regularização e Melhorias, modalidade Melhorias Habitacionais - Instituição dos Kits de melhorias

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 813 de 9 de julho de 2026, que institui os kits de melhorias habitacionais no âmbito do Programa Periferia Viva - Regularização e Melhorias, modalidade Melhorias Habitacionais.

Publicada no Diário Oficial da União em 10.07.2026, Edição Extra, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Ainda sobre esse tema, o Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Instrução Normativa nº 14 de 28 de julho de 2026, que altera a Instrução Normativa MCID nº 40, de 4 de dezembro de 2025, que regulamenta o Programa Periferia Viva - Regularização e Melhorias, que dispõe sobre a concessão de financiamento em condições especiais de subsídio para a execução de serviços de regularização fundiária e obras de melhorias habitacionais em territórios periféricos urbanos. Publicada no Diário Oficial da União em 29.07.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Recursos captados em depósitos de poupança e em depósitos interfinanceiros imobiliários - Procedimentos para prestação

O Banco Central do Brasil (BCB) editou a Instrução Normativa nº 765, de 21 de julho de 2026, que estabelece os procedimentos para a prestação de informações relativas ao direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança e em depósitos interfinanceiros imobiliários, de que trata a Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018.

Publicada no Diário Oficial da União em 24.07.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

2. Temas em Destaque

Entrega da declaração pelos contribuintes que possuem imóveis rurais começa em 10 de agosto e vai até 30/9

Começa em 10 de agosto o prazo para apresentação da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR) pelos contribuintes que têm essa obrigação anual. São eles: pessoas físicas e jurídicas proprietárias, titulares do domínio útil ou possuidoras de imóvel rural, exceto nos casos de imunidade ou isenção previstos na legislação, O prazo termina às 23h59min59s de 30 de setembro (horário de Brasília).

As regras da DITR) 2026 foram publicadas pela Receita Federal **na Instrução Normativa RFB nº 2.330, de 22 de junho de 2026.** No exercício de 2026, ela poderá ser preenchida e transmitida pelo serviço digital Minhas Declarações do ITR, disponível na área de Imóveis do Portal de Serviços da Receita Federal. A ferramenta permite o envio da declaração pela internet, sem necessidade de instalação de programa, e pode ser acessada por computador ou celular.

Entre as funcionalidades do serviço estão a recuperação automática de dados cadastrais, o agrupamento das declarações de imóveis rurais pertencentes ao mesmo contribuinte e o preenchimento de declarações de diferentes exercícios em um único ambiente.

O acesso ao serviço é feito com autenticação pela conta gov.br, nos níveis Prata ou Ouro. Para pessoas físicas com imóvel rural com área de até 100 hectares, a declaração também poderá ser elaborada por meio do Programa ITR 2026. Nesse caso, a transmissão poderá ser feita pelo próprio programa ou pelo Receitanet.

Entrega em atraso

A apresentação da declaração fora do prazo sujeita o contribuinte à multa de 1% ao mês-calendário ou fração de atraso, calculada sobre o total do imposto devido, observado o valor mínimo de R\$ 50.

Se o contribuinte identificar erro, omissão ou inexatidão após a entrega, poderá apresentar declaração retificadora, desde que antes do início de procedimento

de lançamento de ofício. A retificadora substitui integralmente a declaração original.

O imposto apurado pode ser pago em até quatro quotas iguais, mensais e sucessivas, desde que nenhuma seja inferior a R\$ 50. Impostos de valor inferior a R\$ 100 deverão ser pagos em quota única. A quota única ou a primeira quota vence em 30 de setembro de 2026.

Serviço

Prazo de entrega: de 10 de agosto a 30 de setembro de 2026.

Como apresentar: pelo serviço Minhas Declarações do ITR; para pessoa física com imóvel rural de até 100 hectares, também pelo Programa ITR 2026.

Vencimento da quota única ou da primeira quota: 30 de setembro de 2026.

MF em 10.07.2026.

CCJ vai avaliar novas regras para regularização fundiária urbana

A Comissão de Assuntos Econômicos do Senado (CAE) aprovou em 7/07, um projeto de lei que altera as regras sobre regularização fundiária urbana: o PL 972/2025. A proposta traz novas diretrizes para o reassentamento ou a indenização de moradores de áreas informais, as concessões urbanísticas (ao setor privado) e o planejamento urbano, além de permitir a contratação de concessionárias de saneamento básico sem licitação.

Para implementar essas medidas, o projeto altera a Lei 13.465, de 2017 (que criou a Regularização Fundiária Urbana - Reurb). Essa lei permite que áreas ocupadas de forma informal possam ser integradas ao ordenamento das cidades e também permite a titulação dos moradores.

O autor da proposta é o senador Chico Rodrigues (PSB-RR). A matéria contou com parecer favorável do senador Fernando Dueire (PSD-PE) e segue para análise na Comissão de Constituição e Justiça do Senado (CCJ).

Reassentamento e indenização

O projeto permite o reassentamento ou a indenização de moradores quando os terrenos ocupados forem necessários para a remoção de áreas de risco, a proteção do meio ambiente ou a abertura de vias, equipamentos comunitários e áreas livres de uso público.

No caso da Reurb de Interesse Social (Reurb-S), que é uma modalidade de regularização fundiária destinada à população de baixa renda, o texto prevê que o reassentamento deverá ocorrer, preferencialmente, em área desocupada próxima ao núcleo regularizado.

Concessões

O projeto também permite que os municípios deleguem a execução da regularização fundiária por meio de concessão a empresas privadas.

Na Reurb-S, a concessionária poderá ser remunerada pelo poder público e por receitas acessórias.

Já na Reurb de Interesse Específico (Reurb-E, modalidade de regularização fundiária destinada à população que não é de baixa renda), a remuneração da concessionária poderá ocorrer por pagamentos feitos pelos beneficiários, por transferência de lotes resultantes da própria regularização e por outras receitas previstas em contrato.

O texto também autoriza a participação de concessionárias de saneamento básico na promoção da Reurb em núcleos atendidos por elas, com dispensa de licitação. Segundo Chico Rodrigues, essa medida pode acelerar a universalização dos serviços e integrar obras de água, esgoto, drenagem e resíduos sólidos ao projeto de regularização fundiária.

O relator da matéria, senador Fernando Dueire, afirmou que o projeto representa um avanço porque permite ao poder público usar a concessão urbanística como forma de ampliar os recursos disponíveis para projetos de regularização fundiária, especialmente no que se refere ao atendimento da população mais carente.

Planos diretores

A proposta permite que os municípios delimitem, em seus planos diretores, zonas especiais com regras próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo. De acordo com a proposta, nessas áreas poderão ser flexibilizadas as respectivas exigências (como o tamanho mínimo dos lotes e as dimensões de áreas destinadas ao uso público, entre outras).

A intenção, segundo o relator da matéria, é adaptar a regularização à realidade de áreas já consolidadas e densamente ocupadas.

Em seu parecer, Fernando Dueire destaca que o projeto não cria novas despesas, isenções tributárias ou renúncias de receita, e que não há impacto orçamentário e financeiro a ser avaliado.

Agência Senado em 07.07.2026.

Comissão debate critérios de seleção de entidades para o Minha Casa, Minha Vida Rural

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados promove audiência pública em 8/07, para discutir os critérios de seleção de entidades responsáveis pela execução do Programa Minha Casa, Minha Vida Rural.

A audiência atende a pedido do deputado Hildo Rocha (MDB-MA). Segundo o parlamentar, o objetivo é esclarecer os critérios adotados na seleção das entidades responsáveis pela construção das unidades habitacionais e os mecanismos de transparência utilizados no processo seletivo.

"É fundamental que os critérios adotados no processo de seleção sejam amplamente conhecidos, de modo a assegurar transparência, controle social e o aperfeiçoamento da política habitacional voltada às populações rurais", afirma Rocha.

O programa

O Minha Casa, Minha Vida Rural é a modalidade do programa habitacional federal destinada à construção e à reforma de moradias para famílias de baixa renda que vivem em áreas rurais, como agricultores familiares e comunidades tradicionais
Agência Câmara de Notícias em 08.07.2026.

3. Julgamentos Relevantes

Valor da causa em rescisão de contrato built to suit deve seguir Lei do Inquilinato

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu, por unanimidade, que, nas ações de rescisão de contrato de locação na modalidade built to suit, o valor da causa deve corresponder a 12 meses de aluguel, conforme prevê a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991), e não ao valor integral do contrato. Também conhecido como locação sob encomenda, o built to suit é o contrato em que um imóvel é construído ou adaptado para atender às necessidades específicas do futuro locatário, geralmente uma empresa que

pretende ocupá-lo por prazo longo.

Seguindo o voto da relatora, ministra Nancy Andrichi, o colegiado negou provimento ao recurso especial de uma empresa que pretendia restabelecer o valor da causa em R\$ 68,4 milhões, correspondente ao valor total do contrato objeto do pedido de rescisão. Foi mantido o acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR), que adequou o valor da causa para R\$ 6,84 milhões, equivalente a 12 meses do aluguel mensal de R\$ 570 mil.

A relatora explicou que, embora o artigo 58, inciso III, da Lei 8.245/1991 não mencione expressamente as ações de rescisão de contrato built to suit, a aplicação do dispositivo decorre de interpretação sistemática da própria Lei do Inquilinato.

Segundo a ministra, o artigo 54-A, ao disciplinar essa modalidade contratual, estabelece que são aplicadas as condições livremente pactuadas e as disposições procedimentais previstas na Lei do Inquilinato. Por isso, em matéria de valor da causa, o regramento especial da lei locatícia deve

prevalecer sobre a regra geral do Código de Processo Civil (CPC).

Ação foi extinta após desistência

Na origem do caso, as autoras ajuizaram ação de rescisão de contrato de locação built to suit e atribuíram à causa o valor de R\$ 570 mil, correspondente a um mês de aluguel. Após o indeferimento do pedido de tutela de urgência e o desprovimento do agravo de instrumento, elas desistiram da ação.

A empresa ré, que havia comparecido espontaneamente ao processo, pediu a correção do valor da causa para R\$ 68,4 milhões, com base no valor total do contrato, além da condenação das autoras ao pagamento de honorários de sucumbência.

A sentença homologou a desistência e corrigiu o valor da causa para R\$ 68,4 milhões, mas deixou de fixar honorários. Em apelação, o TJPR reconheceu o cabimento da verba honorária, mas adequou, de ofício, o valor da causa para R\$ 6,84 milhões, com fundamento na regra da Lei do Inquilinato. No recurso especial, a empresa sustentou que o tribunal estadual não poderia ter alterado

o valor da causa sem impugnação específica.

Também alegou que, por se tratar de ação de rescisão contratual, deveria ser aplicada a regra geral do CPC, segundo a qual o valor da causa corresponde ao valor do ato ou do contrato discutido.

Correção excepcional para evitar distorção

Nancy Andrich observou que, como regra, a correção de ofício do valor da causa deve ocorrer até a sentença. No entanto, segundo a jurisprudência do STJ, essa regra admite exceções quando houver inexatidão material ou erro de cálculo, ou quando a manutenção do valor fixado puder gerar enriquecimento sem causa em razão de erro evidente.

Para a relatora, era possível ao TJPR adequar o valor da causa ao critério previsto na Lei do Inquilinato, sem caracterizar julgamento extra petita. Ela destacou que a manutenção do valor de R\$ 68,4 milhões, incompatível com a disciplina especial aplicável ao caso, poderia gerar enriquecimento indevido na fixação dos honorários. **REsp. nº 2.229.517.**

Direito de retenção por benfeitorias não se aplica a locatário inadimplente

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu, por unanimidade, que o locatário inadimplente não pode exercer o direito de retenção do imóvel em razão das benfeitorias necessárias e úteis nele realizadas. Para o colegiado, quem deixa de cumprir a principal obrigação do contrato – o pagamento dos aluguéis e encargos – não pode invocar o direito de retenção como forma de garantir eventual indenização pelas benfeitorias. Com esse entendimento, a turma negou provimento ao recurso especial de uma locatária que, apesar de estar em débito com a proprietária, pretendia permanecer na posse do imóvel até ser compensada pelas melhorias realizadas.

O caso teve origem em ação de despejo proposta pela locadora, que pedia a rescisão do contrato, a retomada do imóvel e o pagamento dos aluguéis e encargos em atraso. Embora tenha reconhecido que a locatária realizou benfeitorias necessárias e úteis para tornar o imóvel

habitável, o juízo de primeiro grau decretou o despejo e a condenou a pagar os débitos, assegurando-lhe, contudo, o direito de ser indenizada pelas melhorias comprovadas e de compensar os valores gastos com a reforma.

O Tribunal de Justiça de Goiás (TJGO) afastou o direito de retenção do imóvel, mantendo os demais pontos da decisão. Para a corte estadual, à luz do princípio da boa-fé, esse direito somente pode ser exercido por locatário que esteja em dia com suas obrigações contratuais.

Em recurso especial, a locatária sustentou que o TJGO restringiu de forma indevida e desproporcional o seu direito de retenção, apesar do reconhecimento das benfeitorias necessárias e úteis que realizou. Segundo a recorrente, os investimentos na reforma foram expressivos e significaram praticamente uma reconstrução do imóvel.

Indenização por benfeitorias não se confunde com direito de retenção

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, explicou que o direito de retenção é um instrumento voltado a assegurar o pagamento de indenização por benfeitorias realizadas no imóvel.

Ela ressaltou, porém, que a indenização não pode ser confundida com o direito de retenção, cujo exercício depende da posse de boa-fé. Assim, é possível reconhecer o direito à indenização pelas melhorias sem que isso implique, necessariamente, a possibilidade de retenção do imóvel.

Segundo a ministra, na locação, o pagamento regular de aluguéis e encargos é o que sustenta a posse de boa-fé. O inadimplemento, por sua vez, rompe o equilíbrio contratual entre as partes e frustra a expectativa do locador de receber a contraprestação pela cessão do uso do bem.

"O locatário que deixa de adimplir a contraprestação essencial do contrato não pode, ao mesmo tempo, apresentar-se como credor em condições de exercer, contra o locador, o direito de

retenção pela importância das benfeitorias, pois a retenção, enquanto instrumento coercitivo, revela-se incompatível com a situação daquele que, na mesma relação jurídica, permanece devedor dos aluguéis e encargos correspondentes ao uso do imóvel", afirmou a relatora.

Falta de pagamento de aluguel afasta boa-fé necessária para retenção do imóvel

Nancy Andrichi acrescentou que, na locação, não há posse de boa-fé quando o locatário permanece no imóvel sem cumprir a obrigação principal que legitimava a própria fruição do bem. Para a relatora, a ausência de pagamento rompe o equilíbrio contratual e afasta a boa-fé objetiva necessária ao exercício do direito de retenção.

"Desse modo, à locatária inadimplente não assiste o direito de retenção, uma vez que a manutenção da posse sem o cumprimento do dever principal de pagar aluguéis e encargos revela situação incompatível com a boa-fé objetiva", concluiu a relatora. **REsp. nº 2.233.373.**

Usucapião extraordinária -
Descendentes que ocupam imóvel de ascendentes - Mera tolerância e solidariedade entre familiares - Ausência de animus domini - Precariedade da posse - Bem integrante de acervo hereditário

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, decidiu, por unanimidade, entendeu que para a configuração da usucapião extraordinária, exige-se a demonstração de posse mansa, pacífica, contínua e exercida com *animus domini*, requisitos que não se evidenciam quando o descendente ocupa o imóvel de ascendente, integrante de acervo hereditário ainda indiviso, em contexto de administração familiar. Na ocupação de imóvel pertencente a ascendente por descendente, a posse se estabelece, em regra, como expressão de mera liberalidade, tolerância e solidariedade por parte dos demais familiares, revelando-se essa posse precária, juridicamente incompatível com a constituição do animus domini exigido pelo art. 1.238 do Código Civil.

No caso, busca-se o reconhecimento da usucapião extraordinária de imóvel integrante do acervo hereditário

deixado pela genitora falecida de uma das partes, o qual, segundo afirmam, ocupam há décadas com exclusividade e animus domini, embora o bem esteja registrado em nome dos pais dela.

Para a configuração da usucapião extraordinária, é indispensável a demonstração de posse mansa, pacífica, contínua e exercida com animus domini, o que não se verifica quando o descendente ocupa o imóvel de ascendente, integrante de acervo hereditário ainda indiviso, em contexto de administração familiar.

A usucapião extraordinária, que pressupõe ato inequívoco de assunção da condição de dono pelo possuidor, não pode se apoiar em condutas que, no seio familiar, são naturais e merecedoras de estímulo como manifestações de afeto, solidariedade, auxílio e liberalidade entre parentes ou mesmo expressão de conveniência doméstica, não se caracterizando como exteriorização de domínio. Admitir-se, em tais hipóteses, a possibilidade da usucapião extraordinária seria laborar contra os bons sentimentos que devem prevalecer nas relações familiares.

Ademais, permitir-se-ia que a transferência patrimonial entre ascendentes e descendentes ocorresse por via oblíqua, à margem dos controles que o ordenamento jurídico estabelece para proteger a legítima e assegurar equilíbrio entre os herdeiros.

Não é por outro motivo que a legislação civil impõe rigorosas restrições a negócios entre ascendentes e descendentes - como a anulabilidade da venda sem consentimento dos demais herdeiros (CC, art. 496) e a obrigatoriedade da colação das doações (CC, art. 544). Assim, embora a usucapião seja forma originária de aquisição, não podendo ser equiparada a negócio jurídico, ela não pode servir como meio indireto de burla ao regime sucessório, nem como instrumento para legitimar a transferência patrimonial dentro da família sem observância das garantias impostas pelo sistema jurídico, em fraude à lei, portanto.

Trata-se, portanto, de hipótese só admissível em situações especiais, pois normalmente a usucapião entre herdeiros não se sustenta diante da realidade fática das relações familiares e das

exigências estruturais da prescrição aquisitiva.

Diante desse panorama - e da reiterada constatação de que, nas relações familiares, o animus domini não se configura estruturalmente -, impõe-se afirmar que o ajuizamento de ação de usucapião extraordinária por descendente visando à aquisição de imóvel de ascendente não encontra, normalmente, respaldo fático nem jurídico, por não existir a possibilidade concreta de demonstração da posse ad usucapionem.

AREsp. nº 2.983.084.

Justiça afasta usucapião de imóvel emprestado após divórcio

A 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) decidiu que a ocupação de um imóvel por mera permissão do proprietário, ainda que por muitos anos, não gera direito ao usucapião. No processo, a autora alegou ter recebido o imóvel por doação do ex-marido e apresentou um documento que, segundo ela, comprovaria o chamado “justo título”. Sustentou ainda que, caso o documento fosse considerado inválido, teria direito à propriedade em razão da

posse prolongada, por mais de 10 anos.

Argumentos

O ex-marido contestou a autenticidade da assinatura constante no documento e afirmou que o imóvel nunca foi doado nem incluído na partilha de bens do divórcio. Segundo ele, houve apenas um acordo verbal para que a ex-esposa utilizasse o imóvel temporariamente e o alugasse para ajudar no sustento do filho do casal.

Em 1ª Instância, os pedidos da autora foram julgados improcedentes. O juízo da Comarca de Jequeri considerou que houve apenas um empréstimo do imóvel em benefício do filho. A autora recorreu, alegando cerceamento de defesa pela não realização de perícia técnica no documento questionado.

Liberalidade

O relator do caso, juiz convocado Clayton Rosa de Resende, rejeitou a alegação da autora. Segundo o magistrado, ela não solicitou a perícia no momento processual adequado, perdendo a

oportunidade de produzir essa prova.

O magistrado destacou que, quando a assinatura de um documento é impugnada, cabe à parte que o apresentou comprovar sua autenticidade, o que não foi feito.

Ao analisar o mérito, o relator ressaltou que a própria autora confirmou, em depoimento, que permaneceu no imóvel porque o ex-marido autorizou sua utilização para obtenção de renda destinada ao sustento do filho:

“Aquele que possui o imóvel por mera liberalidade do proprietário, mediante permissão ou tolerância, não pode adquirir a propriedade do bem por meio da usucapião, porquanto não possui ânimo de dono, requisito indispensável para a caracterização da prescrição aquisitiva.”

Os desembargadores Marco Aurelio Ferezini e Nicolau Lupianhes Neto acompanharam o voto do relator.

Processo nº 1.0000.26.077155-5/001.

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br