

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 3, de 10.05.2021.

Este informativo setorial é elaborado pelos colaboradores que integram a área de **Direito Imobiliário** em conjunto com a Biblioteca de Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados. Seu conteúdo tem caráter informativo, não constituindo opinião legal do escritório. Para mais informações, entre em contato com nossos advogados ou visite nossa página na internet.

Sócio responsável
Frederico Veiga
fveiga@tortoromr.com.br

Advogados colaboradores
Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br

Contato
www.tortoromr.com.br

1. Legislação e Regulação

Projeto limita reajustes de aluguel residencial e comercial ao IPCA

■ O Projeto de Lei nº 1.026 de 2021, que tramita na Câmara dos Deputados determina que o reajuste dos contratos de aluguel residencial e comercial não poderá ser superior à inflação oficial do País, medida pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). A proposta tramita na Câmara dos Deputados.

O texto permite o uso de valor superior ao IPCA, desde que com anuência do locatário.

Atualmente, a **Lei de Locações** determina que o indexador do aluguel será definido entre as partes, mas o mercado imobiliário costuma usar o Índice Geral de Preços e Mercado (IGP-M),

calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Em 2020 o IGP-M acumulou alta de 23,14%, contra 4,52% do IPCA.

Agência Câmara Notícias em 08.04.2021.

Senado aprova projeto que permite atualização de valor de imóvel no IR

■ Em 15.04.2021, o Senado Federal aprovou o Projeto de Lei nº 458 de 2021 que institui o Regime Especial de Atualização e Regularização Patrimonial (Rearp), o qual permite a atualização do valor de bens móveis e imóveis e a regularização de bens e direitos que tenham sido declarados incorretamente no Imposto de Renda.

O Reap será instituído para atualização, por pessoa física, do valor de bens móveis e imóveis adquiridos com recursos de origem lícita e localizados no território nacional. E também para a regularização, por pessoa física ou jurídica, de bens ou direitos de origem lícita que não tenham sido declarados ou tenham sido declarados com omissão ou incorreção em relação a dados essenciais.

Bens e direitos são tudo aquilo que uma pessoa possui. Bens imóveis são casas, apartamentos, lojas e outras edificações. Entre os bens móveis, estão automóveis, aeronaves,

embarcações e ativos financeiros, como é o caso das ações.

Agência Senado em 15.04.2021.

RFB - e-CAC - Sero e DCTFWeb aferição de obras

■ **O Coordenação-Geral de Administração do Crédito Tributário (CORAT) editou o Ato Declaratório Executivo nº 6, de 28 de abril de 2021, que inclui o Serviço Eletrônico para Aferição de Obras (Sero) e a Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos, via Web, para fins de Aferição de Obras (DCTFWeb Aferição de Obras) no Centro Virtual de Atendimento da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (e-CAC).**

Publicada no Diário Oficial da União de 29.04.2021, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

■ **Novo sistema para regularização de obras**

A Instrução normativa nº 2.021 de 2021, publicada pela Receita Federal, regulamenta as contribuições sociais incidentes sobre o valor da remuneração da mão de obra utilizada na execução de obras de construção civil.

A IN também institui o Serviço Eletrônico para Aferição de Obras (Sero), por meio do qual será realizada a aferição (avaliação) da obra

de construção civil, para fins de cálculo das contribuições sociais devidas.

Além dele, regulamenta Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos (DCTFWeb) do tipo Aferição de Obras, que será emitida por meio do Sero depois de finalizado o procedimento de aferição da obra. A declaração deverá ser transmitida até o último dia útil do mês de envio das informações, pelo responsável pela regularização da obra de construção civil, e gerará o DARF para o pagamento dos tributos.

O procedimento de regularização é necessário para a emissão da certidão de regularidade fiscal da obra; documento exigido pelos Cartórios de Registro de Imóveis para permitir a averbação da construção.

Para utilizar o Sero, a obra de construção civil precisará estar devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Obras (CNO). O novo sistema entrará em vigor no dia 1º de junho deste ano.

Várias facilidades são disponibilizadas ao contribuinte na utilização do sistema Sero:

- Acesso por meio do Portal e-CAC, no site da Receita Federal, sem necessidade de deslocamento a uma unidade da RFB, já que todo o procedimento será realizado via Internet;

- Simplificação do preenchimento;
 - Aproveitamento automático de créditos da remuneração informada ao eSocial e proveniente de processos. Os dados serão automaticamente carregados para o sistema;
 - Possibilidade de verificação automática da situação fiscal para obter a Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (CND) ou da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (CPEND) relativa à aferição da obra;
 - Crédito tributário apurado automaticamente na aferição, pela emissão e transmissão da DCTFWeb Aferição de Obras;
 - Impressão automática do DARF correspondente ao débito constituído pela DCTFWeb Aferição de Obras;
 - Eliminação da necessidade de informar os valores de notas fiscais de aquisição de concreto usinado utilizado na obra;
 - Integração com o Cadastro Nacional de Obras (CNO) e com o Sisobrapref Web (Sistema de Cadastramento de Alvarás e Habite-se pelas prefeituras municipais e pelas administrações regionais do Governo do Distrito Federal), o que permite a obtenção automática dos dados relativos a alvarás e habite-se transmitidos pelas prefeituras;
 - Possibilidade de efetuar o cálculo da aferição indireta da remuneração da mão de obra utilizada na execução da obra de construção civil no primeiro dia do mês, independentemente da divulgação do Custo Unitário Básico (CUB) pelos sindicatos estaduais da indústria da construção civil (Sinduscon);
 - Possibilidade de verificação do cálculo efetuado na aferição indireta a partir da memória de cálculo detalhada disponibilizada.
- O Sero e o respectivo manual de utilização ficarão disponíveis no site da Receita Federal no endereço <http://www.gov.br/receitafederal/pt-br>
- A íntegra da Instrução Normativa 2.021 de 2021, pode ser acessada [aqui](#)
- Republicação do texto em 30.04.2021, acesse [aqui](#)
- Receita Federal em 20.04.2021.**
- [Decreto qualifica no PPI política de busca de soluções para questão habitacional](#)
- O Decreto nº 10.678, publicado no Diário Oficial da União em 19.04.2021, qualifica, no âmbito do Programa de Parcerias de Investimentos (PPI), política de fomento de parcerias com a iniciativa privada para estudar alternativas habitacionais destinadas à locação social.

O objetivo é estruturar projetos-piloto de locação social, considerando a necessidade de diversificar alternativas para a solução da questão habitacional no Brasil e da quantidade de assentamentos precários nas cidades brasileiras, onde existe um déficit estimado em cerca de 6,35 milhões de unidades habitacionais. Por esse motivo, a inclusão dessa política foi solicitada pelo Ministério de Desenvolvimento Regional durante a 14ª Reunião do Conselho do PPI.

“Os programas de provisão habitacional hoje existentes no país não se mostram suficientes para equacionar o déficit habitacional para famílias que vivem em estado de pobreza absoluta”, destaca a secretária especial do Programa de Parcerias de Investimentos (PPI), Martha Seillier. “Em um cenário de escassez de recursos públicos, é necessário pensar em novos modelos, que possam se somar aos já existentes.”

Os estudos poderão ser apoiados pelo Fundo de Apoio à Estruturação e ao Desenvolvimento de Projetos de Concessão e Parcerias Público-Privadas da União, dos estados, do Distrito Federal e dos municípios (FEP) – instrumento criado pelo governo federal para fomentar a realização de concessões estaduais e municipais e financiar serviços técnicos especializados para apoiar a estruturação e o desenvolvimento de projetos de concessão e de PPPs.

Ministério da Economia em 20.04.2021.

■ Governo prepara sistema unificado de vendas on-line para imóveis da União, estados e municípios

Em maio próximo, o governo federal vai lançar o VendasGov, uma plataforma unificada destinada à União, estados e municípios que permitirá ao cidadão comprar imóveis públicos pela internet. O ambiente será criado a partir do atual Portal de Venda de Imóveis da União, que será expandido, passando a incluir bens da Administração Pública Federal indireta, de outros poderes além do Executivo e, ainda, das demais unidades da Federação. A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União do Ministério da Economia (SPU/ME) já concedeu anuência ao Serviço Federal de Processamento de Dados (Serpro) para ofertar o produto aos governos estaduais, prefeituras, tribunais, câmaras legislativas e municipais, além dos demais interessados.

“O VendasGov será sinônimo de concorrência para a alienação dos imóveis públicos de todo o país. Concentrando os bens de todos os entes, ganhamos visibilidade e facilitamos a vida do cidadão, que não precisará se deslocar para participar de nenhuma das licitações”, avalia o diretor-presidente do Serpro, Gileno Barreto.

Os bens alienados são aqueles considerados sem serventia para a Administração, que, embora não sejam mais úteis para prestação de serviços públicos, podem ser utilizados pela iniciativa privada. “São imóveis

subutilizados, que podem ser alienados para que particulares possam explorar essas áreas, trazendo oportunidades de desenvolvimento socioeconômico para a região”, explica o secretário de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Mauro Filho.

A plataforma fará com que diversas fases da concorrência pública ocorram de forma 100% digital, desde a exposição do imóvel, publicidade dos editais, recebimento das propostas, até a declaração do vencedor na sessão pública da respectiva licitação. No entanto, o produto não faz gestão de locação de imóveis, não publica na imprensa nacional e também não contempla as etapas do pós-venda do imóvel como homologação, contrato de compra e venda e averbação no registro de imóvel.

Quem pode participar

Com o lançamento do VendasGov, qualquer pessoa física e jurídica, em qualquer lugar do país e que possua uma conta de *login* no Portal gov.br, poderá visualizar os imóveis e participar das licitações, conforme condições e regras de classificação e desclassificação estabelecidas no respectivo edital de venda. No caso das pessoas jurídicas, é necessária a autenticação utilizando o certificado digital de seu representante legal.

Ministério da Economia em 14.04.2021.

Débitos de foro e taxas de ocupação de terrenos da União

■ **Em 13.04.2021, a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União editou a Portaria SPU/ME nº 3.852, de 6 de abril de 2021, estabelece as seguintes orientações:**

O valor mínimo de lançamento dos débitos de foro e taxas de ocupação de terrenos da União será de R\$ 10,00 para o ano de 2021, em atendimento ao § 9º do art. 11-B da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

Quanto ao pagamento dos foros e das taxas de ocupação de terrenos da União, relativo ao ano de 2021, poderá ser realizado em cota única, com vencimento em 30 de junho de 2021.

As taxas de ocupação e os foros, com lançamentos gerados no processamento da Grande Emissão 2021 e que forem pagos em cota única até o seu vencimento, terão o benefício de até 10% de desconto, observado que:

(i) Para débitos de valor igual ou superior a R\$ 11,11, o desconto para pagamento à vista será de 10%;

(ii) Para os débitos de valor entre R\$ 10,01 e R\$ 11,10, o percentual de desconto para pagamento à vista será aquele necessário para que o Documento de Arrecadação de Receitas Federais mínimo seja emitido.

A critério do ocupante ou foreiro, o pagamento que trata esta Portaria poderá ser efetuado em até sete co-

tas sucessivas, vencendo-se a primeira na mesma data prevista para pagamento da cota única, dia 30 de junho de 2021, e as demais nos dias 30 de julho, 31 de agosto, 30 de setembro, 29 de outubro, 30 de novembro e 30 de dezembro de 2021, observadas as seguintes condições:

- (i) O pagamento em até sete cotas se aplica a débitos de valor igual ou superior a R\$ 200,00 (duzentos reais);
- (ii) O valor de cada cota não poderá ser inferior a R\$100,00 (cem reais).

Os débitos de foro e taxa de ocupação não pagos até o vencimento serão acrescidos de:

- (i) Multa de mora, calculada à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, até o limite de 20% (vinte por cento); e
- (ii) Juros de mora equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente, do primeiro dia do mês posterior ao vencimento até o mês anterior ao efetivo pagamento, acrescida de 1% (um por cento) relativo ao mês do pagamento.

O pagamento de taxa de ocupação e foro, relativos ao exercício de 2021, decorrentes de novas inscrições de ocupação ou aforamentos ocorridos após o processo anual de lançamento, poderá ser realizado em cotas, com vencimento para o último dia útil de cada mês.

No caso de pagamento em cotas previsto no caput deste artigo, o número de cotas mensais concedidas

será equivalente à quantidade de meses remanescentes do ano de 2021, contados a partir do mês subsequente ao do lançamento.

Para os lançamentos constituídos conforme o caput deste artigo, será concedido o desconto para pagamento em cota única, previsto no art. 3º desta Portaria, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da cota única, prevista no art. 2º desta Portaria, ou até o último dia útil do exercício, o que ocorrer primeiro.

A cobrança das taxas de ocupação e dos foros que trata a presente Portaria será efetuada mediante remessa, apenas da cota única, de Documento de Arrecadação de Receitas Federais aos domicílios fiscais dos ocupantes e foreiros.

A partir de 1º de junho de 2021, sem prejuízo da remessa mencionada no caput deste artigo, os ocupantes ou foreiros poderão emitir o documento de arrecadação diretamente no site da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU, no endereço eletrônico: www.patrimoniodetodos.gov.br, opção "Emitir DARF para Pagamento de Taxas sobre Imóvel da União", ou por meio do aplicativo SPUPApp, disponível na loja Google Play Store, para dispositivo Android.

Caso opte pelo pagamento em cotas, na forma nesta Portaria, os Documentos de Arrecadação de Receitas Federais deverão ser obtidos exclusivamente no endereço eletrônico ou por meio do aplicativo SPUPApp,

conforme descrito no §1º deste artigo, sendo responsabilidade dos ocupantes e foreiros a sua emissão.

Os foreiros ou ocupantes que não receberem o Documento de Arrecadação de Receitas Federais até a data do vencimento da cota única, deverão emití-lo no endereço eletrônico ou por meio do aplicativo SPUApp.

As cobranças relativas à utilização de imóveis da União, referentes ao exercício de 2021, deverão ser adiadas, mediante registro pelas Superintendências do Patrimônio da União nos sistemas informatizados desta Secretaria, somente quando se enquadrarem nos motivos abaixo indicados:

(i) Imóveis que apresentem inconsistências no cadastro que possam gerar valores de cobranças incorretos;

(ii) Imóveis que estão sendo objeto de regularização fundiária, desde que o processo de regularização fundiária tenha possibilidade de ser concluído no exercício de 2021; ou

(iii) Outros motivos relacionados pelas Superintendências do Patrimônio da União, devidamente fundamentados.

Os imóveis com cobranças adiadas pelas Superintendências deverão ter o Registro Imobiliário Patrimonial - RIP relacionado em processo SEI específico da Grande Emissão do exercício de 2021.

Uma vez sanados os motivos que justificaram o adiamento das cobranças relativas à utilização de imóveis da União, referentes ao exercício de 2021, identificadas neste artigo, as Superintendências do Patrimônio da União deverão promover o lançamento e a cobrança dos créditos devidos à União, quando couber.

O Departamento de Gestão de Receitas Patrimoniais, vinculado a esta Secretaria, expedirá as instruções necessárias ao cumprimento desta Portaria.

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

■ [Receita prorroga prazo para prestação de informações sobre Valor da Terra Nua](#)

Como medida de combate à pandemia da Covid-19, a Receita Federal prorrogou para o último dia útil de junho de 2021 o prazo para prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da instituição.

Anteriormente, a Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, estabelecia que, em condições normais de funcionamento das atividades sociais e econômicas, o envio deveria ser feito até o último dia útil de abril de cada ano.

As informações recebidas são consolidadas pela Receita Federal e ficam disponíveis na tabela interna do Programa Gerador da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR), cujo prazo de entrega está fixado para o mês de setembro de cada ano.

Ministério da Economia em 07.04.2021.

■ **Cadastro de imóveis rurais poderá ser feito completamente em formato digital**

A Receita Federal habilitou um novo procedimento que permite que todos os serviços relacionados ao Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir) – iniciados pelo Coletor Web ou pelo Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (Cnir) – possam ser finalizados de forma completamente digital pelo portal e-CAC. Antes da adoção da medida, era preciso levar a documentação até uma unidade de atendimento.

O modelo faz parte dos esforços propostos no Plano de Ação da Receita Federal pós-crise da Covid-19 e tem o objetivo de tornar os serviços mais acessíveis ao contribuinte, já que, com os serviços sendo prestados exclusivamente por meio digital, não será necessário o deslocamento até uma unidade da instituição.

Procedimentos

Os documentos necessários nos procedimentos que são iniciados através do Coletor Web ou do Cnir serão enviados para a Receita Federal, por meio do e-CAC, através de Dossiê Digital de Atendimento.

Quando o serviço digital necessitar de apresentação de documentos para ser concluído, os documentos deverão ser apresentados por meio de juntada de documentos na aba 'Meus processos'.

Da mesma forma, esclarecimentos adicionais, caso necessários, bem como a informação sobre a conclusão da operação, serão efetuados por comunicação eletrônica.

Cadastro de Imóvel Rural

É obrigatória a inscrição no Cafir de todos os imóveis rurais, mesmo os beneficiados com imunidade ou isenção do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).

O Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (Cnir) é um cadastro que compreende dados integrados do Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra). Já o Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir) compreende dados da Receita Federal.

Com o cadastramento do imóvel rural no SNCR, o titular obtém o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). A inscrição ou atualização do cadastro do imóvel rural só será possível se o imóvel estiver cadastrado no Sistema.

Caso não possua um CCIR para seu imóvel rural, o cidadão deve acessar o [serviço](#) e verificar como proceder.

1º passo – Sistema Cnir

Inscriver ou atualizar as informações dos seus imóveis rurais no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (Cnir).

A inscrição será realizada por meio da vinculação do Número do Imóvel na Receita Federal (Nirf) com o cadastro no Incra (CCIR). Caso não possua o Nirf, é possível criá-lo no momento da vinculação, acessando o [Cadastro Nacional de Imóveis Rurais](#), clicando em Menu, seguido de Imóveis.

Para fazer uma inscrição, é necessário localizar o imóvel rural e clicar em Gerenciar Vinculação, na coluna "Ações", ao lado do imóvel que deseja vincular. Caso não encontre o imóvel, é preciso clicar em Criar Nirf para Vinculação e, em seguida, enviar a solicitação.

Para atualizar dados do imóvel, basta clicar em Atualizar Dados Tributários, na coluna "Ações", e, no final, clicar em Obter recibo de envio.

Cancelamento, reativação e transferência de imóveis rurais via e-CAC

O Cadastro Fiscal de Imóveis Rurais (Cafir) é o cadastro administrado pela Receita Federal, com informações de imóveis rurais do país, seus titulares e, se for o caso, os condôminos e copossuidores. O Número do Imóvel na Receita Federal (Nirf) é o número de identificação do imóvel rural no Cafir e cada imóvel rural deve possuir um Nirf.

1º passo – Sistema Coletor Web – Cafir.

Acessar o [Cafir- Coletor Web](#), clicar em Criar Solicitação, seguido da opção desejada. Em seguida, preencher o formulário eletrônico e, ao final, emitir o Documento de Entrada de Dados Cadastrais do Imóvel Rural (Decir).

2º passo – Envio de documentação pelo e-CAC.

Para criar um Dossiê Digital de Atendimento para enviar os documentos para a Receita Federal, basta acessar o e-Processo pelo e-CAC, aba 'Legislação e processo' e clicar em "Processo Digital", escolher a área de concentração Cadastro e o serviço desejado.

O Dossiê Digital de Atendimento deve ser aberto no nome da pessoa física ou jurídica a que se refere o serviço e ficará disponível para solicitação de juntada de documentos por três dias úteis. Para cada pedido

deve ser aberto um dossiê digital específico.

3º Passo – Acompanhar o andamento do Dossiê Digital de Atendimento.

O conteúdo do Dossiê Digital de Atendimento e outras informações relacionadas podem ser consultadas a qualquer momento através do e-CAC, na aba “Meus Processos”.

O acompanhamento da solicitação também pode ser feito pelo Cafir-Coletor Web, por meio do preenchimento do número de recibo do Decir. O resultado da análise será informado por despacho juntado no dossiê digital.

Ministério da Economia em 06.04.2021.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Condomínios residenciais podem impedir uso de imóveis para locação pelo Airbnb

■ Por maioria de votos, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu em 20.04.2021 que, caso a convenção do condomínio preveja a destinação residencial das unidades, os proprietários não poderão alugar seus imóveis por meio de plataformas digitais como o Airbnb. No entanto, a convenção do

condomínio pode autorizar a utilização das unidades nessa modalidade de aluguel.

Para o colegiado, o sistema de reserva de imóveis pela plataforma digital é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem – distinto da locação por temporada e da hospedagem oferecida por empreendimentos hoteleiros, que possuem regulamentações específicas.

Segundo a turma, havendo previsão expressa de destinação residencial das unidades do condomínio, será impossível a sua utilização para a atividade de hospedagem remunerada.

Com a decisão, os ministros mantiveram acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) que determinou aos proprietários de duas unidades residenciais em condomínio que se abstivessem de oferecer seus imóveis para locação pelo Airbnb. No entendimento do TJRS, essa prática se caracteriza como atividade comercial e de hospedagem, proibida pela convenção condominial.

REsp. nº 1819075.

Contrato de locação de imóvel urbano – Resilição – Restituição do bem em condições precárias – Locador que foi injustamente privado de seu uso e gozo – Lucros cessantes – Indenização devida

■ **Por unanimidade, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que de acordo com os termos dos arts. 569 do Código Civil de 2002 e 23 da Lei 8.245 de 1991, incumbe ao locatário usar e gozar do bem locado de forma regular, tratando-o com o mesmo cuidado como se fosse seu e, finda a locação, restituí-lo ao locador no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do seu uso normal.**

Recai sobre o locatário a responsabilidade pela deterioração anômala do bem, circunstância que autoriza o locador a exigir, para além da rescisão do ajuste, indenização por perdas e danos.

A determinação das perdas e danos está submetida ao princípio da reparação integral, de maneira que devem abranger tanto o desfalque efetivo e imediato no patrimônio do credor, como a perda patrimonial futura, a teor do disposto no art. 402 do CC/02.

Para além dos danos emergentes, a restituição do imóvel locado em situação deterioração enseja o pagamento de indenização por lucros cessantes, pelo período em que o bem permaneceu indisponível para o locador.

A ausência de prova categórica de que o imóvel seria imediatamente locado outrem se fosse devolvido pelo locatário em boas condições de uso não impede a caracterização dos lucros cessantes. A simples disponibilidade do bem para uso e gozo próprio, ou para qualquer outra destinação que pretendesse o locador, tem expressão econômica e integra a sua esfera patrimonial, que restou reduzida pelo ilícito contratual.

REsp. nº 1.919.208.

Imóvel entregue em metragem a menor – Vício aparente – Pretensão de abatimento proporcional do preço – Venda *ad mensuram* – Prazo decadencial. Art. 501 do Código Civil de 2002

■ **A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), por maioria, entendeu que a entrega de bem imóvel em metragem diversa da contratada não pode ser considerada vício oculto, mas sim aparente, dada a possibilidade de ser verificada com a mera medição das dimensões do imóvel – o que, por precaução, o adquirente, inclusive, deve providenciar tão logo receba a unidade imobiliária.**

É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

O prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas que lhe

são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, *caput*, do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato.

Nesta última hipótese, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de reparação de danos decorrentes de vício do produto, entende-se que deve ser aplicado o prazo geral decenal do art. 205 do Código Civil de 2002.

Para as situações em que as dimensões do imóvel adquirido não correspondem às noticiadas pelo vendedor, cujo preço da venda foi estipulado por medida de extensão ou com determinação da respectiva área (venda *ad mensuram*), aplica-se o disposto no art. 501 do Código Civil de 2002, que prevê o prazo decadencial de 1 (um) ano para a propositura das ações previstas no antecedente artigo (exigir o complemento da área, reclamar a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço).

Isso significa dizer que, também na hipótese de venda *ad mensuram* - e consequente aplicação da legislação civilista -, convém sublinhar que o prazo decadencial previsto no art. 501 do Código Civil de 2002 refere-se, tão somente, à propositura de ação para exigir o complemento da área, reclamar a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço, não se confundindo com o prazo

prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato.

No caso, o Tribunal de origem deixou expressamente consignada a natureza da ação ajuizada, isto é, de abatimento proporcional do preço, afastando-se, por não se tratar de pretensão indenizatória, o prazo prescricional geral de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do Código Civil de 2002.

REsp. nº 1.890.327.

Parte que desistiu da compra de terreno sem edificação não precisa pagar taxa de ocupação ao vendedor

■O simples exercício da posse de terreno pelo promissário comprador não basta para que ele seja condenado a pagar taxa de ocupação no caso de rompimento do contrato de compra e venda, sendo necessário, para a condenação, que tenha se beneficiado de uma vantagem que deveria ter ingressado no patrimônio do vendedor.

O entendimento foi estabelecido pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao reformar parcialmente acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP). Apesar de ter afastado o direito do vendedor à taxa de ocupação do terreno - onde não há edificação -, a corte estadual fixou em 20% o patamar de retenção sobre os valores que devem ser devolvidos à compradora que pediu a rescisão do contrato - percentual aumentado

para 25% pela Terceira Turma, com base em precedentes do STJ.

Na ação que deu origem ao recurso, a sentença declarou a rescisão do contrato e condenou o vendedor a devolver os valores pagos pela compradora, com a retenção de 10% dessa quantia. A sentença foi parcialmente reformada pelo TJSP, que fixou o percentual em 20%.

Por meio de recurso especial, o vendedor alegou que, além de ter direito a uma retenção maior, deveria ser fixada taxa de ocupação do lote, ao menos desde a data em que a compradora passou a ter a posse do imóvel.

REsp. nº 1863007.

Execução extrajudicial de dívidas hipotecárias é constitucional

■ Na sessão virtual de 07.04.2021, o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF), no julgamento de dois Recursos Extraordinários, reafirmou jurisprudência da Corte para reconhecer a recepção, pela Constituição Federal de 1988, das normas do Decreto-Lei 70 de 1966 que autorizam a execução extrajudicial de dívidas hipotecárias.

Por maioria, o colegiado seguiu o voto do ministro Dias Toffoli, que destacou o entendimento pacífico da Corte de que a execução extrajudicial baseada no decreto não afronta os princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa.

Segundo a decisão, as regras não resultam em supressão do controle judicial, mas tão somente em deslocamento do momento em que o Poder Judiciário é chamado a intervir. Além de prever uma fase de controle judicial antes da perda da posse do imóvel pelo devedor, não há impedimento que eventual ilegalidade no curso do procedimento de venda do imóvel seja reprimida pelos meios processuais próprios.

A tese de repercussão geral fixada foi a seguinte: "É constitucional, pois foi devidamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988, o procedimento de execução extrajudicial, previsto no Decreto-lei nº 70 de 1966".

RE nº 556520 e RE nº 627106.

Imobiliária pagará dano moral coletivo por vender lotes com falsa propaganda sobre regularização

■ A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) condenou uma imobiliária e seu proprietário ao pagamento de danos morais coletivos de R\$ 30 mil, por negociarem terrenos em um condomínio de Betim (MG) com a falsa informação de que o loteamento estaria autorizado pelo poder público e seria possível registrar a propriedade em cartório.

Ao reformar acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) que negou o pedido de danos morais coletivos, o colegiado entendeu que houve clara ofensa à coletividade

prejudicada pelo loteamento irregular, além de publicidade enganosa contra os consumidores.

O ministro Luis Felipe Salomão, relator do recurso do Ministério Público, explicou que o dano moral coletivo é caracterizado pela prática de conduta antijurídica que, de forma absolutamente injusta e intolerável, viola valores éticos da sociedade, implicando um dever de reparação.

Essa reparação, segundo o ministro, busca prevenir novas condutas antissociais, punir o comportamento ilícito e reverter para a comunidade o eventual proveito patrimonial obtido pelo ofensor.

O relator também lembrou que o Código de Defesa do Consumidor criminalizou, nos artigos 66 e 67, as condutas relacionadas à fraude em oferta e à publicidade abusiva ou enganosa.

"Ambos os crimes são de mera conduta, não reclamando a consumação do resultado lesivo – efetivo comprometimento da manifestação da vontade do consumidor –, donde se extrai, a meu ver, a evidente intolerabilidade da lesão ao direito transindividual da coletividade ludibriada, não informada adequadamente ou exposta à oferta fraudulenta, ou à publicidade enganosa ou abusiva", apontou o ministro.

No caso dos autos, Salomão considerou inequívoco o caráter reprovável da conduta dos réus, motivo pelo qual julgou necessário o pagamento

de indenização por dano extrapatrimonial coletivo, a fim de que seja evitada a banalização do ato e se impeça a ocorrência de novas lesões similares à coletividade.

Com base no método bifásico para a quantificação do dano moral coletivo, o relator destacou precedentes do STJ em situações semelhantes e circunstâncias específicas do caso concreto – como a conduta dolosa, a capacidade econômica do ofensor e a reprovabilidade social da lesão – para fixar o valor da indenização em R\$ 30 mil.

[REsp. nº 1539056.](#)

[Falta de registro do compromisso de compra e venda de imóvel não veda reconhecimento da usucapião](#)

■ **A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirmou o entendimento de que a falta de registro do compromisso de compra e venda não é suficiente para descaracterizar o justo título – requisito necessário ao reconhecimento da usucapião ordinária.**

O colegiado deu provimento ao recurso dos herdeiros de um homem que, segundo alegam, ocupava a área em discussão desde 1988, quando teria celebrado escritura pública de cessão de posse com o antigo proprietário. De acordo com o tribunal de origem, em 1990, os dois pactuaram compromisso de compra e venda, que não foi registrado na matrícula do imóvel.

O relator do recurso, ministro Villas Bôas Cueva, explicou que o justo título, na usucapião ordinária, presuppõe a existência de uma falha – no caso, a ausência de registro – que o decurso do tempo trata de sanar, se presentes os demais requisitos previstos pelo artigo 551 do Código Civil de 1916 ou 1.242 do Código Civil de 2002.

O ministro citou Pontes de Miranda para dizer que, na usucapião, seria absurdo exigir título justo transcrito e boa-fé, pois o título registrado já transfere a propriedade, sendo desnecessário falar em qualquer forma de usucapião.

A doutrina – acrescentou –, por meio do Enunciado 86 aprovado na *Jornada de Direito Civil*, consolidou esse mesmo entendimento ao dispor que a expressão "justo título" do Código Civil "abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro".

Segundo o relator, a jurisprudência também pacificou que "o contrato de promessa de compra e venda constitui justo título apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião". No tocante, especificamente, ao compromisso de compra e venda não registrado, Villas Bôas Cueva ressaltou que as turmas de direito privado do STJ já se posicionaram no sentido de que esse seria um documento apto a configurar o requisito do justo título para a usucapião ordinária.

Em relação à interrupção do prazo, o ministro ressaltou que o STJ já manifestou entendimento no sentido de que nem toda resistência do proprietário é válida para interromper a prescrição aquisitiva.

Para o relator, o julgamento de improcedência, ou extinção sem resolução de mérito, de ação possessória ou petítória – como ocorreu nos autos – é uma das situações em que não se interrompe o prazo para aquisição do imóvel pela usucapião.

Quanto à lavratura de boletim de ocorrência, o relator afirmou que tampouco é possível considerá-la fato interruptivo da prescrição aquisitiva, uma vez que apenas retrata relato unilateral do comunicante – o qual, embora prestado perante autoridade policial, não credita veracidade incontestes às informações.

"Além do mais, a interrupção somente poderia ocorrer na situação em que o proprietário do imóvel usucapiendo conseguisse reaver a posse para si, o que não se verificou no caso dos autos", disse o magistrado.

[REsp. nº 1584447.](#)

Na falta de registro da alienação fiduciária, comprador de imóvel pode ter restituição de parte do valor pago sem a realização de leilão

■ **Em ação de rescisão de contrato particular de compra e venda de imóvel, não é possível exigir do comprador que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para receber de volta as quantias pagas, caso o contrato que serve de título à propriedade fiduciária não tenha sido registrado em cartório – como determina o artigo 23 da Lei 9.514 de 1997.**

Com esse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) confirmou acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que, em caso envolvendo rescisão de contrato, verificou não ter havido o registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel, razão pela qual não estaria constituída a garantia. Assim, não haveria impedimento à resolução do ajuste, com a restituição de 90% dos valores pagos pelo comprador.

REsp. nº 1835598.

■ **Cabe ao executado provar que pequena propriedade rural é explorada em regime familiar**

Por unanimidade, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que, na discussão sobre a impenhorabilidade de pequena propriedade rural, o ônus de comprovar que as terras são trabalhadas pela família recai sobre o executado, dono do imóvel.

Além disso, para o colegiado, o fato de os devedores serem proprietários de outros imóveis não impede o reconhecimento da impenhorabilidade, desde que os terrenos sejam contínuos e a soma das áreas não ultrapasse quatro módulos fiscais.

Com base nesse entendimento, os ministros determinaram o retorno de um processo ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) para que, em novo julgamento, avalie se o imóvel é ou não penhorável.

Na execução de uma dívida contra o produtor rural, a impugnação à penhora foi rejeitada sob o fundamento de falta de prova de que a propriedade seja trabalhada pela família ou lhe sirva de moradia. O juízo também considerou inviável o acolhimento da tese de impenhorabilidade, pois os devedores são proprietários de outros imóveis. O TJMG negou provimento ao recurso dos proprietários sob o argumento de que eles não comprovaram os requisitos da impenhorabilidade.

No recurso ao STJ, os devedores argumentaram que o imóvel penhorado tem área inferior a quatro módulos fiscais e que a soma dos demais terrenos que possuem está compreendida nesse limite legal.

Lacuna legislativa

Segundo a ministra Nancy Andrighi, relatora, para reconhecer a impenhorabilidade, como preceitua o artigo 833, VIII, do Código de Processo Civil de 2015 (CPC/2015), é preciso

que o imóvel se qualifique como pequena propriedade rural, nos termos da lei, e que seja explorado pela família.

Entretanto, segundo a ministra, não há uma lei definindo o que seja pequena propriedade rural para fins de impenhorabilidade. Ela explicou que, diante da lacuna legislativa, a jurisprudência tem tomado emprestado o conceito estabelecido na Lei 8.629/1993, que enquadra como pequeno o imóvel rural "de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento".

Como lembrou a relatora, a Terceira Turma já considerava, na vigência do CPC/1973, que o reconhecimento da impenhorabilidade exigia do devedor a comprovação de que a propriedade é pequena e se destina à exploração familiar ([REsp 492.934](#) e [REsp 177.641](#)). E a regra geral prevista no artigo 373 do CPC/2015 – acrescentou a magistrada – estabelece que o ônus de demonstrar a veracidade do fato é da parte que o alega.

Para a magistrada, a legislação é expressa ao condicionar o reconhecimento da impenhorabilidade da pequena propriedade rural à sua exploração familiar.

"Isentar o devedor de comprovar a efetiva satisfação desse requisito legal e transferir a prova negativa ao credor importaria em desconsiderar o propósito que orientou a criação dessa norma, o qual consiste em assegurar os meios para a manutenção da subsistência do executado e de sua família", afirmou.

Proteção constitucional

Nancy Andrighi destacou também que ser proprietário de um único imóvel rural não é pressuposto para o reconhecimento da impenhorabilidade. "A imposição dessa condição, enquanto não prevista em lei, é incompatível com o viés protetivo que norteia o artigo 5º, XXVI, da Constituição Federal e o artigo 833, VIII, do CPC/2015", completou.

Segundo ela, se os terrenos forem contínuos e a soma de suas áreas não ultrapassar quatro módulos fiscais, a pequena propriedade rural será impenhorável. Caso a área total seja maior, a proteção se limitará a quatro módulos fiscais ([REsp 819.322](#)).

Por outro lado – comentou a ministra –, se o devedor for titular de mais de um imóvel rural, não contínuos, mas todos explorados pela família e de até quatro módulos fiscais, a solução mais adequada é proteger uma das propriedades e autorizar que as demais sejam penhoradas para a quitação da dívida, como forma de viabilizar a continuidade do trabalho do pequeno produtor e, simultaneamente, não embaraçar a efetividade da Justiça.

Especificidades

No caso analisado, a relatora entendeu que o fato de o imóvel ser explorado pela família é incontroverso, mas o TJMG não verificou se os outros terrenos dos devedores são contínuos e se também são traba-

lhados pela família; por isso, o processo foi devolvido para novo julgamento.

Ao dar provimento parcial ao recurso dos devedores, a ministra observou que, a partir da análise das especificidades do caso, o julgador poderá autorizar a substituição do bem penhorado por outro igualmente eficaz e menos oneroso para o executado, em observância ao princípio da menor onerosidade da execução.

[REsp. nº 1843846.](#)