

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 8, de 13.10.2021.

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

Advogado colaborador

Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br

Contato
www.tortoromr.com.br

1. Legislação

Controle de ruídos na execução das obras de construção civil

■ Em 28.09.2021, o Prefeito do Município de São Paulo publicou o Decreto nº 60.581 de 27 de setembro de 2021, que regulamenta o controle de ruídos na execução das obras de construção civil no Município de São Paulo.

Publicado no Diário Oficial do Município de São Paulo, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

2. Temas em Destaque

Lei que proíbe despejos até o fim de 2021 é restabelecida

■ O Congresso Nacional derrubou em 27.09.2021, o veto total (VET 42 de 2021) apresentado pelo presidente da República ao Projeto de Lei nº 827 de 2020. Com a decisão dos parlamentares, fica proibido o despejo ou a desocupação de imóveis até o fim de 2021 em virtude da pandemia de coronavírus. Na Câmara, o veto foi derrubado por 435 votos contra 6 (mais 2 abstenções). No Senado, o veto caiu com 57 votos a 0. O Projeto de Lei nº 827 de 2020 agora segue para promulgação e vai virar lei.

O projeto suspende, até o fim de 2021, os despejos determinados por ações em virtude do não pagamento de aluguel de imóveis comerciais, de até R\$ 1,2 mil, e residenciais, de até R\$ 600.

O texto ainda suspende os atos praticados desde 20 de março de 2020, com exceção dos já concluídos.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Também dispensa o locatário do pagamento de multa em caso de encerramento de locação de imóvel decorrente de comprovada perda de capacidade econômica que inviabilize o cumprimento contratual.

Além disso, autoriza a realização de aditivo em contrato de locação por meio de correspondências eletrônicas ou de aplicativos de mensagens.

A dispensa não vale no caso de o imóvel ser a única propriedade do locador e o dinheiro do aluguel consistir em sua única fonte de renda. A medida não valerá para imóveis rurais.

No caso de ocupações, a suspensão vale para aquelas ocorridas antes de 31 de março de 2021 e não alcança as ações de desocupação já concluídas na data da publicação da futura lei.

Nem mesmo medidas preparatórias ou negociações poderão ser realizadas. Somente após o fim desse prazo é que o Judiciário deverá realizar audiência de mediação entre as partes, com a participação do Ministério Público e da Defensoria Pública, nos processos de despejo, remoção forçada e reintegração de posse.

O projeto considera desocupação ou remoção forçada coletiva a retirada definitiva ou temporária de indivíduos, de famílias ou de comunidades de casas ou terras que elas ocupam sem a garantia de outro local para habitação isento de nova ameaça de remoção. Estão entre as comunidades previstas no projeto povos indígenas, quilombolas, assentamentos ribeirinhos e outras comunidades tradicionais.

Para que haja a remoção, a habitação de destino deverá ter itens básicos como serviços de comunicação, energia elétrica, água potável, saneamento, coleta de lixo, estar em área que não seja de risco e permitir acesso a meios habituais de subsistência, como o trabalho na terra ou outras fontes de renda e trabalho.

Quanto aos imóveis urbanos alugados, o projeto também suspende a concessão de liminar de desocupação até 31 de dezembro de 2021. Isso valerá para as situações de inquilinos com atraso de aluguel, fim do prazo de desocupação pactuado, demissão do locatário em contrato vinculado ao emprego ou permanência de sublocatário no imóvel.

Entretanto, o benefício dependerá de o locatário demonstrar a mudança de sua situação econômico-financeira em razão de medidas de enfrentamento à pandemia a tal ponto que tenha resultado na incapacidade de pagamento do aluguel e demais encargos sem prejuízo da subsistência familiar.

Em relação à dispensa da cobrança de multa em virtude do encerramento do contrato de locação por parte do locatário, o projeto restringe sua aplicação aos contratos de locação residencial comprometidos em razão da incapacidade de pagamento do aluguel e dos demais encargos.

Antes disso, porém, proprietário e inquilino deverão tentar um acordo para reequilibrar o ajuste à nova situação financeira, atualizando valores ou parcelando-os de modo a não comprometer a subsistência familiar.

Para os contratos de locação não residencial, exige-se que a atividade desenvolvida no imóvel urbano tenha sofrido interrupção contínua em razão da imposição de medidas de isolamento ou de quarentena, por prazo igual ou superior a 30 dias. Também nesse caso, a dispensa do pagamento da multa está condicionada à frustração de tentativa de

acordo entre as partes para desconto, suspensão ou adiamento, total ou parcial, do pagamento do aluguel.

Agência Senado em 27.09.2021.

Ferramenta modernizará serviços prestados por cartórios de registro de imóveis

■ A Corregedoria Nacional de Justiça lançou em 21.09.2021, o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), ferramenta que possibilitará o atendimento remoto por todos os cartórios de registro de imóveis na Internet.

O SAEC foi regulamentado pelo [Provimento nº 89 de 2019](#) da Corregedoria Nacional e consiste em uma plataforma eletrônica que vai receber as solicitações de serviços (como, por exemplo, um pedido de emissão de certidão de matrícula de um imóvel) e distribuir para as serventias competentes. A solução foi implementada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), ao qual estão vinculados todos os oficiais de registro de imóveis do país. O início de operação do SAEC é uma das etapas do projeto de implementação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI).

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

A ferramenta representa um importante passo na modernização do sistema registral brasileiro ao viabilizar a interoperabilidade com outros sistemas já existentes e permitir o acompanhamento da eficiência das serventias de registro de imóveis por meio de indicadores próprios e dados estatísticos sobre a operação desses cartórios. Ela também contribuirá para a realização de inspeções remotas das serventias, em apoio às atividades das Corregedorias Gerais de Justiça e da Corregedoria Nacional de Justiça.

CNJ em 17.09.2021.

Comissão aprova regularização de imóveis residenciais e comerciais em APP urbana

■A Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Câmara dos Deputados aprovou proposta que regulariza a situação de imóveis residenciais e comerciais localizados em Área de Preservação Permanente (APP) urbana, ocupados e com habite-se ou alvará de licença de funcionamento expedido até 7 de julho de 2009.

A data é a mesma em que foi sancionada a lei que criou o Programa Minha Casa Minha Vida. A norma também contempla regras sobre a regularização fundiária urbana.

O texto aprovado é o Projeto de Lei nº 2800 de 2015, do deputado Alceu Moreira (MDB-RS). O relator, deputado Paulo Bengtson (PTB-PA), recomendou a aprovação. Segundo ele, a proposta permite que pessoas que tiveram a casa ou o comércio incluídos em APP urbana pelo Código Florestal regularizem sua situação.

“A proposta garante a resolução do problema enfrentado pelos municípios brasileiros, na medida em que reconhece as situações nas quais a regularização não oferece riscos ao ambientais”, disse Bengtson.

Requisitos

O texto aprovado altera o Código Florestal e prevê uma série de condições para a manutenção dos imóveis localizados em APPs urbanas.

No caso dos residenciais, a moradia deve gerar baixo ou nenhum impacto ambiental, dispor de área construída de, no máximo, 500 metros quadrados, e não contrariar o plano diretor municipal. O morador deve ainda ter a posse comprovada do imóvel, e a conservação deste não pode implicar em supressões de flora nativa.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Para os imóveis comerciais, as regras são mais extensas. Entre elas, estão: a atividade comercial deve gerar baixo impacto ambiental; o ponto comercial deve possuir área construída de, no máximo, mil metros quadrados; e o estabelecimento deve proporcionar livre acesso do público à APP em que está situado.

A autorização para a ocupação poderá ser revogada pelo poder público, preservado o direito do morador ou ocupante à defesa. Entre as situações que podem ensejar a revogação da licença estão a obstrução ao trabalho de fiscais ambientais e a construção de benfeitoria não autorizada.

Tramitação

O projeto ainda será examinado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Como recebeu pareceres divergentes em duas comissões de mérito – a proposta foi rejeitada anteriormente pela Comissão de Desenvolvimento Urbano, – o texto perdeu seu caráter conclusivo e será analisado também pelo Plenário.

Agência Câmara de Notícias em 22.09.2021.

Comissão aprova projeto que isenta imóveis rurais com mais de 30% de reserva

■A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural da Câmara dos Deputados aprovou projeto que isenta imóveis de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) quando a parcela de Reserva Particular do Patrimônio Natural cobrir mais de 30% da área total. A proposta permite o uso de reservas particulares para compensar multas decorrentes de infrações ambientais ou para obter licenciamento para empreendimentos de significativo impacto ambiental. Os dispositivos ainda tratam da criação, gestão e manejo de reservas particulares.

O texto aprovado é o substitutivo do deputado Jose Mario Schreiner (DEM-GO) ao Projeto de Lei nº 784 de 2019, do deputado Rodrigo Agostinho (PSB-SP). "As reservas particulares têm sido consideradas uma grande alternativa para a ampliação do sistema de unidades de conservação, principalmente por integrar a sociedade civil com o poder público. A quantidade de reservas particulares tem crescido significativamente, fazendo com que a categoria assumira ainda mais importância", destacou o relator.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Empreendimentos

O projeto permite o uso de reservas particulares como meio de obter licenciamento para empreendimentos de significativo impacto ambiental. Pelas regras atuais, o empreendedor é obrigado a apoiar a implantação e manutenção de unidade de conservação do Grupo de Proteção Integral ou unidades de conservação de posse e domínio públicos do grupo de Uso Sustentável, especialmente as localizadas na Amazônia Legal.

Já as multas decorrentes de infrações ambientais poderão ser convertidas em bens, serviços e benfeitorias em reservas particulares.

Atividades

A proposta amplia o rol de atividades em reservas particulares. Atualmente, são permitidas apenas a pesquisa científica e a visitação com objetivos turísticos, recreativos e educacionais. O projeto permite a instalação de criadouro para planos de recuperação de populações de animais silvestres localmente ameaçados ou de programas de repovoamento de áreas por espécies em declínio na região.

Outra possibilidade é o uso de espécies nativas de ecossistemas da região para instalação de viveiro de mudas, a coleta de sementes em quantidade que não comprometa a biodiversidade local e a comercialização de mudas e sementes.

Fundo

O projeto cria o Fundo Nacional das Reservas Particulares do Patrimônio Natural, com o objetivo de promover e estimular a criação, gestão, manejo, manutenção, capacitação, monitoramento e proteção de reservas particulares.

Os recursos virão de compensação ambiental e conversão de multas decorrentes de infração ambiental, contratos, acordos ou convênios internacionais, além de doações de empresas ou pessoas físicas. Um conselho gestor composto por representantes do poder público e da sociedade civil vai supervisionar o fundo.

Criação

O projeto isenta as reservas particulares de taxas cartoriais ou outros custos no processo de criação. As áreas destinadas à criação de reservas particulares não podem estar com obras em andamento ou previstas em editais.

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

O poder público dará prioridade à criação e ao atendimento de reservas particulares situadas em zona de amortecimento de unidades de conservação e em áreas prioritárias para conservação da biodiversidade.

Tramitação

A proposta tramita em caráter conclusivo e ainda será analisada pelas comissões de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável; Finanças e Tributação; e Constituição e Justiça e de Cidadania.

Agência Câmara de Notícias em 20.09.2021.

Possibilidade do condomínio edilício adquirir a qualidade de pessoa jurídica

■ O Senado aprovou em 16.09.2021, projeto de lei que altera o Código Civil para dar aos condomínios edilícios o direito de adquirir a qualidade de pessoa jurídica. "Condomínio edilício" é o nome legal dos condomínios, sejam de casas ou apartamentos, que tenham ao mesmo tempo área privativa do morador e áreas comuns compartilhadas com os demais proprietários de unidades. [O Projeto de Lei nº 3.461 de 2019](#), do senador Fernando Bezerra Coelho (MDB-PE), segue agora para análise da Câmara dos Deputados.

Ao apresentar o projeto, o senador lembrou que atualmente, a partir do registro, o condomínio já adquire diversas obrigações legais, como o cadastro na Receita Federal a fim de obter o CNPJ, o dever de recolher contribuições sociais e preencher livros fiscais, por exemplo. Além disso, pode entrar com ação na Justiça representado pelo seu administrador ou síndico, mas ainda não tem o reconhecimento de personalidade jurídica.

O relator, senador Mecias de Jesus (Republicanos-RR), concorda. Para ele, é preciso garantir segurança jurídica ao prever legalmente condomínio no rol das pessoas jurídicas de direito privado elencadas no Código Civil.

— Já existe, na perspectiva social, a visão do condomínio edilício como sujeito de direitos e deveres. Ato contínuo, a doutrina e jurisprudência vêm consolidando o entendimento do condomínio como pessoa jurídica, desta forma, assegurando personalidade jurídica ao mesmo — argumentou.

Requisitos

Pelo texto, a transformação em pessoa jurídica ocorrerá quando o condomínio registrar, em Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o documento da criação, a convenção e a ata da decisão pela constituição da pessoa jurídica, com o voto favorável dos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais.

A intenção é resolver problemas burocráticos que alguns condomínios têm enfrentado. Apesar de concordar que há uma lacuna na lei, o líder do PT, senador Paulo Rocha (PT-PA), disse que a solução encontrada pelo projeto é muito mais política do que jurídica. Ele votou a favor do texto, mas alertou para possíveis problemas futuros, especialmente na questão patrimonial.

— Não há, na lei brasileira, um regime jurídico totalmente adequado para enquadrar os condomínios e o projeto faz uma escolha que considero adequada, já que o regime das pessoas jurídicas é o que mais se aproxima da realidade dessas entidades sui generis. Certamente irão aparecer novos problemas no futuro em razão dessa escolha — disse o senador, ao sugerir aperfeiçoamentos durante a análise na Câmara dos Deputados.

Registro

A proposição altera também a Lei dos Registros Públicos ([Lei 6.015, de 1975](#)), para determinar a possibilidade de registro do ato, da convenção do condomínio, e da ata com a decisão pela constituição da pessoa jurídica no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

O texto foi aprovado com uma emenda apresentada pelo senador Veneziano Vital do Rêgo (MDB-PB). De acordo com o novo artigo inserido no texto, os valores cobrados para inscrição do condomínio no Registro Civil de Pessoas Jurídicas não podem tornar impeditiva a inscrição de condomínios formados por pessoas de menor poder aquisitivo.

Agência Senado em 16.09.2021.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Emissão de duplicata e fatura em aluguel de móveis e imóveis

■ **A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJ) da Câmara dos Deputados aprovou proposta que permite a emissão de faturas e duplicatas pelas empresas que trabalham com locação de bens móveis (como máquinas) e imóveis.**

A proposta altera a Lei das Duplicatas, que atualmente não prevê a emissão de faturas e duplicatas sobre aluguéis. Atualmente, a lei garante apenas a emissão para os que se dedicam à prestação de serviços.

A deputada Adriana Ventura (Novo-SP) relatou a matéria, que agora seguirá para o Senado Federal, a menos que haja recurso para que seja votada também pelo Plenário da Câmara.

O texto aprovado é o substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços aos projetos de lei 4092 de 2019, do deputado Alcides Rodrigues (Patriota-GO), e 4262 de 2019, do deputado Gilson Marques (Novo-SC).

“Na verdade, nós aumentamos o direito de alguns, que não têm até hoje, de emitir duplicata e fatura. E aumenta o leque de liberdade entre as pessoas de emitirem documentos

que facilitem as suas transações”, afirmou Gilson Marques, na reunião de votação da proposta.

Transparência

A deputada Erika Kokay (PT-DF) aposta na transparência trazida pela proposta. “Temos um nível de sonegação grande no País. Se fosse enfrentado como deveria, teríamos outra realidade”, disse.

O substitutivo traz ainda permissão para a emissão de duplicatas escriturais (em forma eletrônica) e a regra de que a locação de bens móveis ou imóveis não será equiparada à prestação de serviços. Isso evitará que as empresas paguem Imposto sobre Serviços (ISS).

Agência Câmara de Notícias em 15.09.2021.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

3. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Aluguel percentual em shopping abaixo do valor de mercado não justifica seu aumento pela via judicial

■ **A alteração do percentual do aluguel variável em shopping center, por meio de ação renovatória, somente é viável caso o locador ou o locatário demonstre desequilíbrio econômico resultante de evento imprevisível ocorrido após a contratação.**

Com base nesse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), por unanimidade, deu provimento ao recurso especial de um hipermercado que pretendia renovar o contrato de aluguel de loja em shopping nas mesmas condições do contrato original: prazo de 240 meses e valor locatício de 2% sobre as vendas líquidas.

Relatora do recurso, a ministra Nancy Andrighi afirmou que eventual divergência entre o percentual contratado e o valor de mercado não autoriza, por si só, a alteração judicial do aluguel, pois representaria uma interferência indevida na economia do contrato.

Em primeiro grau, ao contestar a ação renovatória proposta pelo hipermercado, o shopping não se opôs à prorrogação do contrato, mas requereu a majoração do aluguel para 2,5%, sob o argumento de que o acerto original estaria abaixo do valor de mercado. O juízo considerou que seria impossível rediscutir o valor e julgou a ação procedente.

Renovatória permite pedido do réu contra o autor

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), porém, anulou a sentença e determinou a volta do processo ao primeiro grau para a realização de perícia, a fim de apurar se há discrepância entre o aluguel contratado e o valor de mercado do imóvel.

No recurso especial, o hipermercado alegou que a produção de prova pericial a fim de alterar o percentual contraria a autonomia de vontade e que não seria possível mudar cláusula contratual em ação renovatória, principalmente em espaço de shopping center.

Em seu voto, Nancy Andrighi apontou que a ação renovatória de locação, cuja propositura é garantida ao lojista pela Lei 8.245 de 1991, tem como principal finalidade a proteção do fundo de comércio desenvolvido pelo locatário no período da ocupa-

ção do imóvel. Ela indicou que a jurisprudência do STJ admite a discussão do valor da locação por meio dessa ação (REsp 1.528.931).

"Essa espécie de ação judicial é dú-
plice, circunstância que viabiliza a
dedução de pretensão pelo réu em
face do autor, independentemente
da apresentação de reconvenção" –
disse, explicando que o pedido de
aumento do valor pode ser feito pelo
locador na contestação.

Condições pactuadas entre as partes devem prevalecer

Todavia, Nancy Andrichi observou que a fixação do aluguel em shopping é influenciada por diversos fatores além do valor de mercado, como a disponibilidade de estacionamento, a segurança do local e as opções de lazer.

A ministra ressaltou que, diante dessas singularidades, o artigo 54 da Lei 8.245 de 1991 dispõe que prevalecerão as condições livremente pactuadas, e a própria jurisprudência do STJ considera que a intervenção judicial nos contratos empresariais deve ocorrer somente em situações excepcionais (REsp 1.644.890 e REsp 1.535.727).

Da mesma forma, a magistrada lembrou que precedentes da corte (REsp 1.409.849 e REsp 1.413.818), ao

examinarem a validade de cláusulas contratuais de locação em shopping, prestigiaram o princípio de que os pactos devem ser cumpridos. "Em regra, nos negócios jurídicos de locação de unidade imobiliária em shopping center, deve-se dar primazia às disposições livremente entabuladas entre os contratantes", declarou.

A ministra ainda registrou que o STJ decidiu recentemente que a discrepância entre o aluguel e o valor de mercado não basta para justificar a sua alteração (AgInt no AREsp 1.611.717). Segundo ela, embora as cláusulas dessa espécie de contrato sejam geralmente imutáveis, em situações excepcionais, o ordenamento jurídico permite sua revisão judicial para restabelecer o equilíbrio econômico.

[REsp. nº 1.947.694.](#)

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Locação por temporada por Airbnb pode ser vetada por condomínio

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), 3ª Turma, começou a julgar se os condomínios podem proibir aluguéis de imóveis por temporada, feita por meio do Airbnb, por outra plataforma ou meio.

O relator, Ricardo Villas Bôas Cueva, votou por negar provimento ao recurso da plataforma de hospedagem. Os ministros Moura Ribeiro e Marco Aurélio Bellizze pediram vista e o julgamento foi suspenso.

REsp. nº 1.884.483.

Má-fé em pedido de restituição de valores pagos por imóvel

■A 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP) reformou decisão de 1º grau e negou pedido de compradora para restituição total de valores pagos por unidade imobiliária e garagens comerciais que foram entregues com atraso de seis anos. Pela decisão, a autora deverá pagar o saldo residual da aquisição das unidades e expedir carta de sentença para fins de registro imobiliário da garagem já quitada.

De acordo com os autos, a sala comercial e as duas vagas de garagens não foram entregues no prazo previsto devido a uma liminar suspendendo a execução do empreendimento. Após a decisão ser derrubada, e alegando atraso na entrega do empreendimento, o comprador ingressou com ação para rescindir o contrato e receber 100% do valor pago acrescido de correção monetária. Porém, foi constatado que a pessoa jurídica que comprara o imóvel era, também, sócia da construtora.

O relator da apelação, desembargador Enio Zuliani, afirmou que ficou comprovado que as partes agiram em total cooperação contra a liminar até o momento em que surgiram desavenças societárias, o que motivou o pedido de rescisão, com devolução integral dos valores pagos - efeito financeiro mais vantajoso do que o recebimento das unidades, desvalorizadas pelo efeito da pandemia.

Segundo o magistrado, a rescisão contratual com devolução total dos valores pagos somente é possível de ser admitida quando a vendedora (construtora) age com culpa (ilícito contratual), o que não é a hipótese, pois ao se oporem à liminar que suspendeu a entrega das chaves, juntas, as partes admitiram que esse fenômeno não tem força de compor o elemento culpa contratual. "A autora não desistiu; ela imputa culpa

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

(atraso) para rescindir e receber tudo o que pagou com atualização monetária por mais de seis anos e se isso for admitido, em parte ou de forma integral, as partes não retornam ao estado que se encontravam quando contrataram. O montante, com correção monetária, vai se agigantar e talvez supere o preço de mercado do imóvel pronto. E mesmo que não superasse, não está correta essa solução, que somente é possível de ser admitida quando a vendedora (construtora) age com culpa (ilícito contratual)”, escreveu.

Para o relator, ficou evidenciada a má-fé da parte compradora. “A autora agiu como sócia até um determinado ponto e depois mudou, de modo que a rescisão, nesse contexto, representa um sacrifício injusto seja devolvendo 60%, 75% ou 100% das quantias pagas. A improcedência da ação representa uma garantia para a utilidade do negócio”, concluiu.

Completaram o julgamento os desembargadores Fábio Quadros e Natan Zelinschi de Arruda. A decisão foi unânime.

Apelação Cível nº 1022915-22.2020.8.26.0100.

■ Morador não pode alterar fachada de apartamento sem autorização

■ Os desembargadores da 8ª Turma Cível do TJDFT mantiveram sentença que obriga moradora do Edifício Residencial Viena, no Setor Central do Gama, a recolocar janelas e esquadrias do seu apartamento, nos moldes estabelecidos na convenção do condomínio. O colegiado concluiu que a alteração promovida pela ré afeta a fachada do edifício.

De acordo com a moradora, a troca das janelas e esquadrias não acarretou a descaracterização do edifício, de forma a justificar a retirada. No recurso, afirmou que, conforme laudo pericial, as modificações promovidas são muito discretas, motivo pelo qual não desequilibram a harmonia estética do prédio e não afrontam, conseqüentemente, a convenção do condomínio e a legislação regente. Além disso, segundo ela, inexistiria uniformidade na fachada, tendo em vista as grades afixadas em outras unidades imobiliárias do mesmo condomínio.

Por fim, ressaltou que as telas de proteção foram instaladas na parte interna do imóvel, de forma discreta e quase imperceptível.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

A desembargadora relatora pontuou que, conforme previsão do Código Civil, é dever do condômino não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas. “Em razão do risco de prejuízos ao condomínio como um todo, se faz necessária a anuência dos demais condôminos para que sejam implementadas modificações que acarretem alteração da fachada, mediante deliberação de assembleia de moradores”. De acordo com o relator designado, a fachada de um prédio é um compromisso em que o direito de propriedade cede uma pequena parcela ao interesse coletivo de ter um edifício uniforme, bonito e harmônico. Segundo o julgador, a uniformidade é um valor estético em prédios.

Dessa maneira, o colegiado manteve, por maioria, a sentença que determina que a moradora do edifício recolha janelas e esquadrias nos moldes originais estabelecidos pelas normas do condomínio, no prazo de 60 dias, sob pena de multa diária de R\$ 100 até o limite máximo de R\$ 10 mil.

Processo nº 0002321-68.2016.8.07.0004.

■ Não é possível usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação do Governo

■ A 5ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (TRF1) manteve a sentença do Juízo da 2ª Vara da Subseção Judiciária de Uberlândia que julgou improcedente o pedido de usucapião ordinária em imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) pelo fato de o bem ser público, possuir caráter imprescritível e ter por finalidade atender a política habitacional do Governo Federal, de relevante função social.

Sustentam os apelantes, em síntese, que possuem direito adquirido devido ao decurso do tempo, por residirem no bem como se dono fossem por aproximadamente 9 anos, arcando com todos os impostos referentes ao bem, cuidando com zelo e utilizando para sua moradia, sem oposição. Afirmam que a Caixa Econômica Federal (CEF) abandonou o bem, não oferecendo qualquer oposição em relação aos apelantes da demanda durante o lapso de pelo menos 4 anos consecutivos, após a arrematação do imóvel, demonstrando que a função social não é cumprida.

Ao analisar o caso, o relator, desembargador federal Carlos Augusto Brandão, afirmou que ficou constatado que o imóvel de que tratam os autos é vinculado ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH) conforme consta no registro de imóvel.

Diante desse fato, destacou o magistrado, constata-se a impossibilidade de usucapião do imóvel em questão, uma vez que é vinculado ao SFH e atende à política habitacional do Governo Federal de relevante função social, regulamentada pela Lei 4.380 de 1964. O bem é considerado público e, portanto, imprescritível.

O relator asseverou que não deixa de ser público o imóvel pelo fato de a Caixa Econômica Federal (CEF) ser empresa pública com personalidade jurídica de direito privado, pois no caso em questão atua como agente financeiro dos programas oficiais de habitação e órgão de execução da política habitacional.

Para concluir, o desembargador federal salientou que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) possui jurisprudência pacífica no sentido de não ser cabível a aquisição da propriedade por usucapião de imóvel vinculado ao SFH. A decisão foi unânime. [Processo nº 1000426-71.2017.4.01.3803.](#)

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501