

TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 16, de 09.06.2022.

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

(MDB-AL), incluindo várias mudanças na legislação sobre registro de imóveis e registro civil.

O sistema centralizado estava previsto desde 2009 na Lei nº 11.977 de 2009 e permitirá a prática de atos e negócios jurídicos com o envio de documentos, títulos e certidões em formato eletrônico, inclusive de forma centralizada.

É o chamado Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp), que conectará as bases de dados de todos os tipos de cartórios e será implantado e gerenciado pelos oficiais de registros públicos de todo o País por meio de uma entidade civil de direito privado sem fins lucrativos. Essa entidade seguirá regulamentação da corregedoria do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), órgão ao qual a Constituição atribuiu a competência para regular os serviços cartoriais.

O Serp deve ser implantado até 31 de janeiro de 2023 e ser capaz de fornecer informações, de maneira segura, sobre garantias de origem legal, convencional ou processual; contratos

1. Temas em Destaque

Câmara aprova MP que cria sistema eletrônico de registros públicos

■ A Câmara dos Deputados aprovou em 31.05.2022, a Medida Provisória nº 1.085 de 2021, que estabelece novas regras para o registro de títulos em cartórios, disciplinando um sistema eletrônico desses registros com conexão entre todos os ofícios do País.

A MP será enviada à sanção presidencial. O Plenário aprovou todas as 15 emendas do Senado ao texto do relator, deputado Isnaldo Bulhões Jr.

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

de arrendamento mercantil financeiro e cessões convencionais de crédito.

A partir dessa data, os oficiais de registro estarão dispensados de imprimir certidões (civil ou de títulos), que deverão ser fornecidas eletronicamente e com uso de tecnologia para o próprio usuário imprimi-la. Deverá ainda contar com identificação segura de autenticidade, conforme critérios do CNJ.

Assinatura eletrônica

Para ampliar o acesso dos interessados aos serviços digitais, a MP permite o uso de uma assinatura eletrônica avançada, conforme previsto na Lei 14.063 de 2020. Esse tipo de assinatura usa procedimentos de confirmação do usuário e da integridade de documentos em formato eletrônico diferentes da chave pública ICP-Brasil, sistema pelo qual entidades particulares credenciadas cobram para emitir certificados digitais.

O CNJ poderá regulamentar situações de uso da assinatura avançada nas transações com imóveis.

Identificação

Desde que pactuado previamente entre os cartórios e órgãos públicos, estes últimos poderão conceder, para tabeliães e oficiais de registros

públicos, acesso às bases de dados de identificação civil, inclusive de identificação biométrica, e às bases cadastrais da União, inclusive do CPF, e da Justiça Eleitoral.

O uso deverá ser para verificar a identidade dos usuários dos serviços de registros. A todo caso devem ser seguidas as regras da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e da Lei de Identificação Civil Nacional (ICN).

Serviços

Entre os objetivos do Serp listados pela MP estão viabilizar:

- (i) o registro público eletrônico dos atos e negócios jurídicos;
- (ii) o atendimento remoto aos usuários de todas as serventias dos registros públicos por meio da internet;
- (iii) a recepção e o envio de documentos e títulos, a expedição de certidões e a prestação de informações em formato eletrônico;
- (iv) a visualização eletrônica dos atos transcritos, registrados ou averbados nos cartórios;
- (v) o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre os cartórios e os entes públicos e os usuários em geral;

📍
SÃO PAULO
(11) 3018-4848

📍
CAMPINAS
(19) 3762-1205

📍
RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

📍
BRASÍLIA
(61) 3247-3501

(vi) a consulta às indisponibilidades de bens decretadas pelo Poder Judiciário ou por entes públicos;

(vii) a consulta às restrições e gravames sobre bens móveis e imóveis; e

(viii) a consulta a títulos de dívida protestados.

O sistema deverá permitir ainda a troca de informações com o Sistema Integrado de Recuperação de Ativos (Sira), criado pela Lei nº 14.195 de 2021 a fim de facilitar a busca centralizada e a indicação para arresto de bens de devedores em locais distintos de seu endereço.

Reconhecimento de firma

A partir de janeiro de 2024, será dispensado o reconhecimento de firma para o registro de títulos e documentos, cabendo exclusivamente ao apresentante a responsabilidade pela autenticidade das assinaturas constantes em documento particular.

Isso envolve diversos tipos de títulos, como os contratos de compra e venda em prestações; quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis; instrumentos de cessão de direitos e de créditos e outros.

Entretanto, o documento de quitação constante do título registrado, quando apresentado em meio físico, deverá conter o reconhecimento de firma do credor.

Padrões tecnológicos

A corregedoria do CNJ deverá disciplinar vários aspectos do novo sistema, como o cronograma de implantação; a integração com o Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI) e com a Central Nacional de Registro de Títulos e Documentos; e os padrões tecnológicos de escrituração, indexação, publicidade, segurança e comprovação da autoria e da integridade de documentos em formato eletrônico.

Para assegurar a ordem de prioridade das garantias constituídas sobre bens móveis e imóveis nos registros públicos, o órgão do CNJ também definirá a forma de certificação eletrônica da data e da hora do protocolo dos títulos registrados.

Outro tópico é quanto ao extrato eletrônico a ser usado como documento suficiente para registro, definindo para quais atos isso será possível.

Extratos eletrônicos

Em relação às situações definidas pelo CNJ, os cartórios poderão aceitar, por meio do Serp, extratos eletrônicos para registro ou averbação de fatos, atos e negócios jurídicos.

O cartório qualificará o título pelos elementos, cláusulas e condições constantes do extrato, fornecendo ao requerente as informações relativas à certificação do registro em formato eletrônico.

A pedido do requerente, poderá haver o arquivamento da íntegra do contrato que deu origem ao extrato eletrônico relativo a bens móveis. Para bens imóveis, o extrato deve ser acompanhado obrigatoriamente por cópia simples da íntegra do contrato.

Para o registro ou averbação nas matrículas de imóveis por meio de extratos eletrônicos, a MP dispensa a atualização prévia da matrícula quanto aos dados do imóvel (dados objetivos) e dos titulares (dados subjetivos), exceto os indispensáveis para comprovar o enquadramento correto do imóvel e das partes nos dados constantes do título apresentado.

No entanto, o texto proíbe a criação de nova unidade imobiliária por fusão ou desmembramento sem atualização desses dados.

Casos de pacto antenupcial poderão usar o extrato eletrônico se dele constarem os dados de registro do imóvel e o regime de bens do casal, dispensada a apresentação da escritura e exigida a informação sobre a existência ou não de cláusulas especiais.

A corregedoria poderá definir os tipos de documento que serão prioritariamente substituídos pelo extrato eletrônico em atos e negócios jurídicos com bens móveis.

Fundo

A MP cria o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (FICS), que contará com contribuições dos oficiais dos registros públicos, segundo o regulamento da corregedoria do CNJ.

Entretanto, se os oficiais dos registros públicos desenvolverem e utilizarem sistemas e plataformas interoperáveis, ficam dispensados de contribuir com o fundo.

Agência Câmara Notícias em 31.05.2022.

Câmara aprova marco legal das garantias de empréstimos

■A Câmara dos Deputados aprovou em 01.06.2022, o projeto que cria o marco legal das garantias de empréstimos (Projeto de Lei nº 4.188 de 2021). A proposta seguirá para o Senado.

De autoria do Poder Executivo, o projeto foi aprovado na forma do substitutivo do relator, deputado João Maia (PL-RN). Confira alguns pontos do texto:

- (i) permite a exploração de um serviço de gestão especializada de garantias;
- (ii) aumenta situações de penhora do único imóvel da família;
- (iii) concede isenção de imposto sobre aplicações de estrangeiros em títulos privados;
- (iv) agiliza a retomada de veículos comprados por leasing em razão de dívida.

Segundo o projeto, o serviço de gestão de garantias será regulamentado pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) e poderá ser prestado por instituições autorizadas pelo Banco Central. Essas instituições farão a

gestão das garantias e de seu risco; o registro nos cartórios, no caso dos bens imóveis; a avaliação das garantias reais e pessoais; a venda dos bens, se a dívida for executada; e outros serviços.

Quanto ao único imóvel da família, o texto aprovado muda a lei sobre a impenhorabilidade de imóvel (**Lei 8.009 de 1990**) para permitir essa penhora em qualquer situação na qual o imóvel foi dado como garantia real, independentemente da obrigação garantida ou da destinação dos recursos obtidos, mesmo quando a dívida for de terceiro (um pai garantindo uma dívida do filho com o único imóvel que possui).

Atualmente, a lei diz que a família não pode perder esse único imóvel por dívidas, exceto em alguns casos, como na hipoteca, quando ele é oferecido como garantia real.

Nesse tópico, o relator acrescentou dispositivo para excluir da nova regra os imóveis rurais oferecidos como garantia real de operações rurais.

IGG

Segundo o novo modelo de gerência de garantias, as pessoas físicas ou jurídicas interessadas em tomar empréstimo junto a instituições finan-

ceiras que usam os serviços das instituições gestoras de garantia (IGG) deverão antes firmar um contrato com uma dessas empresas e apresentar os bens que pretendem dar em garantia.

Após as avaliações de valor e de risco, a IGG definirá o valor máximo de empréstimo que os bens dados em garantia suportarão. A partir desse momento, o interessado pode ir à instituição financeira para contrair o empréstimo.

A ideia do governo é livrar os bancos e outras instituições financeiras do custo de gerenciar as garantias com a intenção de diminuir os juros.

Se a instituição financeira procurada aceitar as garantias avaliadas pela IGG, deverá designá-la para desempenhar as atividades de gerenciamento e aderir ao contrato entre a IGG e o interessado.

A IGG responderá por seus atos perante as instituições financeiras credoras, os devedores das operações garantidas e o prestador da garantia, que não precisa ser o próprio devedor.

No caso de o empréstimo ser em valor inferior ao máximo possível garantido, outras operações de crédito

baseadas nos mesmos bens ofertados como garantia deverão obrigatoriamente passar pela mesma IGG, que centralizará os registros e as eventuais vendas dos bens garantidores.

Nenhuma IGG, no âmbito do contrato de gestão de garantias, poderá exercer atividades típicas de instituições financeiras, inclusive oferta de empréstimos.

Contrato

Uma das cláusulas do contrato com a IGG deverá informar ao tomador do empréstimo que, se ele se tornar inadimplente em qualquer um dos empréstimos ou financiamentos, a instituição financeira poderá considerar vencidas todas as operações de crédito autorizadas pela IGG com base na garantia prestada, independentemente de aviso ou interpelação judicial.

O contrato deve conter ainda:

- (i) o valor máximo de crédito vinculado às garantias prestadas;
- (ii) o prazo de vigência do contrato;

- (iii) os tipos de operações de crédito que poderão ser autorizadas pelo prestador da garantia;
- (iv) a descrição das garantias com a previsão expressa de que abrangerão todas as operações de crédito autorizadas;
- (v) a forma de distribuição do produto de eventual execução da garantia entre os credores por ela garantidos; e
- (vi) as regras aplicáveis à assembleia de credores, se houver mais de um.

Segundo o texto, será proibido vincular uma operação de crédito a uma garantia administrada pela IGG se a data da última prestação for posterior à data de vigência do contrato de gestão de garantias.

Depois de quitados os financiamentos ou empréstimos, os bens dados em garantia serão liberados pela IGG se o interessado pedir o fim do contrato ou se ele vencer.

Em todo caso, o prazo de vigência será considerado prorrogado até a quitação total (no caso de atrasos e renegociações, por exemplo) ou até que as garantias sejam totalmente executadas para saldar a dívida. Nessas situações de prorrogação, novas operações de crédito não poderão ser vinculadas às garantias, exceto se os credores permitirem.

O contrato de gestão de garantias poderá prever ainda que a IGG ofereça ao tomador do crédito garantia adicional, na forma prevista em regulamento do CMN.

Patrimônio separado

De acordo com as regras, os direitos correspondentes às garantias e o dinheiro obtido com a venda dos bens dados em garantia não se confundem com o patrimônio próprio da IGG para qualquer fim.

Após o cumprimento das obrigações garantidas, o saldo remanescente da venda estará sujeito à legislação aplicável a cada modalidade de garantia.

Se a IGG sofrer intervenção do Banco Central, pedir recuperação judicial ou extrajudicial, falência ou qualquer outro regime de dissolução, o credor poderá optar por constituir as garantias em nome próprio ou transferi-

las para nova instituição gestora de garantia ou para um agente de garantias.

Caso existam vários credores, a decisão dependerá dos titulares que representem a maioria simples dos créditos garantidos após assembleia.

Alíquota zero

Para investidores residentes no exterior, o projeto reduz a zero a alíquota de Imposto de Renda incidente sobre rendimentos obtidos por meio de:

- (i) títulos emitidos por empresas privadas, exceto instituições financeiras;
- (ii) fundos de investimento em direitos creditórios, exceto se esses direitos forem cedidos por instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central; ou
- (iii) letras financeiras.

Pelo texto, valem os rendimentos de qualquer tipo, como juros, prêmios, comissões, ágio e deságio. Será permitido ainda que os fundos de investimento de direitos creditórios e os

certificados de recebíveis sejam constituídos para lidar com recebíveis de um único cedente ou devedor.

A isenção valerá também para fundos de investimento que invistam exclusivamente e em qualquer proporção em títulos públicos federais; e para fundos soberanos que realizarem operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional, ainda que domiciliados ou residentes em países com tributação favorecida.

Fundos soberanos são compostos por patrimônio acumulado pelo governo de um país a fim de realizar aplicações mais rentáveis no mercado financeiro, como se fossem fundos privados de investimento.

Empresas emergentes

A alíquota zero de Imposto de Renda valerá ainda para os investidores estrangeiros e fundos soberanos que aplicarem em cotas dos Fundos de Investimento em Participações (FIP), de Fundos de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FI-FIP) e de Fundos de Investimento em Empresas Emergentes (FMIEE).

A isenção será aplicada inclusive no caso de o cotista ser majoritário (possuir 40% ou mais das cotas) ou se o fundo detiver mais de 5% de seu patrimônio líquido em títulos de dívida e títulos públicos.

Essas regras de isenção valerão a partir de 1º de janeiro de 2023.

Pontos rejeitados

Na votação em Plenário, os deputados rejeitaram os seguintes destaques:

(i) destaque do PCdoB pretendia excluir todas as mudanças relacionadas à execução das garantias;

(ii) emenda do deputado Wolney Queiroz (PDT-PE) pretendia retirar trecho que autoriza o credor a ficar com o imóvel se o leilão não atingir 50% do valor de avaliação e ainda cobrar a diferença do devedor;

(iii) destaque do Psol pretendia retirar mudança em regra para o penhor do único imóvel da família em qualquer situação na qual ele foi dado como garantia real, mesmo quando a dívida for de terceiro;

(iv) destaque do Novo pretendia retirar do texto a possibilidade de o agente de garantia (um representante de credores) utilizar recursos

da execução do bem dado em garantia da dívida antes de repassá-los aos credores e depois de 180 dias de seu recebimento;

(v) emenda do deputado Paulo Teixeira (PT-SP) pretendia permitir o registro da garantia em cartório de títulos e documentos do credor ou do devedor, segundo escolha do apresentante;

(vi) destaque do PT pretendia manter o monopólio da Caixa Econômica Federal sobre o penhor civil de bens;

(vii) destaque do PT pretendia manter assento de representante da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Conselho Nacional de Seguros Privados (CNSP).

Agência Câmara Notícias em 01.06.2022.

Câmara aprova urgência para projeto sobre mudança de destinação de imóvel em condomínio

■A Câmara dos Deputados aprovou requerimento de urgência para o Projeto de Lei nº 4.000 de 2021, do Senado, que diminui o número de votos necessários para mudança na destinação de imóvel em condomínio.

Com a aprovação do requerimento, solicitado pelo deputado Altineu Côrtes (PL-RJ), a proposta poderá ser votada diretamente pelo Plenário

sem a necessidade de passar antes por comissões permanentes.

Segundo a proposta, de autoria do Senado, a mudança na destinação do edifício ou unidade imobiliária dependerá da aprovação de 2/3 dos condôminos. Atualmente, o Código Civil exige a aprovação unânime.

A deputada Erika Kokay (PT-DF) defendeu a mudança. "O quórum de 2/3 é significativo e justifica a mudança. A exigência de unanimidade acaba ameaçando e engessando o direito à propriedade. Uma única pessoa poderia se opor a todos os demais condôminos", afirmou.

O deputado Valtenir Pereira (MDB-MT) observou, por sua vez, que regiões residenciais, com o tempo, podem ganhar um uso misto com escritórios.

Agência Câmara Notícias em 26.05.2022.

Projeto estabelece prescrição de cobrança de condomínio após cinco anos

■O Projeto de Lei nº 1.092 de 2022, do deputado Rubens Pereira Júnior (PT-MA), estabelece prazo de cinco anos para prescrição da cobrança de taxas condominiais. O deputado observa que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já estabeleceu esse prazo de

prescrição em casos regidos pelo Código Civil.

Para o deputado, a proposta deve oferecer maior segurança jurídica. "A proposição visa sanar a lacuna legislativa existente com relação a essa situação", defende.

O instituto da prescrição trata da perda, em razão do decurso do tempo, do direito de exigir o cumprimento de uma obrigação. Diferentemente da decadência, em que o próprio direito caduca, na prescrição há extinção apenas da possibilidade de obrigar o cumprimento.

Agência Câmara Notícias em 18.05.2022.

SPU estabelece critérios para caracterização de áreas dos imóveis da União

■A Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) publicou no Diário Oficial da União de 5.05.2022, a Instrução Normativa nº 28, de 26 de abril de 2022, que regulamenta todas as formas de caracterizar os imóveis da União, incluindo a identificação, a discriminação e a demarcação. A medida também unifica as principais normas sobre o tema, como a ON-Geade 002 (terrenos de marinha), a IN SPU nº 67 de 2020 (terrenos marginais) e a IN

SPU nº 02 de 2018 (conceituações), desburocratizando os processos e reduzindo a assimetria de informações entre a sociedade e a SPU.

A caracterização é compreendida como norma eminentemente técnica, que identifica o imóvel, onde está localizado, suas dimensões, características, tipologia ou conceituação, tornando-o conhecido para a efetiva gestão da União, quando de direito. É o momento onde são elaboradas as plantas e memoriais descritivos do imóvel, bem como o posicionamento das linhas demarcatórias que separam o patrimônio da União em relação ao patrimônio de terceiros.

Um dos resultados que a normatização traz diz respeito a uma das modalidades da caracterização dos imóveis: a demarcação. A norma possibilitará maior alcance de demarcação das terras no território nacional, como os 20 mil quilômetros de terrenos de marinha, que abarcam toda a costa brasileira, além de cerca de 100 mil quilômetros de terrenos marginais, que contemplam margens de rios federais e de outras correntes d'água. As normas anteriores não proporcionavam a escala necessária para a efetiva demarcação, que alcança, até então, apenas 23% do total disponível no território.

Exemplo disso é o caso de áreas não demarcadas na Região Amazônica, que impedem a correta destinação para a regularização fundiária rural ou para a criação de florestas nacionais e unidades de conservação; e o caso de municípios com potencial turístico, que possuem dificuldades em atrair investimentos antes da confirmação dos limites dos terrenos de marinha.

A demarcação utilizará ainda mais das novas ferramentas, como o uso de técnicas modernas de sensoriamento remoto e a aplicação de drones, além de outras estratégias criadas em conjunto com universidades e institutos federais ao longo dos últimos 10 anos.

“Com as áreas demarcadas e comprovado o domínio da União, viabiliza-se a deliberação técnica de vários processos de regularização fundiária rural e urbana, de consolidação de florestas e unidades de conservação, de regularização de áreas militares ou aplicadas ao serviço público federal, bem como de expansão das atividades de destinação para os setores produtivo e de infraestrutura.

Isso porque, sem a certeza do domínio da União sobre as áreas, tais políticas públicas ficam paralisadas por desconhecimento do alcance do di-

reito real”, afirma a secretária de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Fabiana Rodopoulos.

Ministério da Economia em 09.05.2022.

Regularização de terras em áreas de reserva legal

■ **Comissão de Agricultura aprovou de forma terminativa projeto que muda lei sobre proteção da vegetação nativa. O Projeto de Lei nº 2.374 de 2020, prevê a regularização de propriedades com áreas de compensação da reserva legal suprimida.**

Agência Senado em 05.05.2022.

2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

Imóvel financiado – Hipoteca – Posse – Modificação da natureza jurídica – Benfeitorias – Indenização – Possibilidade – Direito de retenção – Inexistência.

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Primeira Turma, entendeu por unanimidade que promovido o leilão do bem pelo credor hipotecário, a permanência do mutuário no imóvel caracteriza posse de má-fé.**

A qualificação da posse em de boa ou má-fé depende se o possuidor ignora ou não o vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa (art. 1.201 do CC).

Não há nenhuma anormalidade na transmutação da natureza jurídica da posse, porque é instituto que não é estanque, sendo certo que, modificado o contexto de fato e de direito relacionado àquele que tem a coisa em seu poder, é natural que se altere também a qualidade da posse.

Hipótese em que inexistente incongruência no reconhecimento da posse como de boa-fé em determinado período – portanto, o direito à indenização por todas as benfeitorias levantadas nesse tempo (art. 1.219 do CC) – e, em seguida, reconhece-se a modificação da qualidade da posse para má-fé, para, doravante, só admitir o pagamento das benfeitorias necessárias e afastar do possuidor o direito a qualquer retenção (art. 1.220 do CC).

No caso, quando foi comprado o bem, ainda que mediante contrato de financiamento, não havia tecnicamente nenhum impedimento para que fosse adquirida a propriedade do imóvel, pelo que de boa-fé a posse; ao revés, no momento

em que, em razão do inadimplemento das parcelas daquele contrato, a credora hipotecária promove o leilão do bem, ao permanecer o particular de maneira irregular no imóvel, a posse passa a se caracterizar como de má-fé.

AREsp. nº 1.013.333.

Ação renovatória de contrato de locação comercial - Pretensão do locador de ver repetido o prazo do contrato original - Impossibilidade - Prazo máximo de prorrogação de cinco anos.

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, entendeu por unanimidade que o prazo máximo da renovação compulsória do contrato de locação comercial será de cinco anos, ainda que a vigência da avença locatícia supere esse período.**

Inicialmente, pontua-se que o caso em apreço não trata de *accessio temporis*, ou seja, não se está diante de situação em que a ação renovatória, para preenchimento do requisito previsto no inciso II do art. 51 da Lei do Inquilinato, foi ajuizada com base na soma dos períodos ininterruptos de sucessivos contratos escritos de locação. No caso, há um único contrato de locação comercial, com prazo de vigência de 12 anos e 11 meses, o qual se pretende ver prorrogado pelo

mesmo período para funcionamento da empresa da parte.

A respeito da temática, esta Corte de Justiça, desde a vigência da antiga Lei de Luvas, o Decreto nº 24.150 de 1934, e, atualmente, com a atual Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245 de 1991), consagra orientação no sentido de que o prazo máximo da renovação compulsória do contrato de locação comercial será de 5 (cinco) anos, ainda que a vigência da avença locatícia supere esse período.

De extensa pesquisa feita na jurisprudência desta Corte de Justiça, verifica-se que a referida orientação jurisprudencial alicerçou-se em antiga compreensão do eg. Supremo Tribunal Federal, quando possuía competência para processar e julgar a matéria. Interpretando a Lei de Luvas (Decreto nº 24.150 de 1934), firmou a Colenda Corte Suprema o entendimento de que a "prorrogação judicial da locação para fundo de comércio deve ser concedida pelo mesmo prazo do contrato anterior, desde que não exceda de cinco anos" (RE 75.189 ED-EDv, Relator Ministro Aliomar Baleeiro, Tribunal Pleno, julgado em 23.10.1974, DJ 08-01-1975 PP-00071 EMENT VOL-00972-01 PP-00206).

SÃO PAULO
(11) 3018-4848

CAMPINAS
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO
(16) 3975-9100

BRASÍLIA
(61) 3247-3501

Posteriormente, quando examinou a mesma matéria o Superior Tribunal de Justiça acolheu a jurisprudência firmada pelo Pretório Excelso, dando a mesma interpretação ao disposto no Decreto nº 24.150 de 1934.

Após, com o advento da atual Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245 de 1991), revogando a antiga Lei de Luvas, este Tribunal Superior manteve a mesma exegese, agora interpretando o disposto no art. 51 da referida Lei, mas sem perder de vista o fundamento do eg. Supremo Tribunal Federal acerca do Decreto nº 24.150 de 1934, de que o prazo máximo de renovação do contrato locatício deve ser de cinco anos.

Na sequência, as Turmas que compõem a Terceira Seção, as quais eram competentes, à época, para processamento e julgamento de processos relativos à locação predial urbana, passaram a adotar tal exegese. Assim, firmaram a orientação de que a interpretação a ser dada ao art. 51 da Lei nº 8.245 de 1991 deveria ser no sentido de que, na ação renovatória de locação comercial, embora o locatário tenha direito de renovar o contrato pelo mesmo prazo do ajuste anterior, deve ser observado o limite máximo de cinco anos, previsto no inciso II do referido dispositivo legal.

Nesse contexto, o tema aqui debatido passou a ser examinado no âmbito das Turmas de Direito Privado, tendo, até o presente momento, apenas a colenda Terceira Turma pronunciado-se de forma colegiada.

Nessa toada, observa-se que o referido entendimento foi consolidado no âmbito das eg. Turmas da Terceira Seção e na própria Terceira Seção e também já foi objeto de apreciação colegiada pela colenda Terceira Turma. Apesar de o tema ainda não ter sido enfrentado pelo Colegiado da Quarta Turma, não há razão para deixar de acompanhar a orientação já consagrada nesta Corte de Justiça, que exprime a melhor exegese a respeito do tema.

De fato, possibilitar que a ação renovatória de aluguel comercial seja capaz de compelir o locador a renovar e manter a relação locatícia, quando já não mais possui interesse, por prazo superior ao razoável lapso temporal de cinco anos, certamente desestimularia os contratos de locação comercial mais longos, pois ensejaria, de certa forma, a expropriação do imóvel de seu proprietário. Especialmente se levar-se em conta que sucessivas ações renovatórias da locação poderão ser movidas.

[REsp. nº 1.990.552.](#)

Copropriedade anterior à sucessão impede reconhecimento do direito real de habitação.

■ **A filha que, sem vínculo de parentalidade com a segunda esposa de seu falecido pai, possuía imóvel em copropriedade com ele, tem o direito de receber aluguéis caso a viúva permaneça ocupando o bem.**

A decisão foi tomada pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), por unanimidade, ao dar provimento ao recurso especial em que a filha do falecido pedia o pagamento de aluguéis referentes à sua fração ideal – obtida na sucessão de sua mãe –, em razão do uso exclusivo do bem pela segunda esposa do pai, com base em suposto direito real de habitação.

Segundo o processo, a autora da ação é uma das quatro filhas do primeiro casamento do falecido, que se casou novamente depois da morte da primeira esposa. Como ele tinha mais de 70 anos, o regime instituído no casamento foi o de separação total de bens.

Em primeiro grau, a viúva foi condenada a pagar aluguéis a título de compensação pela privação do uso do imóvel. O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), porém, reformou a sentença sob o argumento de que a lei não condiciona o direito real de

habitação à inexistência de coproprietários do imóvel.

Direito real de habitação e relação condominial preexistente

O relator no STJ, ministro Paulo de Tarso Sanseverino, frisou, inicialmente, que a situação é distinta dos casos frequentes em que se discute o direito real de habitação do cônjuge sobrevivente frente aos demais herdeiros.

Segundo ele, como explicitado pela autora da ação, o pedido de recebimento de aluguéis se limita à fração do imóvel que já era dela antes do segundo casamento do pai, decorrente de copropriedade anterior em virtude do falecimento de sua genitora.

O ministro lembrou que a Segunda Seção, recentemente, ao apreciar caso semelhante, firmou o entendimento de que a copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, visto ser de titularidade comum a terceiros estranhos à relação sucessória que ampararia o pretendido direito (EREsp. 1.520.294).

Ao citar vários precedentes das turmas de direito privado do STJ, Sanseverino destacou ainda que, segundo a doutrina, o direito real de habitação só existe sobre bem que pertence integralmente ao falecido, sendo pacífico o

entendimento de que a existência de coproprietários impede o uso do imóvel pelo cônjuge sobrevivente.

Sem vínculo de parentalidade com a viúva

No caso em julgamento, ponderou o magistrado, além do fato de que o direito da recorrente sobre a fração ideal do imóvel foi adquirido em decorrência do falecimento de sua mãe, antes do segundo casamento do pai, não há nenhum tipo de solidariedade familiar entre ela e a viúva, não havendo qualquer vínculo de parentalidade ou de afinidade. "Portanto, não cabe à recorrente suportar qualquer limitação ao seu direito de propriedade, que é, justamente, a essência do direito real de habitação", afirmou o relator.

Ao reformar o acórdão do TJSP, Sanseverino observou que a recorrente vem sofrendo a supressão de um direito que lhe foi assegurado há muito na sucessão de sua genitora, "o que não pode ser cancelado".

Dessa forma, por unanimidade, a turma deu provimento ao recurso especial e estabeleceu que a viúva deve pagar mensalmente à autora da ação o equivalente a 12,5% do aluguel do imóvel, conforme a avaliação da perícia.

REsp. nº 1.830.080.

Incorporação imobiliária - Necessidade de registro do memorial de incorporação - Validade dos contratos de compromisso de compra e venda - Destituição da incorporadora - Adjudicação do imóvel - Impossibilidade.

■ **O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, entendeu por unanimidade que não é cabível a adjudicação compulsória de imóvel pelos promitentes compradores de unidades autônomas adquiridas de incorporadora não titular do domínio do terreno e sem o devido registro do memorial de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis.**

Quanto à possibilidade de adjudicação do imóvel, cumpre lembrar que a incorporação imobiliária é regida pela Lei nº 4.591 de 1964 e, como se depreende do seu art. 28, parágrafo único, envolve a promessa de venda de uma coisa futura, composta por edificações erguidas em um único terreno, sobre as quais haverá titularidade exclusiva da unidade ocupada pelo adquirente (apartamento, conjunto comercial ou casa), mas compartilhada a propriedade do terreno com os demais adquirentes, em regime de condomínio.

A legislação de regência foi promulgada com o intuito de se atribuir segurança jurídica a uma situação fática comumente adotada na dinâmica

dos negócios jurídicos, mediante a subversão do princípio da acessão - segundo o qual tudo que se acede ao solo é de propriedade do dono do terreno - e a garantia ao adquirente de que a coisa será entregue conforme as características prometidas no contrato.

Em face disso, há uma obrigação legal imputada ao incorporador de levar a registro na matrícula do imóvel a ser incorporado o memorial de incorporação, que, segundo a redação original do art. 32 da Lei nº 4.591 de 1964, vigente ao tempo da assinatura dos contratos ora em análise, é composto, entre outros documentos, do título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel.

Da leitura do dispositivo legal, verifica-se a possibilidade de o incorporador não possuir o prévio domínio do terreno sobre o qual será edificado o prédio, o que, contudo, não o isenta da apresentação de títulos capazes de demonstrar que a futura transferência da propriedade da unidade autônoma poderá ser efetivada.

Sendo assim, com a pretensão de se conceder mais segurança aos contratantes, o incorporador poderá negociar as unidades autônomas somente após arquivar, no Cartório de Registro de Imóveis competente, os documentos elencados na lei. Vale dizer, enquanto não registrado o memorial de incorporação, o incorporador não está autorizado a comercializar as unidades autônomas futuras.

Reforçando a proteção ao promitente comprador, o § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591 de 1964 determinava que os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretroatáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito à adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

Na mesma linha, o art. 43, VI, da Lei nº 4.591 de 1964 prevê a possibilidade de o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes das unidades autônomas quando, sem justa causa, paralisar as obras por mais de 30 (trinta) dias ou retardar-lhes excessivamente o andamento.

Contudo, para que se viabilize a destituição do incorporador é indispensável a formalização da incorporação, configurando um requisito mínimo de segurança jurídica aos negócios jurídicos que envolvam o imóvel e aos terceiros que deles venham a participar de boa-fé.

No caso, levando-se em consideração que não houve o registro do memorial de incorporação e que não houve nenhuma formalização da transferência do imóvel para a suposta incorporadora, não se mostra possível a destituição desta e a adjudicação compulsória do imóvel pelos promitentes compradores em razão do não preenchimento dos requisitos legais.

Relembre-se que os promitentes compradores de imóveis somente adquirem o direito real de propriedade após o registro do instrumento público ou particular no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.417 do CC), de maneira que a deliberação tomada em assembleia pela maioria absoluta dos adquirentes, para destituir a incorporadora, não tem o condão de fazer surgir o direito real quando o alienante não possui o domínio e não levou a registro a incorporação.

Entretanto, cumpre registrar que a jurisprudência desta Corte Superior tem considerado que o descumprimento da obrigação de registro do memorial de incorporação pelo incorporador não implica a invalidade ou nulidade do contrato de compromisso de compra e venda, pois este gera efeitos obrigacionais entre as partes e, até mesmo, contra terceiros.

Assim, a melhor solução à espécie é, afirmando a validade das promessas de compra e venda, rescindir os contratos e reconhecer a responsabilidade da suposta incorporadora pelas perdas e danos suportados pelos adquirentes em decorrência do descaso e oportunismo perpetrados por aquela.

REsp. nº 1.770.095.

Hipóteses para recuperação de sociedades de propósito específico imobiliárias.

■ **A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) definiu as possibilidades de submissão de sociedades de propósito específico (SPE) que atuam na atividade de incorporação imobiliária aos efeitos da recuperação judicial.**

O entendimento da Terceira Turma foi estabelecido em processo de recuperação judicial que envolve grupo empresarial formado por *holdings* e

por diversas sociedades de propósito específico. O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) havia admitido a possibilidade de recuperação para as SPE em geral, com exceção daquelas dedicadas à incorporação imobiliária, independentemente do regime de afetação patrimonial.

Com base nesse posicionamento, o TJSP concluiu que deveriam ser afastadas da recuperação as SPE com patrimônio de afetação; as sociedades que já haviam exaurido o seu objeto e não tinham mais estoque; e aquelas que, apesar da existência de estoque, não tinham mais dívidas. O tribunal também negou a recuperação para as SPE que estavam inoperantes, pois não haveria atividade empresarial a ser preservada.

Afetação de patrimônio busca garantir a execução do empreendimento pela SPE

Relator do recurso do grupo empresarial, o ministro Villas Bôas Cueva explicou que as SPE são pessoas jurídicas constituídas com a finalidade exclusiva de executar determinado projeto. Como forma de garantir essa finalidade e evitar o desvio de recursos captados para a execução do objeto social, o magistrado lembrou que a Lei 10.931 de 2004 acrescentou os artigos 31-A a 31-F à Lei 4.591 de 1964, introduzindo a figura do patrimônio de afetação na incorporação imobiliária.

"A afetação patrimonial implica a separação de uma parte do patrimônio geral do incorporador, que ficará vinculada a um empreendimento específico, a partir da averbação de um termo de afetação no registro de imóveis", esclareceu o relator.

SPE, com ou sem patrimônio de afetação, pode, em tese, submeter-se à recuperação

No campo da incorporação imobiliária, comentou o ministro, as atividades são normalmente estruturadas por meio de uma *holding*, responsável por controlar várias SPE – cada uma constituída para um empreendimento específico. Nesse caso, prosseguiu, os pedidos de recuperação são feitos pelo grupo empresarial.

Segundo Villas Bôas Cueva, a Lei 11.101 de 2005 não veda a submissão das incorporadoras ao regime da recuperação, nem impede expressamente a concessão de seus efeitos às SPE, com ou sem patrimônio de afetação.

Entretanto, no caso das SPE com patrimônio de afetação, "os créditos oriundos dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, assim como as obrigações decorrentes da atividade de construção e entrega dos referidos imóveis, são insuscetíveis de novação, não podendo o pa-

patrimônio de afetação ser contaminado pelas outras relações jurídicas estabelecidas pelas sociedades do grupo", afirmou o ministro.

"Encerrada a obra e entregues as unidades aos adquirentes, o patrimônio de afetação se exaure. Eventuais sobras voltarão a integrar o patrimônio geral da incorporadora e, somente a partir desse momento, poderão ser utilizadas para o pagamento de outros credores", prosseguiu.

Condições para a recuperação das SPE que não administram patrimônio de afetação

Já as SPE que não administram patrimônio de afetação podem se valer dos benefícios da recuperação, desde que não utilizem a consolidação substancial e desde que a incorporadora não tenha sido destituída pelos adquirentes na forma do **artigo 43, inciso VI, da Lei 4.591 de 1964**.

No caso da consolidação substancial, a Lei 11.101 de 2005 possibilita a apresentação de um único plano de recuperação para as empresas que integram o mesmo grupo econômico.

"Com efeito, a estipulação da sociedade de propósito específico tem sua razão de ser na execução de um objeto social único, evitando a confusão entre o seu caixa e as obrigações dos

diversos empreendimentos criados pela controladora. Diante disso, não se mostra possível a reunião de seus ativos e passivos com os das outras sociedades do grupo em consolidação substancial, salvo se os credores considerarem essa situação mais benéfica", afirmou Villas Bôas Cueva.

O relator também ponderou que, no caso da decretação de quebra da incorporadora, a falência não atingirá as incorporações submetidas à afetação. Nesse caso, cabe aos adquirentes optar pela continuação da obra ou pela liquidação do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-F da Lei 4.591 de 1964.

No caso dos autos, ele disse que o TJSP concluiu não haver atividades a serem preservadas nas SPE da incorporadora. Ao constatar a ausência de atividade das recorrentes, o tribunal de origem "não incursionou na viabilidade econômica das empresas, mas, sim, verificou a ausência de um dos pressupostos para o deferimento do pedido de processamento – o exercício de atividade regular pelo prazo de dois anos", salientou o ministro. E rever esse entendimento exigiria o reexame de fatos e provas, procedimento vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

[REsp. nº 197.3180.](#)