



TORTORO  
& MADUREIRA  
RAGAZZI  
ADVOGADOS

10  
ANOS

# TMR SETORIAL IMOBILIÁRIO

Informativo nº 32, de 20.10.2023.

[www.tortoromr.com.br](http://www.tortoromr.com.br)

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.

#### Sócios responsáveis

Frederico Veiga  
[fveiga@tortoromr.com.br](mailto:fveiga@tortoromr.com.br)

Guilherme Zauli  
[gzauli@tortoromr.com.br](mailto:gzauli@tortoromr.com.br)

Contato  
[www.tortoromr.com.br](http://www.tortoromr.com.br)

### 1. Temas em Destaque

Comissão aprova projeto que reduz prazo para obter título de propriedade em caso de regularização fundiária

■ **A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 1.436 de 2023, que reduz de cinco para três anos o prazo para conversão automática do título de legitimação de posse em título de propriedade. O texto aprovado altera a Lei 13.465/17, que trata da regularização fundiária.**

O relator, deputado Antonio Andrade (Republicanos-TO), sugeriu a aprovação da proposta. “A morosidade atual, por conta de pura formalidade, impacta a vida do titular da posse, e a

conversão automática em três anos é prazo mais razoável”, avaliou o relator.

“Atualmente, é preciso esperar cinco anos para obter o número de matrícula do imóvel já garantido pelo título de posse”, afirmou o autor da proposta, deputado Kim Kataguiri (União-SP). “A fase probatória, que demanda mais tempo em função da análise de documentos, se dá antes da concessão desse título”, comparou.

Segundo ele, não tem sentido esperar tanto tempo para ter a documentação. “[Isso é] uma questão meramente formal que impacta negativamente na vida do titular da posse.”

**Câmara dos Deputados em 28.09.2023.**

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Comissão aprova projeto que aumenta proteção para comprador de imóvel na planta

■A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 1.139 de 2019, que revoga o prazo de um ano para que compradores de imóveis na planta quitam algumas dívidas da construtora falida. O prazo está previsto no artigo 9º da Lei 10.931/04, norma que trata do patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

O relator, deputado Toninho Wandscheer (PP-PR), recomendou a aprovação. “Ao estipular o prazo fatal de até um ano para pagamento de certas obrigações, a lei impõe hoje aos adquirentes a obrigação de disponibilizar recursos em prazo não condizente com sua possibilidade financeira”, disse o parlamentar.

O regime de afetação cria reserva patrimonial para proteção dos direitos dos consumidores – espécie de “blindagem” – e institui regime de vinculação de receitas que impede o desvio de recursos para outra obra ou para atividades da construtora.

Essa reserva permanece imune a eventual falência da empresa.

Na hipótese de falência, os compradores poderão continuar o empreendimento, e a responsabilidade deles não ultrapassará o preço do imóvel

no contrato. Hoje, porém, a Lei 10.931/04 estabelece que as dívidas tributárias, previdenciárias e trabalhistas serão assumidas pelos adquirentes e pagas dentro de um ano.

“O patrimônio de afetação em incorporações imobiliárias é fundamental para oferecer segurança a potenciais compradores de imóveis”, afirmou o autor da proposta, o ex-deputado Carlos Bezerra (MT). “O artigo 9º da Lei 10.931/04 deve ser revogado porque se contrapõe a esse propósito”, defendeu.

**Câmara dos Deputados em 28.09.2023.**

### Corregedoria Nacional regulamenta adjudicação compulsória de imóveis por cartórios

■A Corregedoria Nacional de Justiça publicou em 15.09.2023, as diretrizes para a regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial. O procedimento permite a transferência de um imóvel para o nome do comprador por cartório, caso o vendedor não cumpra com suas obrigações contratuais, sem a necessidade de acionar a Justiça.

As regras para o processo de adjudicação compulsória pela via extrajudicial estão definidas no Provimento nº 150 de 2023. Conforme o normativo, a adjudicação compulsória pode ser fundamentada por “quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda



ou promessa de permuta, bem como as relativas a cessões ou promessas de cessão, contanto que não haja direito de arrependimento exercitável”.

O procedimento ocorre nos casos em que o vendedor se recusa a cumprir um contrato pactuado e já quitado, ou ainda quando tenha ocorrido sua morte ou é declarada sua ausência, exista incapacidade civil ou localização incerta e desconhecida, além da ocorrência da extinção de pessoas jurídicas.

A norma também define que o requerente da regularização deve estar assistido por advogado ou defensor público, constituídos mediante procuração específica. O requerente poderá ainda cumular pedidos referentes a imóveis diversos, contanto que todos os imóveis estejam na circunscrição do mesmo ofício de registro de imóveis. Nesses casos, é preciso haver coincidência de interessados ou legitimados, ativa e passivamente, e que essa cumulação não resulte em prejuízo ou dificuldade para o bom andamento do processo.

### **Código de normas**

A publicação altera o Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), que reúne todos os normativos da Corregedoria Nacional referentes às serventias extrajudiciais. O Provimento nº

150/2023 traz alterações ao artigo 440 do CNN/CN/CNJ-Extra.

A definição das regras da adjudicação compulsória extrajudicial é fruto do trabalho conjunto realizado pelo Conselho Consultivo e pela Câmara de Regulação do Agente Regulador do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), função exercida pela Corregedoria Nacional de Justiça.

A inovação da adjudicação compulsória extrajudicial foi trazida pelo Lei n. 14.382/2022. Antes da alteração legal, a adjudicação era feita apenas pela via judicial. Essa medida desjudicializadora possibilita um processo mais simples, rápido, célere e menos oneroso para o cidadão.

**CNJ em 15.09.2023.**

📍  
SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

📍  
CAMPINAS  
(19) 3762-1205

📍  
RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

📍  
BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

## Comissão aprova projeto que regula- menta destinação de terras devolutas

■ A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural da Câmara dos Deputados aprovou projeto do deputado Lucio Mosquini (MDB-RO) que regulamenta a destinação das terras devolutas. O objetivo é permitir que os estados assumam áreas não prioritárias para a União.

O **Projeto de Lei 5.843 de 2016** foi relatado pelo deputado Sergio Souza (MDB-PR), que deu parecer favorável.

Terras devolutas são terras sem destinação pública e que também não fazem parte de nenhum patrimônio particular. Portanto, são áreas sem titulação.

Atualmente, a Constituição estabelece que as terras devolutas indispensáveis são propriedade da União.

As demais pertencem aos estados.

As indispensáveis são aquelas destinadas à defesa das fronteiras, aos militares, às vias federais de comunicação e à preservação ambiental.

O problema, segundo Mosquini, é que a União não discrimina as áreas indispensáveis, deixando um vazio legal sobre a questão. O projeto procura resolver essa questão.

## Procedimento

Pelo texto aprovado, a União deve declarar previamente, depois de ouvir o Conselho de Segurança Nacional, o seu interesse ou não em áreas localizadas em terras devolutas pleiteadas por estados. Aquelas que não forem definidas como indispensáveis passarão para os estados.

O relator do projeto disse que a medida pode acelerar os processos de regularização fundiária das terras devolutas que são objeto de questionamento jurídico.

“Sem essa definição, o estado não pode realizar a discriminação e destinação dessas áreas com a certeza de que a União não irá argumentar futuramente que essas terras são indispensáveis, por exemplo, para a criação de uma unidade de conservação ambiental”, disse Souza.

## Outras medidas

O projeto aprovado estabelece ainda o seguinte:

- As terras devolutas declaradas indispensáveis devem ser imediatamente delimitadas pela União por processo próprio (ação discriminatória);

- As áreas já ocupadas por populações urbanas ou usadas em atividades agropecuárias e extrativistas não fazem parte das terras devolutas da União, e serão regularizadas pelos estados; e
- Terá direito à legitimação da posse o ocupante de terra pública de até quatro módulos fiscais que há mais de 10 anos cultiva a área, e não tem outro imóvel em seu nome.

### Tramitação

O projeto tramita em caráter conclusivo e será analisado agora pelas comissões de Relações Exteriores e de Defesa Nacional; e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJ).

**Câmara dos Deputados em 15.09.2023.**

### Projeto altera Código Florestal para proteger nascentes intermitentes

■ **O Projeto de Lei nº 2.477 de 2023, que altera o Código Florestal para estabelecer a proteção de quaisquer nascentes de cursos d'água, inclusive as intermitentes. Em consequência, o texto em análise na Câmara dos Deputados amplia o conceito de Área de Preservação Permanente (APP) em zonas rurais ou urbanas.**

O Código Florestal hoje considera nascente o afloramento natural do lençol freático que apresenta perenidade e dá início a curso d'água. APPs são as faixas marginais de curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, observada uma certa largura mínima.

Já a proposta em análise determina que as nascentes serão afloramentos ainda que intermitentes e, para a definição de APP, deverão ser considerados também os cursos d'água efêmeros. Trata-se da reapresentação de um texto arquivado em 2019 (PL 350/15), em razão do encerramento daquela legislatura.

“A ideia é corrigir distorções na proteção das nascentes e das APPs, que são vitais para a saúde hídrica do País”, disse o autor da proposta, deputado Amom Mandel (Cidadania-AM). “Todas as APPs nas margens de nascentes ou de cursos d'água devem ser preservadas ou restauradas quando degradadas”, afirmou.

**Câmara dos Deputados em 11.09.2023.**

SÃO PAULO  
(11) 3018-4848

CAMPINAS  
(19) 3762-1205

RIBEIRÃO PRETO  
(16) 3975-9100

BRASÍLIA  
(61) 3247-3501

### Grupo de trabalho consolida proposta de provimento sobre regularização imobiliária

■ O Corregedor Nacional de Justiça recebeu em 04.09.2023, proposta de ato normativo referente à regulamentação da adjudicação compulsória extrajudicial, resultado das atividades do grupo de trabalho formado por integrantes da Câmara de Regulação e do Conselho Consultivo do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR). O procedimento permite a transferência de um imóvel para o nome do credor, caso o devedor não cumpra com suas obrigações contratuais, via cartório, sem a necessidade de judicializar a questão.

Segundo o corregedor nacional de Justiça, ministro Luis Felipe Salomão, esse é um dos pontos mais trabalhosos apresentados pela Lei 14.382/2022 – que atualizou a Lei 6.015/1973 (Registros Públicos). “A lei tratou do comando do procedimento, mas faltou a complementação dos pontos vazios, como as hipóteses de utilização. O tempo de discussão é essencial para maturar as ideias”, afirmou. A proposta será analisada pelo corregedor antes da elaboração do novo provimento.

Desde 2022, a regularização imobiliária pode ser realizada extrajudicialmente, junto ao Registro de Imóveis competente. Segundo um dos integrantes do Conselho Consultivo

CNJ/ONR, sempre houve discussão no mercado sobre a necessidade de regulamentação. Nesse sentido, os membros do Conselho, composto por notários, registradores e juristas, iniciaram as discussões em fevereiro buscando a convergência de entendimentos para produzir uma proposta de regulamentação com procedimentos simples, que poderão contribuir para a regularização imobiliária.

De acordo com as juízas auxiliares da Corregedoria Nacional, Daniela Madeira e Carolina Ranzolin, a proposta final da Câmara de Regulação do ONR respeita a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e traz resposta à sociedade, de forma a permitir o acesso mais amplo à adjudicação. Assim que aprovado, o novo provimento já será publicado dentro do Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), sendo um dos normativos a integrar a consolidação de normas para serventias extrajudiciais.

### Adjudicação

Antes da alteração legal, a adjudicação era feita apenas pela via judicial.

A partir da Lei 14.382/2022, tornou-se possível realizá-la em cartórios de registro de imóveis, sem necessariamente precisar de ordem judicial.

Isso possibilita um processo mais rápido, célere e menos oneroso para o cidadão.

O procedimento ocorre nos casos em que o vendedor se recusa a cumprir um contrato pactuado e já quitado, ou ainda quando tenha ocorrido sua morte ou declarada sua ausência, exista incapacidade civil ou localização incerta e não sabida, além de, nos casos de pessoas jurídicas, tenha ocorrido a sua extinção.

CNJ em 05.09.2023.

**Corregedoria Nacional publica consolidação de normas para serventias extrajudiciais**

■ A Corregedoria Nacional de Justiça publicou em 01.09.2023, o Código Nacional de Normas – Foro extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra). O documento reúne todos os provimentos editados pelo órgão referentes aos serviços notariais e registrais. O intuito é facilitar a consulta, a essas regras, para delegatários e delegatárias, magistrados e magistradas, demais profissionais do Direito e a sociedade em geral e contribuir com a segurança jurídica dos atos praticados pelas serventias extrajudiciais.

Formalizado no Provimento nº 149 de 2023, o Código está dividido de forma temática, num total de 555 artigos.

Na parte geral, são apresentados cinco livros: do Regime Jurídico Administrativo; da Interação Interinstitucional; do Acervo das Serventias; da Organização Digital dos Serviços; e dos Emolumentos nos Serviços Notariais e Registrais. Também são cinco livros na Parte Especial, que trazem as regras para o Tabelionato de Protesto; o Registro de Títulos e Documentos e o Registro Civil das Pessoas Jurídicas; o Registro de Imóveis; o Tabelionato de Notas; e o Registro Civil das Pessoas Naturais.

As disposições finais e transitórias foram registradas no Livro Complementar.

Também foi instituída a Comissão Consultiva Permanente do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CCP-CNN/CN/CNJ-Extra), que irá propor alterações, acréscimos e supressões de dispositivos no documento, além de opinar sobre questões normativas relacionadas aos serviços notariais e de registro.

A publicação foi construída por meio do grupo de trabalho instituído pela Portaria nº 15/2023 da Corregedoria e considerou as sugestões apresentadas em consulta pública. De acordo com o corregedor nacional de Justiça, ministro Luis Felipe Salomão, não foram realizadas inovações normativas. “O texto é fruto apenas da



consolidação de atos normativos já existentes. Os ajustes redacionais realizados foram apenas aqueles estritamente necessários por imperativo lógico de uma consolidação, como as adaptações de remissões a dispositivos normativos anteriormente existentes”, destacou. Eventuais novidades e ajustes serão realizados posteriormente, caso haja necessidade.

O Código consolida, neste momento, apenas os provimentos editados pela Corregedoria Nacional, mas foram inseridos, ao longo do texto, dispositivos de resoluções do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) aplicáveis aos serviços extrajudiciais. Um exemplo é a Resolução nº 155/2012, que trata de traslados envolvendo o registro de brasileiros no exterior. Ela é expressamente lembrada no CNN/CN/CNJ-Extra, que determina aos registradores civis a observância do ato normativo.

**CNJ em 04.09.2023.**

## 2. Julgamentos Relevantes

Destacamos nesta edição as seguintes decisões:

[STF invalida lei de Pernambuco que previa a presença do MP em despejos coletivos](#)

■ O Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) declarou inconstitucional lei do Estado de Pernambuco que tornava obrigatória a presença de integrante do Ministério Público (MP) em operações de execução de ordem judicial ou administrativa de despejos que envolvessem mais de 50 pessoas. A decisão foi tomada no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 3238.

Entre outros argumentos, a Procuradoria-geral da República (PGR) alegava que a Lei estadual 11.365/1996 desrespeitava a autonomia funcional e administrativa do Ministério Público, uma vez que a presença compulsória de representantes do MP em despejos coletivos é inconciliável com a atuação do órgão.

### Processo legislativo

Em voto que prevaleceu no julgamento, o relator, ministro Nunes Marques, reafirmou princípios constitucionais garantidos ao Ministério Público, como a independência e o autogoverno, e ressaltou a autonomia do chefe do MP para conduzir a instituição sem interferência dos três Poderes.

O relator explicou que, na esfera estadual, coexistem dois regimes: o da Lei Orgânica Nacional do Ministério Público (Lei 8.625/1993) e o da Lei Orgânica do estado. O primeiro contém norma geral de organização do Ministério Público da União, dos estados, do Distrito Federal e dos territórios. O segundo, de iniciativa do procurador-geral de Justiça, tem natureza complementar e leva em conta o interesse local.

Segundo o ministro, o Poder Legislativo não tem a iniciativa para tratar da organização, das atribuições e do estatuto dos MPs. Portanto, a lei pernambucana, ao criar novas atribuições para o MP, não poderia ter origem parlamentar.

### Divergência

Ficou vencida a ministra Rosa Weber, presidente do STF, para quem a competência do procurador-geral de Justiça não inviabiliza a edição de leis de iniciativa parlamentar que estipulem outras funções aos membros do Ministério Público, desde que estejam em harmonia com suas finalidades institucionais.

[ADI nº 3238.](#)

[STJ confirma dispensa de formalidades excessivas para execução extrajudicial de taxas condominiais](#)

■ **Para comprovar o crédito na execução extrajudicial de taxas condominiais, o condomínio precisa apresentar apenas cópias da convenção e da ata da assembleia que fixou o valor das cotas ordinárias ou extraordinárias, além dos documentos que comprovem a inadimplência.**

Com esse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) rejeitou o pedido de anulação da execução feito pelos coproprietários de uma unidade de condomínio em Santa Catarina, os quais sustentavam que seria obrigatória a apresentação do registro da convenção condominial em cartório de imóveis e do orçamento anual aprovado em assembleia. Para o colegiado, tais exigências são desnecessárias, não

têm previsão legal e onerariam demasiadamente o exequente.

O pedido de anulação da execução foi negado pelo juízo de primeiro grau e pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC). A corte estadual destacou que o **artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil (CPC)** – que trata dos títulos executivos extrajudiciais – não impõe alto grau de formalismo para que o condomínio ingresse com a execução de taxas condominiais, como sugerido pelos executados.

No recurso ao STJ, os devedores insistiram em que a execução só seria possível caso o condomínio apresentasse aqueles documentos.

#### **CPC permite execução de título extrajudicial de crédito condominial**

A relatora, ministra Nancy Andrighi, explicou que as regras sobre cobrança de quotas condominiais sofreram modificações relevantes no CPC de 2015, com sua elevação à condição de título executivo extrajudicial – o que trouxe mais rapidez e eficiência à satisfação do crédito condominial.

Segundo a ministra, essa modificação também permitiu a propositura direta da execução das contribuições ordinárias ou extraordinárias previstas na conven-

ção do condomínio ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

A execução é possível – continuou a relatora – com os documentos probatórios do direito creditício, dispensando-se o excesso de formalidades na maneira como são apresentados.

#### **Registro de convenção em cartório é desnecessário na relação analisada**

Especificamente sobre o registro da convenção em cartório, Nancy Andrighi esclareceu que a condição é necessária para tornar o documento oponível a terceiros, sendo dispensável no exame da relação entre condomínio (credor) e condômino inadimplente (devedor).

Nessa linha, a ministra lembrou ainda a Súmula 260 do STJ, que confirma a eficácia da convenção de condomínio aprovada – ainda que sem registro – para regular as relações entre condôminos.

Além de os documentos apontados pelos devedores não serem requisitos previstos legalmente, a relatora avaliou que impor exigências excessivas só faria retardar a execução do direito creditício, "prejudicando os demais condôminos e, eventualmente, premiando o inadimplente".

[REsp. nº 2.048.856.](#)

Bem de família usado com exclusividade por ex-companheiro pode ser penhorado na execução de aluguéis

■ A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) admitiu, em execução de aluguéis, a penhora e a adjudicação de um imóvel – bem de família legal – que ficou sob uso exclusivo de um dos companheiros após a dissolução da união estável. Segundo o colegiado, para a admissão da penhora em tal situação, não faz diferença que as partes, no passado, tenham formado um casal.

No caso dos autos, uma mulher ajuizou ação de extinção de condomínio contra o ex-companheiro, com o propósito de obter autorização judicial para a venda do imóvel em que eles haviam morado e dividir o dinheiro em partes iguais. O homem propôs reconvenção, pleiteando o ressarcimento de valores que gastou com o imóvel e a condenação da ex-companheira a pagar 50% do valor de mercado do aluguel, uma vez que ela se beneficiou exclusivamente do bem após o rompimento da relação.

A sentença acolheu os pedidos formulados na ação principal e na reconvenção. Concluída a fase de liquidação de sentença, apurou-se que o valor devido pela mulher ao seu ex-companheiro era de cerca de R\$ 1 milhão. Ele deu início à fase de cumprimento de sentença, e, como a mulher não pagou a obrigação, sobreveio o pedido do credor para adjudicar o imóvel, o qual foi deferido pelo magistrado, que também determinou a expedição de mandado de imissão na posse.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) negou provimento ao recurso da mulher. Ao STJ, ela alegou que o imóvel era bem de família legal e, como tal, estava protegido pela impenhorabilidade prevista na Lei 8.009/1990, o que incluiria o produto da alienação.

**Existência passada de união estável não impede aplicação de precedente**

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, observou que, conforme precedente do STJ no REsp 1.888.863, é admissível a penhora de imóvel em regime de copropriedade quando é utilizado com exclusividade para moradia da família de um dos coproprietários e este foi condenado a pagar aluguéis ao coproprietário que não usufruiu do bem. De acordo com a ministra, o aluguel por uso exclusivo do imóvel constitui obrigação propter rem e, assim, enquadra-se na exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no artigo 3º, inciso IV, da Lei 8.009/1990.

Para a ministra, embora existam diferenças entre a situação fática daquele precedente e o caso em julgamento, há similitude suficiente para impor idêntica solução jurídica, aplicando-se o princípio segundo o qual, onde há a mesma razão de ser, deve prevalecer a mesma razão de decidir.



"Significa dizer, pois, que não é suficientemente relevante o fato de ter havido pretérita relação convivencial entre as partes para o fim de definir se são admissíveis, ou não, a penhora e a adjudicação do imóvel em que residiam em favor de um dos ex-conviventes", declarou.

#### **Adjudicação não deve ser condicionada à prévia indenização da recorrente**

Nancy Andrighi apontou que não seria razoável determinar a venda de um patrimônio que até então era protegido como bem de família e, em seguida, estender ao dinheiro arrecadado a proteção da impenhorabilidade que recaía especificamente sobre o imóvel, pois essa hipótese não está contemplada na Lei 8.009/1990.

"Também não é adequado condicionar a adjudicação do imóvel pelo recorrido ao prévio pagamento de indenização à recorrente, nos moldes do artigo 1.322 do Código Civil, quando aquele possui crédito, oriundo da fruição exclusiva do mesmo imóvel, que pode ser satisfeito, total ou parcialmente, com a adjudicação, pois isso equivaleria a onerar excessivamente o credor, subvertendo integralmente a lógica do processo executivo", concluiu a ministra ao negar provimento ao recurso especial.

[REsp. nº 1.990.495.](#)

#### **Credor pode ceder a terceiros crédito decorrente de astreintes**

■O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, estabeleceu que o credor pode ceder o crédito decorrente de astreintes a terceiro, se a isso não se opuserem a natureza da obrigação, a lei ou a convenção com o devedor.

Com esse entendimento, o colegiado manteve acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR) que permitiu a cessão de crédito a uma empresa durante a fase de cumprimento de sentença. A empresa assumiu o polo ativo da ação movida pelos credores, com o objetivo de cobrar exclusivamente o valor decorrente da multa diária em razão do descumprimento da obrigação de fazer imposta na sentença.

A devedora recorreu ao STJ argumentando que o crédito decorrente das astreintes não poderia ser cedido em função do seu caráter acessório e personalíssimo, razão pela qual a cessão seria nula. Contudo, para o relator do caso, ministro Marco Aurélio Bellizze, "o crédito decorrente da multa cominatória integra o patrimônio do credor a partir do momento em que a ordem judicial é descumprida, podendo ser objeto de cessão a partir desse fato".

### **Multa adquire natureza mista quando a obrigação é descumprida**

Segundo o relator, a imposição das astreintes é o principal meio de execução indireta utilizado pelo Judiciário para influenciar o devedor a cumprir a obrigação imposta por decisão judicial. O ministro explicou que a multa tem natureza coercitiva, pois é fixada antes mesmo da ocorrência do dano, e seu escopo principal é a sua não incidência, já que o comportamento esperado e desejável do devedor é que ele cumpra voluntariamente a obrigação.

Contudo, Bellizze destacou que, a partir do descumprimento da obrigação pelo devedor, a multa cominatória passa a ter natureza mista: enquanto não aplicada, mantém seu caráter unicamente coercitivo, mas, quando incidente, sua natureza passa a ser também indenizatória, em decorrência do dano derivado da demora no cumprimento da obrigação.

"A partir do momento em que a multa incide em razão do inadimplemento voluntário do devedor, passa a ter natureza indenizatória, deixando de ser uma obrigação acessória para se tornar uma prestação independente, e se incorpora à esfera de disponibilidade do credor como direito patrimonial que é, podendo, inclusive, ser objeto de cessão de crédito", afirmou.

Bellizze ressaltou que não se trata de cessão do direito de pleitear a imposição da multa ou o cumprimento da própria obrigação de fazer ou não fazer, mas do direito ao crédito derivado do dano que a inexecução provocou. Conforme o ministro, a cessão diz respeito ao direito de exigir o valor alcançado pela inadimplência do devedor, o qual não é um direito indisponível, já que tem expressão econômica capaz de despertar o interesse de terceiros na sua aquisição.

[REsp. nº 1.999.671.](#)

### TJ/SP julga improcedente rescisão de contrato por frustração em retorno financeiro

■A 38ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP) manteve decisão da 3ª Vara Cível de Campinas, proferida pelo juiz Eduardo Bigolin, que julgou improcedentes os pedidos de rescisão de contrato com restituição valores pagos e indenização por danos materiais motivados por prejuízos após compra de unidade em propriedade comercial.

De acordo com os autos, os autores adquiriram uma cota referente a um imóvel de hotelaria em 2015. Em 2018, em razão da não entrega do empreendimento 100% finalizado, enviaram notificação de distrato. Apesar disso, aceitaram receber a unidade adquirida, vistoriaram o imóvel e lavraram a escritura de compra e venda em 2019. Apenas dois anos depois ingressaram com ação judicial.

Em seu voto, o relator do recurso, desembargador Lavínio Donizetti Paschoalão, pontuou que, ao firmarem contrato com as requeridas, os autores assinaram documento que dispõe claramente sobre todos os fatores de risco do negócio.

“Dessa forma, realmente não há o que se falar em propaganda enganosa sobre os lucros que poderiam ou não auferir ao adquirirem uma

unidade imobiliária no empreendimento. À guisa de conclusão, eventual atraso na conclusão de todo o complexo não pode servir, agora, como motivo ensejador da rescisão perseguida pelos autores.”

O magistrado ainda destacou que enquanto os autores recebiam os lucros decorrentes do investimento, eventuais atrasos na finalização do empreendimento eram irrelevantes, mas, ao serem chamados, na condição de sócios participantes, à reposição dos prejuízos no negócio, tais atrasos passaram a ser relevantes a ponto de buscarem a rescisão contratual.

O julgamento, de votação unânime, teve a participação dos desembargadores Spencer Almeida Ferreira e Flávio Cunha da Silva.

[Apelação Cível nº 1052493-51.2021.8.26.0114.](#)