



### ***Certidões imobiliárias dispensadas pela MP 656 26***

***Contrato de gaveta - Regularização do imóvel 12***

***Condomínios sem zeladores 17***

***Constituição de pessoa jurídica  
para recebimento de aluguéis 24***

ISSN 1982-4599



9 771982 459001

UMA PUBLICAÇÃO



**DIÁRIO DAS LEIS**  
Você pode confiar!

**Direção:** Dominique Pierre Faga

**Conselho Editorial:**

Dominique Pierre Faga  
Alberto Prates dos Santos  
Heronides Dantas de Figueiredo  
Julio Cesar Borges Baiz

**Jornalista Responsável:**

Julio Cesar Borges Baiz, MTB nº 42073  
redacao@diariodasleis.com.br

**ISSN:** 1982-4599

**Coordenadores:**

Daniel Alcântara Nastro Cerqueira  
Daphnis Citti de Lauro  
Julio Cesar Borges Baiz  
Kênio de Souza Pereira  
Mário Cerqueira Filho

**Colaboradores:**

Alexandre Berthe Pinto  
Angelo Volpi Neto  
Arnon Velmovitsky  
Bruno Bittencourt Bittencourt  
Carlos Roberto Tavarnaro  
Débora May Pelegrim  
Euclides Jorge Addeu  
Ezequiel Frandoloso  
Felipe Leonardo Rodrigues  
Francisco dos Santos Dias Bloch  
Geraldo Beire Simões  
Ivanildo Figueiredo  
Jaques Bushatsky  
João Pedro Lamana Paiva  
José Hildor Leal  
Josicléir Vieira Beckert Marcondes  
Kiyoshi Harada  
Luiz Antonio Scavone Junior  
Luiz Ribeiro O. N. Costa Junior  
Marcelo Manhães de Almeida  
Maria Aparecida Bianchin Pacheco  
Michel Rosenthal Wagner  
Paulo Caldas Paes  
Renata Pitta Machado  
Rodrigo Alves Zapparoli  
Rodrigo Karpát  
Sérgio Jacomino  
Sylvio Campos Lindenbergl Filho  
Thales Pontes Batista

**DIÁRIO DAS LEIS LTDA.**

CNPJ(MF) 47.381.850/0001-40  
R. Bocaina, 54 - Perdizes  
CEP: 05013-901 - São Paulo - SP  
(11) 3673-3155  
www.diariodasleis.com.br

**Administração:** (11) 3673-3155

contato@diariodasleis.com.br

**Comercial:** (11) 3673-3155

comercial@diariodasleis.com.br

**Impressão:** Gráfica Josemar

**Nota BDI:** Proibida a reprodução total ou parcial. Os artigos assinados não refletem necessariamente a opinião da direção do BDI.



# CURSOS



## AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

DIÁRIO DAS LEIS  
44 ANOS

DLC CURSOS  
UM PRODUTO COM A QUALIDADE



DIÁRIO DAS LEIS

## Capacitação: Avaliador de Imóveis



DIÁRIO DAS LEIS

Você pode confiar!

**Central de Atendimento:**

**(11) 3673-3155**

**comercial@diariodasleis.com.br**

**www.diariodasleis.com.br**

# Sumário

## FALA DOUTOR!

|   |   |
|---|---|
| Entrevista: Registro Imobiliário – Parte II ..... | 5 |
|---|---|

## COMPRA E VENDA

|   |    |
|---|----|
| O direito do vendedor retirar objetos do imóvel ao transmitir a posse ao adquirente ..... | 8  |
| Adjudicação compulsória ou usucapião na regularização de compra por contrato de gaveta .. | 12 |
| Prazo de tolerância para conclusão de obras não é definido em lei .....                   | 14 |
| Obrigação excessiva ao construtor desqualifica alegação de propaganda enganosa .....      | 15 |

## CONDOMÍNIO

|  |    |
|--|----|
| As reformas e obras em apartamentos e a NBR 16280 da ABNT .....                  | 16 |
| Condomínios sem zeladores .....  | 17 |
| Assembleia pode estabelecer novos critérios para utilização da área comum .....  | 18 |
| Caráter “propter rem” da dívida condominial .....                                | 19 |
| Taxas condominiais vencidas entre a arrematação e a posse pelo arrematante ..... | 19 |

## LOCAÇÃO

|   |    |
|---|----|
| Renovação do contrato de locação com prazo certo sem anuência do fiador – Parte I ..... | 20 |
| Constituição de PJ para administração de locação de bens próprios .....                 | 24 |
| Contrato de locação vencido – Por quanto tempo guardar .....                            | 24 |
| Notificação prévia do fiador para o ajuizamento da ação executória .....                | 25 |

## ASSUNTOS CARTORÁRIOS

|  |    |
|--|----|
| Certidões imobiliárias dispensadas pela Medida Provisória nº 656 .....   | 26 |
| Certidão de contrato averbado - Fornecimento ao público interessado .....  | 30 |
| Falecido o outorgante de escritura prenotada em cartório, dispensa-se nova escritura outorgada pelos herdeiros ..... | 30 |
| Recusa a registro de adjudicação compulsória de gleba pela falta de prévia averbação de desmembramento .....         | 31 |

## ASSUNTOS GERAIS IMOBILIÁRIOS

|   |    |
|---|----|
| I.Renda na Fonte sobre aluguéis, custas cartorárias, ganhos de capital, salários, etc. ....         | 32 |
| São Paulo – ISS – Preços mínimos por m2 da mão-de-obra na construção civil .....                    | 32 |
| Incorporação Imobiliária sob o regime de administração – Contratação de Seguro prestamista .        | 32 |
| Quem deve pagar a Comissão de Corretagem? .....   | 37 |
| Formas de regularização da posse além da usucapião .....  | 37 |
| A propriedade abrange o subsolo, exceto as jazidas minerais .....                                   | 37 |
| Indenização por vícios de construção em projetos financiados pelo SFH .....                         | 38 |
| ISS sobre edificação efetuada pelo proprietário do terreno e expedição do respectivo “Habite-se” .. | 38 |

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA ..... | 39 |
|-------------------------------------|----|

# Comercialização de Imóveis

Aprenda como se faz na prática!



**DIÁRIO DAS LEIS**

# CURSOS

## COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS

ARI TRAVASSOS



**DIÁRIO DAS LEIS**  
44 ANOS

DLC CURSOS  
UM PRODUTO COM A QUALIDADE

**DIÁRIO DAS LEIS**



**DIÁRIO DAS LEIS**

Você pode confiar!

**Central de Atendimento:**  
**(11) 3673-3155**  
**[www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br)**  
**[comercial@diariodasleis.com.br](mailto:comercial@diariodasleis.com.br)**



## Entrevista: Registro de Imóveis Parte II

Continuamos com a série de entrevistas sobre “Registro de Imóveis”.

Trata-se de um tema que se refere a todos os que necessitam dos serviços praticados no Cartório de Registro de Imóveis, tais como: Proprietários, Advogados, Imobiliárias, Corretores, Administradoras de Imóveis, Incorporadores, Construtoras, entre outros.

Esta série pretende entrevistar vários registradores de todo o território nacional!

Nesta segunda parte da entrevista, contamos com a experiência do Dr. João Pedro Lamana Paiva (1º Oficial do Registro de Imóveis de Porto Alegre, RS e agraciado com o Diploma de Serventuário Padrão do ano de 1996, pelo BDI) e Vice-Presidente do IRIB (Instituto de Registro Imobiliário do Brasil).

Portanto, Fala Doutor!

**BDI:** O que é uma Certidão de Ônus Reais?

**Dr. João Pedro Lamana Paiva:** A certidão de ônus reais é aquela expedida pelo Registro de Imóveis que informa quais ônus reais (tais como a hipoteca e o usufruto, bem como os demais direitos especificados no art. 1.225 do Código Civil) e outros gravames incidentes sobre o imóvel (como por exemplo, as indisponibilidades decretadas judicialmente e o estabelecimento de cláusulas convencionais sobre o imóvel), podendo, essa certidão, ser positiva (quando afirma a existência dos referidos ônus/gravames)



João Pedro Lamana Paiva

ou negativa (quando nega a existência de tais ônus/gravames).

**BDI:** Quem paga pelas despesas do registro do imóvel?

**Dr. João Pedro Lamana Paiva:** Pelos atos que praticarem, em decorrência da Lei dos Registros Públicos, os Oficiais do Registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito

Federal, dos Estados e dos Territórios, os quais serão pagos, pelo interessado que os requerer, no ato de requerimento ou no da apresentação do título. (Lei dos Registros Públicos, Art. 14)

**BDI:** Como posso saber se os valores cobrados pelo cartório estão corretos?

**Dr. João Pedro Lamana Paiva:** A verificação dos valores pode ser feita com a análise da tabela de emolumentos em relação à certidão solicitada ou aos atos registrais a serem praticados conforme os negócios jurídicos constantes no título (Por exemplo, uma escritura de compra e venda de um apartamento, um contrato de locação de prédio ou formal de partilha por falecimento do proprietário do imóvel). A forma de aplicação da tabela é instituída por lei estadual.

Todos os Notários e Oficiais de Registro devem afixar, em local visível, as tabelas de emolumentos (Lei nº 8.935/94, Art. 30, VII).



**BDI:** A quem posso reclamar se não estiver satisfeito com o atendimento ou com o serviço prestado pelo cartório extrajudicial?

**Dr. João Pedro Lamana Paiva:** Conforme o Artigo 4º da Lei nº 8.935/94, os serviços notariais e de registro devem ser prestados, de modo eficiente e adequado, em local de fácil acesso ao público. Havendo alguma inconformidade do usuário com o serviço prestado, é importante fazer sua manifestação diretamente no Ofício, a fim de que o Titular possa responder à solicitação e adequar no que for necessário.

De outro lado, os serviços notariais e de registro são fiscalizados pelo Poder Judiciário, sendo o Juiz Diretor do Foro da comarca responsável direto nesta fiscalização. As reclamações podem ser dirigidas para este magistrado, conforme artigo 38 da Lei nº 8.935/94. Outro órgão do Poder Judiciário é a Corregedoria Geral de Justiça Estadual, que também pode receber as reclamações, mas que provavelmente consultará o Juiz Diretor do Foro para que preste informações.

**BDI:** Como realizar a retificação de um registro?

**Dr. João Pedro Lamana Paiva:** Existem três tipos de retificações no Registro de Imóveis:

1ª. A retificação de ofício ou mediante requerimento: ocorre quando há omissão de informação necessária no registro (Ex.: ausência de medida perimetral do imóvel urbano, ausência da área superficial) ou imprecisão do ato registral (Ex.: as medidas perimetrais aparecem invertidas, indicação errada de confrontante, nome de uma das

• pessoas com grafia errada). Este tipo de retificação tem origem no erro ou omissão constante no título apresentado que gerou o ato registral, ou no erro evidente do registrador, ao transpor os elementos do título que deu origem ao registro. O proprietário do imóvel poderá solicitar esta retificação (Lei dos Registros Públicos, Art. 213, I).

• 2ª. A retificação consensual: acontece nos casos em que a matrícula/transcrição não exprime a verdade (Ex.: a descrição da área do imóvel na matrícula não está de acordo com a medição no local). Neste caso, deve-se seguir todo o procedimento de retificação administrativa constante no inciso II do Art. 213 da Lei dos Registros Públicos.

• 3ª A retificação judicial: é facultado ao interessado proceder quaisquer das retificações perante o Poder Judiciário. A lei não obriga que a retificação seja somente via extrajudicial. A retificação judicial será obrigatória para resolver interesses conflitantes entre o requerente (proprietário) de retificação consensual e lindeiro do imóvel que não está de acordo com a retificação (Lei dos Registros Públicos, Art. 212).

**BDI:** Como obter o registro imobiliário patrimonial?

**Dr. João Pedro Lamana Paiva:** Para tornar-se proprietário é necessário apresentar o título pelo qual adquiriu o direito sobre o imóvel (escritura pública, formal de partilha, carta de arrematação, carta de adjudicação, etc.) no Registro de Imóveis competente, para que se proceda ao registro do título, conforme dispõe o art. 1.227 do Código Civil. A propriedade, direito real, só se adquire com o registro do título. Por exemplo, uma escritura pública de compra e venda de imóvel enquanto não registrada, não transmite a propriedade do imóvel. Por isso, existe o dito popular: “Quem não registra não é dono”.

**BDI:** Quais os poderes que coloco numa procuração, para regularizar imóveis?

**Dr. João Pedro Lamana Paiva:** Primeiramente cabe salientar que deve-se ter cautela na outorga de poderes sobre imóveis. Recomenda-se que, sendo possível, limitem-se os poderes outorgados na procuração especificando a regularização pretendida. Na impossibilidade de determinar preliminarmente o que está pendente no registro imobiliário, orienta-se que conste na procuração os poderes de representar perante o Registro de Imóveis, podendo requerer, alegar e assinar o que convier, dar medidas, origens, confrontações, características, metragens, áreas, autorizar registros, averbações, plantas, desmembramentos, retificações, prestar declarações e informações, juntar e retirar documentos.

**BDI:** Um estrangeiro ou uma empresa estrangeira pode adquirir qualquer imóvel?



**Dr. João Pedro Lamana Paiva:** Os estrangeiros, pessoa física ou jurídica, não possuem restrição na aquisição de imóveis urbanos, estando liberados para tanto. Porém, no que se refere a imóveis rurais, a Lei nº 5.709/71 regula a aquisição por estrangeiros, estipulando requisitos e limites de área para a aquisição.

Se o imóvel estiver situado em área considerada indispensável à segurança nacional (por exemplo, a faixa de fronteira), a aquisição por estrangeiro depende do assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

**BDI:** O que é uma Certidão Vintenária?

**Dr. João Pedro Lamana Paiva:** A certidão vintenária é aquela que informa a situação do imóvel num período de tempo retroativo de 20 anos, contado da data do último registro/averbação constante da matrícula ou transcrição. Em geral, esta certidão é solicitada para compor os documentos exigidos na incorporação imobiliária, conforme dispõe o art. 32, 'c', da Lei nº 4.591/64.

*\* Continua na próxima edição!*



## Comentários e Doutrinas

### *Comprei o que exatamente? O direito do vendedor retirar objetos do imóvel ao transmitir a posse ao adquirente*

Kênio de Souza Pereira\*



É comum o imóvel que está à venda, seja ele um apartamento, casa, sítio, sala, loja ou galpão ser mostrado pelo proprietário que o ocupa ainda montado, ou seja, com mobiliário, iluminação, armários, aparelhos de ar condicionado e demais equipamentos que são importantes para a moradia ou a atividade ali desenvolvida. Diante dessa situação, cabe ao pretendente à compra apurar detalhadamente o que realmente está adquirindo, especialmente por ser o imóvel usado, pois é praxe de mercado o vendedor, ao mudar para outro local, levar diversos equipamentos e adornos que são aproveitáveis na nova

moradia ou local de trabalho.

O fato de grande parte dos adquirentes de imóveis não ter experiência em compra e venda, favorece o surgimento de situações constrangedoras, decorrentes da falta de comunicação e formalização do que foi ajustado. O contrato de promessa de compra e venda serve justamente para isto, ou seja, para constar o que foi combinado de maneira a não deixar dúvidas, especialmente no caso de um bem imóvel que tem elevado valor.

#### **Modelo de contrato – Falta de profissionalismo**

Se o vendedor e o comprador dispensam uma consultoria espe-

cializada que defenda seus interesses, os quais são antagonísticos, correm o risco de se envolverem em polêmicas que poderiam ser evitadas com uma redação profissional do contrato.

Consiste em erro deixar essa tarefa por conta do corretor de imóveis, ao qual cabe basicamente aproximar as partes e estimular o fe-

chamento do negócio. Reclamar depois deste intermediador por não ter detalhado questões específicas não é justo, pois o corretor tem como foco a conclusão do negócio, já que somente dessa forma obterá a sua justa remuneração. Não compete ao corretor analisar questões pessoais do vendedor ou do comprador quanto aos adornos ou equipamentos que podem interessar a um ou outro.

Cabe a cada um, caso não domine as complexidades de uma determinada transação, informar-se e assinar um contrato somente após compreender todas as suas cláusulas.

O mercado imobiliário tem regras e costumes, que se assemelham às leis, ou seja, quando o contrato de compra e venda prevê somente o endereço do imóvel, sem estipular detalhes do que ficará dentro dele, entende-se que o vendedor, ao desocupá-lo poderá retirar os chuveiros, luminárias, aparelhos de ar condicionado, triturador de alimentos, cortinas, persianas, tapetes, divisórias, varal, enfim toda a decoração, além do mobiliário e quadros.

É praxe de mercado o vendedor, ao mudar para outro local, levar diversos equipamentos que são plenamente aproveitáveis na nova moradia. Neste sentido, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais já se decidiu:

EMENTA: COBRANÇA - COMPRA E VENDA - **IMÓVEL - RETIRADA DE OBJETOS POR PARTE DOS VENDEDORES - DATA DE ENTREGA DO BEM - INFRAÇÃO CONTRATUAL - INEXISTÊNCIA - HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA - CAUSA EM QUE NÃO HÁ CONDENAÇÃO - FORMA DE ARBITRAMENTO. Objetos como lâmpadas, lustres, cama ou acessórios de banheiro não podem ser considerados benfeitorias de modo a integrarem o imóvel objeto de contrato de compra e venda, e sim objetos pessoais. Mesmo se fossem considerados como**



**benfeitorias voluptuárias, poderiam ser levantados, uma vez que não trariam qualquer forma de deterioração do bem. Não se comprovando irregularidade na data de imissão na posse, não têm os adquirentes direito a pleitear a verba referente à multa por infração contratual pelo atraso.** Nas causas em que não há condenação, os honorários de sucumbência devem ser fixados mediante apreciação equitativa do juiz, nos termos do artigo 20, § 4º, do Código de Processo Civil. (Apelação Cível 2.0000.00.338139-3/000, Relator(a): Des.(a) Maria Elza,

Relator(a) para o acórdão: Des.(a), julgamento em 21/11/2001, publicação da súmula em 01/12/2001)

Não há, pois, qualquer irregularidade na atitude do vendedor retirar os objetos de decoração e adornos, pois estes não integram o imóvel, exceto se o contrato de compra e venda especificar que esses itens foram objeto da negociação.

**A Praxe e a lei consagram direito de retirar os acessórios**

Nas locações de apartamentos e casas, os corretores de imóveis sempre orientam os locadores a retirarem todos os equipa-

## Compra e Venda

mentos, acessórios, especialmente chuveiros, pois no momento da devolução do imóvel ao locador, diante da ausência de energia elétrica, já que geralmente está cortada com o consumo final solicitado pelo locatário, não há como testar se estão em perfeito funcionamento.

De forma semelhante, as construtoras, quando entregam o apartamento novo, o faz sem qualquer iluminação, lustres, lâmpadas, chuveiros, aparelhos de ar condicionado e trituradores de lixo. Quanto aos armários embutidos nos quartos, na cozinha, banheiros e na área de serviço, são entregues já instalados no imóvel somente quando fazem parte do memorial descritivo, documento este que é obrigatório nas unidades negociadas na planta, ou seja, numa incorporação, pois nesse caso fazem parte do preço pago pelo adquirente.

O Código Civil de 2002 trouxe novos artigos que passaram a abordar essa matéria. O artigo 93 do Código Civil estabelece: *“São pertencas os bens que, não constituindo partes integrantes, se destinam, de modo duradouro, ao uso, ao serviço ou ao aformoseamento de outro”*, sendo que o artigo 94 define: *“Os negócios jurídicos que dizem respeito ao bem principal não abrangem as pertencas, salvo se o contrário resultar da lei, da manifestação da vontade, ou das circunstâncias do caso”*.



Portanto, os artigos 93 e 94 do Código Civil, explicitam a importância do comprador definir no contrato o que realmente adquiriu, pois neles o legislador estabeleceu que os equipamentos que não são essenciais ao uso do imóvel podem ser retirados pelo vendedor, sendo prudente inclusive especificar que os armários deverão permanecer no imóvel, de maneira a evitar polêmica já que têm elevado valor.

Deve-se observar que para que sejam caracterizadas como pertencas, que são espécie de coisa acessória, devem conter os seguintes elementos: a) vínculo intencional, material ou ideal, de se pôr a serviço da coisa principal; b) destinação duradoura, permanente e efetiva a bem da coisa principal, não se caracterizando como tal se for meramente transitória ou inócua.

A jurista Maria Helena Diniz, em sua obra Curso de Direito Civil ensina que: *Acessórios de metais de banheiro, chuveiros, luminárias, aquecedores, armários embutidos e etc. são, na verdade, pertencas, ou seja, acessórios destinados, “de modo duradouro, a*

*conservar ou facilitar o uso, ou prestar serviço, ou, ainda, servir de adorno do bem principal, sem ser parte integrante”* (DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil. 19ª Ed., São Paulo: Ed. Saraiva, 2002, vol. 1, p. 298).

As pertencas estão presentes no artigo 93 do CC, com a inovação do Código Civil de 2002. Estes são *“bens que não constituindo parte integrante, se destinam de modo duradouro”* (STOLZE, 2007, p. 272), *ao uso, ao serviço ou ao aformoseamento de outro. Ex: o equipamento de som em relação ao automóvel; os armários embutidos em relação ao imóvel; “máquinas utilizadas em uma fábrica, os implementos agrícolas, as provisões de combustível, os aparelhos de ar condicionado”* (STOLZE, 2007. p. 272)

Diante da redação do Código Civil de 2002 e levando em consideração a doutrina recente, consiste em erro deixar de mencionar e descrever no contrato de promessa de compra e venda **todos os detalhes, em especial as pertencas, nas quais pode vir a prevalecer o entendimento que se incluem os armários embutidos**. Por cautela, deve-se relacionar, no caso de ser objeto da venda uma fazenda, todos os equipamentos, maquinários e implementos agrícolas. No caso de um apartamento, deve-se descrever os armários embutidos e mobiliário, com suas dimensões, acabamento e características e os

locais onde estão instalados a fim de se evitar dúvidas.

Como advogado e diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis, que atua no mercado há 42 anos promovendo a locação, compra e venda, entendo que os armários embutidos, por não poderem ser retirados sem gerar danos físicos e desvalorização, integram o imóvel, nos termos dos artigos 111 e 113 do Código Civil. É praxe de mercado entender que os armários embutidos fazem parte do imóvel, como as torneiras, portas e fechaduras. Mas, com os novos artigos do Código Civil o Juiz poderá pensar de forma diferente.

Diante disso, aconselha-se a eliminar essa polêmica mediante a descrição minuciosa no contrato do que está sendo negociado.

### O que integra o imóvel

O que integra o imóvel são os itens que caso sejam retirados pelo vendedor inviabilizam o seu uso, como as peças sanitárias, portas, fechaduras, torneiras, sendo interessante o comprador fotografar e relatar no contrato o estado do imóvel, caso venha a ter a posse apenas futuramente. Com essa visita anexada ao relato fotográfico assinado por ambas as partes, não haverá dúvida sobre o que receberá do vendedor quando lhe for transmitida a posse.

Devemos refletir que cada imóvel possui características e usos diferentes. O vendedor e o comprador podem ter pontos de vista divergentes, sendo que a emoção,

a pressa ou a falta de cuidado na redação do contrato podem gerar confusão e constrangimentos que poderiam ser eliminados com uma assessoria experiente, que por ter vivência em conflitos judiciais sabe onde ocorrem as falhas e assim as evita.

Como exemplo de uma situação onde poucos refletem, podemos citar as plantas que têm sido cada dia mais apreciadas, havendo espécies de elevado custo que valorizam expressivamente o imóvel, a ponto de existir jardins mais caros que um automóvel. Seria ilógico o vendedor de uma chácara, ao desocupá-la retirar as palmeiras que custam mais de R\$ 8 mil cada, sendo justo que o comprador exija a sua reposição, pois têm elevado valor e entende-se que num sítio ou casa as plantas serão mantidas. Entretanto, o vendedor de um apartamento térreo ou de cobertura geralmente leva consigo os vasos de plantas, podendo estes serem negociados à parte.

Ao adquirir uma loja ou casa que tenha aparelhos de ar condicionado e iluminação, poderá o comprador negociar o preço à parte e assim estipular no contrato os equipamentos que deverão ser deixados no imóvel. Se o objeto da compra é um terreno, aconselha-se detalhar se os portões ou benfeitorias poderão ser retirados ou não. Mas se nada constar no contrato, a praxe de mercado já consagrou há décadas que todos

os equipamentos não listados podem ser retirados. O papel aceitado, basta formalizar e evitar dúvidas.

Outro ponto de constantes atritos é a garagem. Por exemplo, o comprador pode ter sido estimulado a fechar o contrato porque constatou que a garagem comportava mais automóveis por possuir paletes. Já o vendedor, após comprar outro local com o dinheiro recebido pode vir a retirar esse equipamento para reinstalá-lo em outro imóvel. Essa situação, poderá gerar um problema que pode resultar no rompimento do contrato, na redução do preço ou em uma ação de indenização em decorrência do alto valor de cada vaga perdida.

São diversas as situações passíveis de problemas, sendo impossível um modelo de contrato prever tantas variáveis. Consiste fator de economia a contratação de um especialista para assessorar a parte que não tiver domínio sobre as leis e regras aplicáveis às transações imobiliárias, pois assinar um contrato sem refletir sobre tudo que pode ocorrer não se mostra uma atitude prudente.

*\* O autor é Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG. Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis. Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário de MG e do SECOVI-MG. Representante em Minas Gerais da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário.*

## **Perguntas e Respostas**

### **Adjudicação compulsória ou usucapião na regularização de imóvel adquirido por contrato de gaveta**



**Perguntas:** 1. "A" comprou casa com financiamento pela CEF. 2. Após algum tempo, passou procuração a "B" em Cartório de Títulos e Documentos, portanto através de instrumento público, conferindo amplos, gerais e especiais poderes para vender, prometer vender, ceder, transferir, onerar e ou alienar..., inclusive substabelecer. 3. Passados alguns meses, "B" substabelece, também através de instrumento público, os poderes recebidos para "C". 4. Mais alguns me-

ses, "C" realiza Contrato de Promessa de Compra e Venda com "D", que se compromete a pagar determinado valor em parcelas, assim como o financiamento. 5. O financiamento foi quitado por "D", bem como todo o contrato de Promessa de Compra e Venda. Houve substabelecimento, porém não por instrumento público e sim particular. Dúvidas: Trata-se do que conhecemos dos "contratos de gaveta", aonde o financiamento fica em nome do Financiador original e vai se passando os direitos através de Procuração. Ainda que condene este tipo de operação, "D" me procurou pois pretende passar o imóvel - totalmente quitado tanto junto a CEF e a "C", para seu nome. Problemas: O primeiro financiado reside em estado diferente e tem idade elevada, não tendo mais contato com o mesmo. A CEF não entrega a baixa da Alienação/Hipototeca, senão ao próprio ("A") ou a procurador com instrumento específico para tal. Obs: na procuração original há discriminação de que o outorgado pode representar o outorgante perante repartições públicas, administrativas, autárquicas e cartórios. 1. Qual o melhor caminho para atender o cliente? De forma parcial, pode "C" substabelecer para "D", o que já seria uma garantia? 2. Deve-se entrar, já de imediato, com uma Ação de Adjudicação Compulsória? (L. C.F. - Rio de Janeiro, RJ)

**Respostas:** Para a ação de adjudicação compulsória serão necessárias: a prova de quitação, já existente, bem como é conveniente a prova das diversas cessões feitas, seja pelos contratos e/ou substabelecimentos, para provar que "D" tem relação com "A" que deverá ser citado como parte legítima passiva (mutuante e quem constar na matrícula do imóvel). Se "A" não for localizado, deverá ser citado por edital, após o esgotamento de todas as possibilidades de encontra-lo, com o exaurimento de todas as diligências possíveis. Poderá, também, ser proposta a ação de usucapião, dependendo do prazo aquisitivo já obtido, com a soma das posses anteriores, conforme art. 1.243 do Código Civil, facilitando a usucapião.

Veja as seguintes matérias a respeito do assunto, tanto para a adjudicação como para a usucapião, e

veja qual o melhor caminho a ser trilhado:

Adjudicação compulsória (Favorável devido a prova de quitação mas não localização):

Ementa: Adjudicação compulsória. CDHU.

“Contrato de gaveta” firmado após 25 de outubro de 1996. Necessidade, em regra, da anuência do mutuante para a regularização do contrato. Caso, contudo, que é excepcional pelo fato de ter havido quitação e reconhecimento, pelos mutuários, do direito dos autores à escritura definitiva do imóvel. Ação que deve ser julgada procedente. Recurso



provido para tanto. STJ reconhece validade de contrato de gaveta. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de Recurso Especial, proveniente do Estado de Minas Gerais, reconheceu a validade de Contrato de Promessa de Compra e Venda, firmado entre mutuário e terceiro, ainda que sem autorização do agente financeiro, de modo a garantir, em benefício do comprador, o direito de quitação do saldo devedor do mútuo hipotecário, em virtude do falecimento do vendedor. Ação de adjudicação compulsória foi proposta pelo comprador, em face do espólio do promitente-vendedor, visando garantir seu direito de a propriedade do imóvel ser-lhe transferida, deixando de constar o mesmo do inventário do *de cujus*. O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, destacando, na fundamentação da sentença que, *verbis*, “constando do contrato que os sucessores deveriam outorgar a escritura definitiva, era de obrigação indeclinável o cumprimento do convencionado pelo espólio, (...) sendo de todo irrelevante o fato de ter sido extinto o contrato de mútuo e quitado o débito pelo falecimento do mutuário e vendedor, não havendo de se cogitar em sub-rogação nos direitos do agente financeiro pelos herdeiros, não sendo justo que se exija, como pretende o réu, do cessionário o pagamento do saldo.” A Quinta Câmara Civil do TAC-MG, por seu relator Juiz Brandão Teixeira, confirmando a sentença, por maioria de votos, aduziu que, “ocorrendo morte do cedente de contrato de financiamento vinculado ao SFH, que, além de o haver cedido, recebeu quantia em dinheiro e desvinculou-se do negócio, inclusive outorgando procuração, (...) resta aos sucessores do falecido cumprir o contrato...”. O Min.-Relator, Ari Pargendler, definindo “contrato de gaveta” como “negócio jurídico de promessa de compra e venda de imóvel realizado sem o consentimento da instituição de crédito que financiou a aquisição”, e concluindo em favor do comprador, acrescentou que “os efeitos do compromisso de compra e venda celebrado entre as partes se sobrepõem aos do negócio oficial celebrado entre o promitente-vendedor e a empresa seguradora - nesse sentido de que os efeitos da promessa se seguem após os efeitos do contrato de seguro sobre o mútuo hipotecário (quitação pela morte do mutuário-promitente-vendedor).” Na medida em que o comprador assumiu as prestações e também o pagamento do seguro hipotecário, constituiria enriquecimento sem causa, em favor dos herdeiros e em detrimento do comprador, a adjudicação do imóvel em favor destes e não daquele. (Tribunal de Justiça de São Paulo - Apelação Cível 6085434500 - Relatora: Maia da Cunha – Julgamento: 11/12/2008 - 4ª Câmara de Direito Privado – Publicação: 18/12/2008)

### ***O prazo de tolerância para conclusão de obras imobiliárias não é definido em lei***

**Pergunta:** Qual o Prazo legal de carência para entrega de apartamento na planta? (L.H.S. – Maceió, AL)

**Resposta:** Atualmente, com o aumento nas construções e na falta de mão de obra, as construtoras vem pactuando livremente entre as partes contratantes o prazo de tolerância, de 180 dias, para entrega de apartamento na planta, não constando este prazo em legislação própria. O prazo de tolerância de 180 dias é o mais utilizado, existindo construtoras e incorporadoras que utilizam os prazos de 90, 120 dias, etc. Entretanto, veja as seguintes matérias publicadas no BDI:

1. Atraso da entrega de obra deve ser indenizado (BDI nº 22 - ano: 2010 - Comentários & Doutrina), "(...). Tolerância tem limite - Diante da falta de mão de obra, da postura dos construtores aproveitarem o mercado aquecido para vender tudo o que podem e para obter lucro a qualquer custo, vemos que algumas construtoras têm criado cláusulas para evitar que o comprador seja ressarcido dos prejuízos decorrentes do atraso. É normal a construtora colocar o prazo de 60 dias de tolerância para arremates finais no prédio, após a data marcada para entrega. Mas estipular 180 dias é irracional, pois há prédios que são erguidos neste prazo. Muitas construtoras, certas de que não conseguirão cumprir o prazo previsto para entrega da obra, têm inserido cláusulas que impõe um prazo de tolerância exagerada, numa tentativa de evitar eventuais indenizações. A cláusula que prevê um prazo de tolerância é razoável, já que podem ocorrer situações que não foram previstas pelo construtor/incorporador. Porém, ela se torna abusiva quando o prazo de tolerância é extremamente longo. Há quatros anos, os contratos previam o máximo de 60 dias, depois "evoluíram" para 90, 120 dias corridos, depois dias úteis (sem contar domingos e feriados) e recentemente 180 dias, além do acréscimo decorrente da "força maior". Conforme o Dicionário Aurélio, tolerância: "são pequenas diferenças para mais ou para menos, permitidas por lei no peso ou no título das moedas; margem especificada como admissível para o erro em uma medida". Abuso - Se um prédio demora 18 meses para ficar pronto e ocorre atraso de 6 meses, ou seja, 33% do tempo contratado, isto não é tolerância, mas sim uma falha. Há grandes obras (hipermercados, agências bancárias) que são concluídas em apenas 6 meses. A construtora conta com engenheiros responsáveis pela gestão do projeto, programas de computador e métodos para precisar o tempo de obra. Por isso sabe quanto tempo será necessário para concluí-la. Diante disso, a estipulação de um prazo tão elástico é uma distorção do conceito do que seja "tolerância". Por isso, é importante que o prazo de entrega seja estipulado com seriedade, sendo estranha a redação de contratos onde consta que a construtora pode atrasar 180 dias e ainda os tantos dias decorrentes de chuva em excesso, temporal, greve, falta de materiais, tempo das concessionárias de energia elétrica e de água, enfim, a data de entrega, se torna uma incerteza. Diante disso, o ideal seria a construtora definir ao comprador no contrato: "Quando ele poderá cozinhar, ligar a geladeira, tomar banho no seu apartamento." Assim, seria mais fácil o consumidor planejar quando terá a posse do que pagou (...)."

2. A entrega do imóvel pela construtora e a importância do comprador e do condomínio serem assessorados juridicamente pelo perito (BDI nº 20 - ano: 2012 - Comentários & Doutrina), Trecho: "(...). Razão do atraso: Visando lucrar antes que a demanda diminua e os preços parem de subir expressivamente, pois o mercado imobiliário é cíclico, muitas construtoras lançaram empreendimentos rapidamente, mesmo sem ter mão de obra. Assim, passaram a inserir cláusulas de tolerância abusivas de até 180 dias, sendo que antes o prazo máximo era de 60 dias. Outras inovaram ao deixar de contar os sábados como dia útil (o que contraria o Sinduscon) ou criaram situações que não se enquadram no caso fortuito ou força maior para justificar um atraso injustificável. Importante entender que o prazo de tolerância não consiste em novo prazo para entregar a obra, pois este está fixado no contrato.

3. Direito do comprador de não tolerar o atraso da obra, de exigir a devolução do que pagou e a multa rescisória da construtora (BDI nº 14 - ano: 2012 - Comentários & Doutrina);

4. Prazos de entrega são parte fundamental do contrato (BDI nº 16 - ano: 2011 - Comentários & Doutrina - André Luis Bitar de Lima Garcia e Karine Moura Pinheiro).

## Jurisprudência Comentada

### Exigir obrigação impossível do construtor desqualifica alegação de propaganda enganosa (TJGO)

**Comentário:** O comprador/consumidor tem o direito de exigir da construtora o que foi prometido, sendo que entender que o fato da publicidade mencionar que o apartamento teria como atrativo a indevassabilidade de unidade habitacional, isso não pode ser compreendido no sentido de impedir que a construtora realize a construção de novos edifícios nas adjacências. A ideia da unidade ser indevassável deve ser compreendida no âmbito do andar ou dos limites do próprio edifício em relação às unidades deste, não tendo o comprador o direito de requerer danos materiais ou morais pelo fato de ser erguido outro edifício próximo ao que reside.

Apelação Cível nº 185190-13.2007.8.09.00051 (200791851907) - Relatora: Des. Fernando de Castro Mesquita - Apelantes: Renato de Oliveira Alves e Aline Cavalcante Rodrigues de Oliveira - Apelados: Souza Andrade Construtora e Incorporadora Ltda. - Data de Julgamento: 27.10.2011

**Ementa:** Apelação. Ação de indenização por danos materiais e morais. Condomínio edilício. Promessa de indevassabilidade. Propaganda enganosa. Inocorrência.

I - Cediço que a privacidade veiculada em folheto publicitário (folder) está afeta a unidades habitacionais do mesmo empreendimento, isto é, situadas no mesmo pavimento, não extensível a edificações próximas ou distantes.

II - Interpretação sistemática e teleológica da expressão "indevassabilidade" não condiz com a conceituação dada pelos autores.

III - Tem-se por inexistente prestação juridicamente impossível apta a operar a extinção da obrigação de não fazer, sem culpa do devedor, objeto de contrato ou de previsão legal. Dicção do art. 5º, II da CF.

IV - Admitido que a conduta da requerida configura exercício regular de um direito (construção de edifícios vizinhos), sem respaldo à pretensão indenizatória rogada pelos insurgentes (autores), uma vez não demonstrada prova inequívoca de ter esta sofrido lesão injusta a direito próprio.

V - Defeso considerar como propaganda enganosa promessa contida em campanha publicitária, quando atendidas as propostas ali encartadas nos seus restritos termos.

VI - Não devem ser minorados os honorários advocatícios dos procuradores da apelada, uma vez que foram fixados de forma a remunerar dignamente o trabalho dos profissionais da advocacia, sem atribuir ônus excessivo à parte vencida, segundo os critérios de equidade e proporcionalidade. Apelação conhecida e desprovida.

**Nota do BDI:** Leia a íntegra em [www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br).



## Comentários e Doutrinas

### As reformas e obras em apartamentos e a NBR 16280 da ABNT

Sérgio Eduardo Martinez\*

Nos últimos dias muito tem se falado sobre as novas exigências contidas em recente regra estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em relação a reformas em apartamentos, casas, ou salas comerciais de prédios e condomínios.

Pois bem, a regulamentação consta da NBR 16280:2014, em vigor desde 18 de abril de 2014. Dentre várias questões introduzidas, talvez a mais polêmica seja a atribuição da responsabilidade estabelecida ao síndico (ou responsável legal nos termos ali utilizados) de autorizar ou não, as reformas propostas pelo condômino, em caso de vislumbrar riscos que a intervenção possa acarretar à edificação.

É verdade que a sujeição de determinadas intervenções nos imóveis ao crivo de especificações técnicas e profissionais habilitados é medida altamente louvável e salutar, até para evitar riscos à segurança e saúde dos demais moradores e vizinhos. O problema não reside no propósito, mas na forma em que foi estabelecida



a atribuição ao síndico da fiscalização e aprovação das obras e reformas, sem que este possua, na maior parte dos casos, qualquer conhecimento técnico.

Embora possa o síndico delegar a terceiros ou assumir pessoalmente os encargos e obrigações previstos, é fato que várias incumbências lhe foram atribuídas, como responsável legal da edificação para exercê-las antes da obra de reforma, durante e após a sua conclusão. Assim, sobrecarregam o referido administrador, com obrigações e encargos que ultrapassam aquelas que

a lei ou a convenção lhe impõe.

Além disso, tal atribuição desborda da competência do síndico prevista em lei (art. 22 da Lei Federal nº 4.591/64). Da mesma forma, consta do art. 5º da Constituição Federal, que estabelece os direitos fundamentais de todos os brasileiros, que: "Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;".

Obviamente, que a referida norma não é lei e, portanto, não é de observância obrigatória, sendo mera orientação naquilo que for objeto de sua regulamentação.

## Condomínio

Aliás, “cumpre também esclarecer que as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) não têm poder vinculante, sendo meras balizadoras do labor pericial” (parte de voto no STJ – Superior Tribunal de Justiça – AgRg – Agravo Regimental em Recurso Especial nº 92.834/PR – Processo 2011/0212492-5 – Relator: Ministro Massami Uyeda – 17/04/2012).

Na realidade a atribuição da fiscalização de obras e reformas é competência do Município (art. 30

da CF/88), a quem deveria ter sido atribuído o poder de conceder, após atendida as exigências técnicas, a permissão ou não das reformas ou obras propostas, inclusive fiscalizando a sua correta implementação.

Do contrário, transfere-se ao síndico obrigações e responsabilidades incompatíveis com o cargo e a função que exerce, inclusive sem amparo na lei de condomínios (Lei Federal nº 4.591/64).

Parece, então, que o desvio do escopo da norma proposta re-

sultará exatamente na forma como se dará a aprovação e permissão das obras e reformas, o que parece ser o caso de legislação própria, mediante a atribuição correta e clara do órgão responsável pela autorização e licença das modificações.

*\* O autor é Advogado. Sócio de Martinez Advocacia (associada a Mundie e Advogados). Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade do Rio dos Sinos – Unisinos.*

## Condomínios sem zeladores

*Daphnis Citti de Lauro\**

Os gastos com pessoal e encargos, nos condomínios, alcança uma média de 60% do total das despesas mensais. É muito dinheiro e os valores das taxas condominiais estão cada vez maiores. Por essa razão, a tendência é atacar o maior problema, diminuindo o número de empregados, começando pelo cargo de zelador.

Vários condomínios estão contratando zeladores que moram fora das dependências condominiais ou estão dispensando os zeladores e aproveitam para alugar as dependências da zela-



doria e obter mais renda ou então transformá-las, por exemplo, em espaço para realização de assembleias, salas de jogos ou

para uso de *Internet*.

Apesar do síndico ter poderes para dispensar o zelador, não é aconselhável que o faça sem a decisão de assembleia, pois geralmente a indenização é alta.

Agora, a decisão de deixar o condomínio sem zelador depende necessariamente de aprovação em assembleia geral. Acerca do quórum, há quem entenda que seja necessária a aprovação de dois terços dos

condôminos, mas essa posição não é unânime. Na prática, não é o que se vê. Muitos condomínios aprovam com a maioria simples

## Condomínio

na assembleia especialmente convocada e, tratando-se de medida de economia e até mesmo que será transformada em renda, com o aluguel da área comum destinada à zeladoria, nenhum condômino reclamará.

Como se sabe, cabe ao zelador cuidar do andamento das atividades no condomínio, distribuindo os serviços aos funcionários e fiscalizando-os.

Sem o zelador, essas tarefas passam a ser de responsabilidade de todos os funcionários, sob as

ordens do síndico ou então, de preferência, de todo o corpo diretivo, com a assessoria da administradora do condomínio. Como o trabalho do síndico aumenta muito, em determinados condomínios é mais interessante a contratação de um síndico terceirizado.

Para lembrar, dentre as atribuições do zelador, previstas na convenção do sindicato de São Paulo, e que passam para os demais funcionários e corpo diretivo, cabe destacar a fiscaliza-

ção das áreas de uso comum, inclusive com relação à limpeza, bem como o funcionamento das instalações elétricas e hidráulicas, dos elevadores, lâmpadas, casa de força, bomba de recalque, casa de máquinas, grupo gerador, central de telefonia, motores do portão, da piscina e das áreas de jardim.

À administradora, caberá a elaboração da tabela de horário de trabalho dos funcionários do condomínio e a escala de folgas e férias de todos.

## Perguntas e Respostas

### *Assembleia pode estabelecer novos critérios para utilização da área comum*

**Pergunta:** Existe uma área do condomínio - espaço de festas infantis - que está sendo utilizada para aulas de dança, duas vezes por semana, por 20 condôminos. Na época foi feito um abaixo assinado de condôminos e assim "legitimou" a utilização da área para tal finalidade, nos horários de 20:30 à 21:30h em dois dias da semana. Um condômino questionou alegando que o grupo de condôminos está ferindo o regimento interno. Como devemos proceder? Seria necessário uma assembleia extraordinária para legitimar a utilização da área para tal finalidade, tendo em vista que o condomínio está, atualmente, cedendo o espaço sem cobrar qualquer custo? Há desvio de finalidade? (J.A.C. - Salvador, BA)

**Resposta:** Conforme a pergunta, se o regimento interno proíbe a utilização do "espaço de festas infantis" para outra finalidade, a mesma não poderá ser desvirtuada, a não ser que uma assembleia altere o regimento interno para regulamentar a utilização da área para outros eventos.

O regimento interno ou a convenção, são as "leis internas" do edifício condominial, devendo ser respeitadas sob pena de multa.

A utilização do "espaço de festas infantis" ou mesmo do salão de festas para outra finalidade (dança), deverá ser aprovada em assembleia, estabelecendo horários, podendo até estabelecer o cancelamento das danças, no caso de haver festas inadiáveis para o mesmo dia e horário.

## ***Jurisprudência Comentada***

### ***Caráter “propter rem” da dívida condominial (STJ)***

**Comentário:** Imóvel que foi vendido pela COHAB e a ela retornou. A ação havia sido proposta contra o promitente comprador. A discussão gira sobre o caráter “propter rem” da dívida condominial: recai sobre o imóvel, independentemente da alteração da propriedade ou da titularidade dos direitos e não há necessidade de mudança do polo passivo da ação, pois esta se volta contra a unidade condominial que responde pela dívida. Se as partes contratantes (COHAB e comprador) dispuseram responsabilidade sobre a obrigação do pagamento das taxas condominiais, no contrato ou compromisso de venda e compra e ou de financiamento, o que ficou acordado não atinge o condomínio.

AgRg no Recurso Especial nº 1.280.538 - PR (2011/0194455-7) - Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino - Agravante: Companhia de Habitação Popular de Curitiba - Cohab Curitiba - Agravado: Condomínio Residencial Garças I e II Condomínio I – Data de Julgamento: 22.4.2014

**Ementa:** Agravo Regimental no Recurso Especial. Ação de cobrança de cotas condominiais. Alegações que não fazem alteradas as conclusões anteriormente expendidas. Responsabilidade do atual proprietário e possuidor do imóvel. Penhora do imóvel em face da natureza ‘propter rem’ da dívida. Inexistência de inclusão da Cohab na fase executiva. Agravo regimental desprovido.

**Nota do BDI:** *Leia a íntegra em [www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br).*



### ***Taxas condominiais vencidas entre a arrematação e a posse pelo arrematante (TJSP)***

**Comentário:** A responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais independe da posse do imóvel. Como no presente caso. Arrematada a unidade condominial, as taxas condominiais passam ao encargo do arrematante, mesmo que este não tenha ainda se imitado na posse do imóvel. Em tese caberia direito de regresso contra quem perdeu o imóvel. Mas, na prática, o ex-condômino certamente não terá bem nenhum para responder. Se tivesse, não teria seu imóvel sido levado a leilão. Portanto, quem arremata tem que estar a par disso.

Agravo de Instrumento nº 0061195-35.2013.8.26.0000 - Comarca de São Paulo – Agravante: Cristiano de Brito Bandeira – Agravados: Condomínio Edifício Pássaros e Flores, Ricardo Soares Calixto e Ely Furlan Avanzini Calixto – Relator: Hugo Crepaldi – Data de Julgamento: 8.5.2013

**Ementa:** Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de verbas condominiais. Arrematação da unidade geradora do débito. Arrematante que requer o ressarcimento das verbas condominiais vencidas após a arrematação do bem e antes da efetiva imissão na posse do imóvel. Pedido de levantamento de parte do valor auferido com a alienação judicial. Descabimento. Não há qualquer indício de que a memória de cálculo apresentada nos autos de origem tenha abrangido as prestações condominiais vencidas após a data da aludida arrematação, ou que estas tenham sido adimplidas em duplicidade, sendo descabido, portanto, descontar-se tais valores do patrimônio conferido ao Condomínio Edifício. Arrematante que é parte legítima para responder pela dívida condominial a partir da aquisição da coisa, independentemente da efetiva imissão na posse. Eventual pretensão de regresso contra o antigo proprietário que deve ser manejada em ação autônoma. Observância aos ditames do devido processo legal e estabilização subjetiva da lide. Art. 41 do CPC. Manutenção do entendimento adotado em Primeiro Grau. Negado provimento.

**Nota do BDI:** *Leia a íntegra em [www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br).*



# Locação



Coordenação: Drs. Mario Cerveira Filho e Daniel Alcântara Nastro Cerveira

## Comentários e Doutrinas

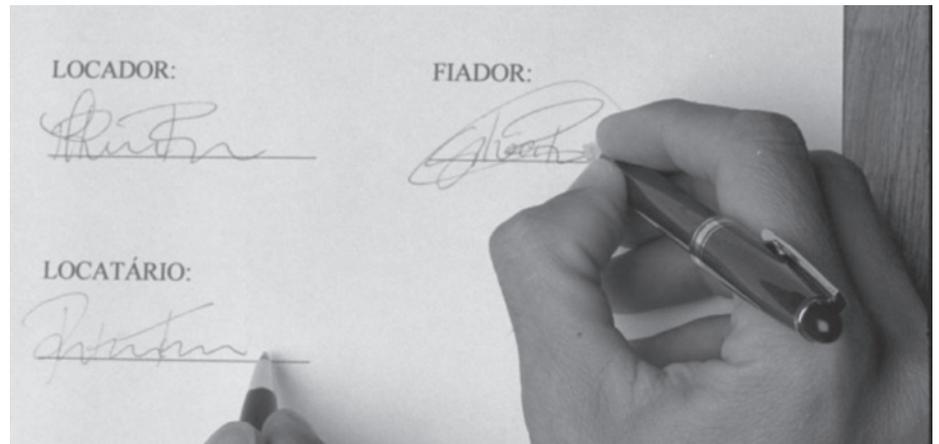
### A renovação do contrato de locação com prazo certo sem a anuência do garantidor - Irresponsabilidade do fiador - Parte I

José de Anchieta da Mota e Silva \*

A renovação do contrato de locação com prazo certo sem a anuência do garantidor Irresponsabilidade do fiador - De início, trago para análise alguns artigos da Lei do Inquilinato e dos Códigos Civistas de 1916 e 2002, bem como a jurisprudência do STJ e, ainda, a lição dos doutos juristas que, de forma correta, diagnosticam a fiança como contrato acessório, dando à mesma interpretação restrita. Nesse sentido, obsta-se a interpretação da fiança de forma extensiva, frente à vedação estabelecida não só pelo artigo 819 do Código Civil de 2002, como também já assim dispunha o artigo 1.483 do Código Civil de 1916.

A Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, prevê, em seus artigos 39, *caput*, e 40, inciso V, que:

*Art. 39. Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta lei. (parte final*



*acrescida pela lei 12.221/2009).*

*Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:*

*(...)*

*V – prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo.*

Ao se examinarem conjuntamente os dois artigos, chega-se às seguintes conclusões: a) a parte final do art. 39 foi incluída pela Lei no 12.211/2009 da seguinte forma: "ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta lei"; b) tal acréscimo em nada altera os fundamentos expostos neste trabalho,

por uma razão bem simples: em hipótese alguma, houve revogação do artigo 40, inciso V, da própria Lei, como também não o houve quanto ao disposto no artigo 819 do Código Civil, que impede a interpretação extensiva à fiança; c) não se altera o entendimento remansoso de que o contrato de locação é o principal e o contrato de fiança, o acessório, quando se conclui que o acessório segue a sorte do principal; d) de praxe, os contratos de locação escritos possuem prazo determinado; e) é certo que o locatário fica obrigado, ao término do contrato, entregar o imóvel, isto em caráter irrevogável e irretratável, independentemente de notificação

judicial ou extrajudicial.

Assim, em razão de tais cláusulas, à evidência, verifica-se que a cláusula que impõe ao locatário a responsabilidade pela demora da entrega das chaves, em hipótese alguma, deve ser debitada ao fiador. Isso, porque a obrigação não é do fiador, mas do locatário, em primeiro lugar, e também do locador em cobrá-la do locatário ou da sua Administradora, para que se tomem as providências cabíveis.

Não há como conceber a possibilidade de se responsabilizar o fiador por atitudes tomadas pelo locatário, com a ciência do locador, sem que traga ao conhecimento daquele primeiro a ocorrência da situação e, sobretudo, sem ter a sua anuência.

Os artigos 1.483 e 1.500 do Código Civil de 1916 assim dispunham:

*Art. 1.483. A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva.*

*Art. 1.500. O fiador poderá exonerar-se da fiança, que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando, porém, obrigado por todos os efeitos da fiança, anteriores ao ato amigável, ou à sentença que o exonerar.*

Já os artigos 819 e 835 do Código Civil atual preveem que:

*Art. 819. A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpre-*



*tação extensiva.*

*Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor.*

Diante da redação clara dos artigos acima, não resta dúvida alguma que a melhor interpretação é aquela que afirma que o fiador se desonera de sua responsabilidade, quando do término da locação, na hipótese de o locador e o locatário assentirem pela continuidade da locação, sem consentimento expresso do fiador.

Basta uma leitura atenta da primeira parte do artigo 39 da Lei do Inquilinato para se concluir que a segunda parte do artigo se re-

fere ao que foi contratado entre locador e locatário, no que diz respeito ao prazo da locação. É dizer, dispondo o contrato de locação que o prazo é de dois anos, ou seja, prazo certo, à evidência que, ao término do prazo, o fiador fica automaticamente exonerado das suas responsabilidades, uma vez que o contrato de locação deixou de existir.

Até porque isso é uma questão de lógica, bom senso e inteligência. Não há como o fiador e o locador estabelecerem um contrato de fiança, sem que exista locação. Sendo o contrato de locação por prazo certo, ao seu término, caso concordem o locador e o locatário em continuar a locação, evidentemente com novo prazo determinado ou indeterminado, escrito ou não, haverá a necessidade de se obter nova

anuência do fiador, sem a qual será este exonerado de quaisquer ônus ou encargo proveniente do contrato em que se obrigou a garantir fiança.

Assim sendo, pode-se enumerar o que ocorre quando o contrato é por prazo certo e chega ao seu termo final: a) a responsabilidade do fiador começa quando assina o contrato de locação e se encerra quando do término do seu prazo; b) havendo cláusula de prorrogação da fiança, por ser cláusula acessória, esta só terá valor caso ocorra a anuência expressa do fiador. Não existe fiança verbal! c) É preciso ainda frisar: a cláusula de possível prorrogação da locação não se sobrepõe à cláusula que estipula prazo certo para o término do contrato nem ao mandamento legal que determina que a fiança deve ser escrita.

Nessa ordem, o termo “aditamento” contido na Súmula 2141 do STJ deve ser entendido como alteração, qualquer que seja, como redução de prazo, aumento de prazo, substituição de locatário ou do locador e do fiador. Todas, sem dúvida alguma, precisam do consentimento do fiador, por escrito.

A melhor doutrina é unânime ao afirmar a necessidade de anuência do fiador para responsabilizá-lo pelo pagamento de aluguéis em atraso, diante da hipótese de prorrogação da locação. E eu afirmo com absoluta certeza que, encerrado o prazo da lo-

cação com termo certo, um novo contrato é realizado, pouco interessando se escrito ou não. Se escrito, decerto que o fiador deve consentir, também por escrito, em continuar se obrigando às responsabilidades advindas do contrato. Se verbal, com maior razão, deve o fiador anuir, expressamente, com o novo período da locação, por ser inaceitável que presete fiança verbal.

O Código Civil de 1916 já trazia, em seu artigo 1.483, que a fiança só se dava por escrito e era expresso em vedar a interpretação extensiva. A redação do art. 819 do atual Código Civil repete ser inadmissível a interpretação extensiva da fiança. A regra é taxativa, determinante e de obrigatoria observância por todos. É dizer, quer por juízes de primeira instância, quer pelos tribunais estaduais, quer pelos tribunais superiores. A regra vale para todos.

A jurisprudência do STJ era coerente com o que dispunha o art. 1.483 do Código Civil de 1916, tanto é que assentou a questão através da Súmula 214. Este entendimento, em hipótese nenhuma, viola o artigo supra, como também não discrepa do disposto no artigo 819 do atual Código Civil.

Contudo, alterada a composição das Turmas, o STJ passou a entender que a responsabilidade do fiador só termina com a entrega das chaves, dando à fiança uma interpretação extensiva,

o que é vedado pelos arts. 819 e 39, da Lei do Inquilinato.

A posição atual do STJ, com o devido respeito, não pode ser aceita, por violar o artigo 819 do Código Civil, e, o que é mais grave, admite que a fiança permaneça ainda com o término do contrato de locação, configurando-se, assim, sua aceitação na forma verbal.

Assim sendo, é de se observar que o contrato de locação – a não ser quando ele seja, desde o início, estabelecido por tempo indeterminado – ele sempre deverá observar o prazo expresso no contrato, tendo, portanto, tempo certo para extinguir. E, em ambos os casos, a fiança deverá ser escrita.

### A Doutrina

Necessário descrever a posição doutrinária a respeito da matéria, a fim de fundamentar ainda mais a linha de raciocínio aqui estabelecida.

O jurista Dilvanir José da Costa, em sua conceituada obra Direito Civil à luz do novo Código, ensina:

*31.1. Conceito, requisitos e efeitos*

*A fiança é um contrato acessório de garantia pessoal ou fidejussória, pelo qual uma pessoa se obriga perante o credor, a cumprir uma obrigação do devedor, caso esta não a cumpra (art. 818). É um contrato formal, exigindo documento escrito, inclusive uma simples cláusula no contrato principal (art.*

819). Por se tratar, em regra, de contrato gratuito, a fiança é de interpretação estrita ou não-extensiva” (autor e obra cits., 3ª edição, Editora Forense – Rio de Janeiro, ano de 2009, pág. 319). (destaque próprio).

Outro jurista, Pinto Ferreira, em comentários à Lei do Inquilinato, não discrepa da opinião acima. Vejamos:

### III – INVIABILIDADE DA INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA DA FIANÇA.

A fiança é sempre um contrato escrito (CC. ART. 1483). Não admite interpretação extensiva nem pode ser provada por testemunhas, mas não há necessidade de exagerada forma técnica especial para a mesma. É bastante que o fiador assuma a obrigação com clareza no manifestar a sua intenção, o valor da obrigação, o tempo que pode ser determinado ou indeterminado, assim como seu objeto.

(...)

### IX – RESPONSABILIDADE DO FIADOR

A responsabilidade do fiador é a de atender e responder pela sua obrigação, tal como ficou convencionalizado por escrito, e por isso a fiança não admite interpretação



extensiva (RT, 258/381). A fiança, assim, termina até onde foi autolimitada a responsabilidade do fiador, e, dessa forma, a majoração dos aluguéis sem a aquiescência do fiador não produz nenhum efeito em relação a este (RT 365/75). (Obra citada, págs. 128/129. Editora Saraiva, São Paulo, ano 1992). (destaque próprio).

Por sua vez, o jurista Nagib Slaibi Filho, em seu livro comentários à nova Lei do Inquilinato, depois de transcrever os arts. 37 até 42 da Lei do Inquilinato, e ao citar e interpretar o art. 39, em

nosso entendimento não concorda com os juristas acima citados, uma vez que assim se expressa, no subtítulo:

19.3 – Extensão temporal da garantia  
Nos termos do art. 39 da Lei do Inquilinato, “salvo disposição

contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”, o que significa que entender-se-á que o garantidor se obriga não só pelo tempo determinado da locação como pelo tempo indeterminado e, até mesmo, pelo tempo excedente de locação, em decorrência de decisão judicial, até o imóvel ser entregue, salvo se, na estipulação da garantia, houver sido ajustado que haverá determinada limitação temporal”. (destaque nosso).

### Nota

1. STJ. Súmula 214: O fiador na locação não responde por obrigações resultantes de aditamento ao qual não anuiu.

\* O autor é Desembargador do TJMG.

\* Continua na próxima edição!

**Nota do BDI:** A tese do autor, de que a responsabilidade do fiador cessa no final do prazo contratual, é contrária ao atual entendimento do STJ. Nos julgamentos atuais, tanto do STJ, quanto na quase totalidade das decisões dos tribunais dos estados, o entendimento é de que o fiador responde até a entrega das chaves, mesmo nos casos em que o contrato de locação perdure por prazo indeterminado após o seu vencimento.

Entretanto, julgamos que seria proveitoso aos nossos leitores, o conhecimento dos argumentos do ilustre autor em sentido contrário, pelo que estamos publicando o presente artigo.

# Perguntas e Respostas

## Constituição de Pessoa Jurídica para administração de locação de bens próprios

**Pergunta:** Proprietário nos procurou, querendo montar uma empresa para receber os aluguéis, pois hoje está na faixa de 27,50% de IR. Quais as vantagens e desvantagens de abrir empresa exclusivamente para isto e também informar os impostos que incidem neste caso e as despesas dedutíveis para IR e sobretudo, que tipo de empresa seria ideal para uma renda anual de 120 mil reais? (W.L.M.F. - Guaratinguetá, SP)

**Resposta:** Nosso serviço de Perguntas e Respostas se propõe a responder dúvidas sobre direito imobiliário, o que não alcança a sua solicitação. A sua dúvida versa sobre Direito Tributário, Societário e Contábil, relacionada a vantagens tributárias, na constituição de empresa para administração de locações de bens próprios, para o recebimento de aluguéis, a fim de se almejar uma redução no pagamento de tributos. A constituição de uma empresa para administração de bens próprios deve ser analisada por um contador, acerca da possibilidade jurídica e viabilidade econômica em face aos tributos sobre ela incidentes. Portanto, não sendo uma questão voltada ao direito imobiliário, propriamente dito, mas ao direito tributário, societário e contábil, não poderemos responder, sob o risco, inclusive, de incorrerem em erro.

Entretanto, veja no BDI as seguintes matérias: Aluguéis recebidos por pessoa jurídica sofrem menos tributação fiscal se fossem recebidos por pessoa física (BDI nº 1 - ano: 2011 - Perguntas & Respostas); Aluguel – Rendimentos só podem ser pagos ao proprietário – Possibilidade de carga tributária menor se a propriedade é de pessoa jurídica (BDI nº 8 - ano: 2009 - Perguntas & Respostas); Lucrar na onda do investimento imobiliário (BDI nº 13 - ano: 2008 – Notícias).



## Contrato de locação vencido Por quanto tempo guardar

**Pergunta:** Por quanto tempo a imobiliária tem que guardar o contrato de locação? O proprietário está solicitando cópia do contrato, mas já passou de 5 anos o encerramento do mesmo. Qual é a legislação específica? (D.R.M. - Chapecó, SC)

**Resposta:** Como a pretensão relativa a Aluguéis e a Reparação Civil (danos ao imóvel) prescrevem em 3 (três) anos, nos termos do art. 206, § 3.º, incisos I e V, respectivamente, do Código Civil, e a pretensão de cobrança de Taxa de Condomínio prescreve em 5 (cinco) anos (art. 206, § 5º, inciso I do mesmo “codex”), será salutar guardar o contrato de locação pelo prazo de cinco anos a fim de propiciar: No prazo de 3 anos: a) - ação executiva de aluguéis e encargos (art. 585, V do CPC) e b) – ação de reparação de danos ao imóvel locado (art. 275, II, “c” do CPC). No prazo de 5 anos: Ação de Cobrança de taxas condominiais (art. 275, II, “b” do CPC).

# Jurisprudência Comentada

## Notificação prévia do fiador para o ajuizamento da ação executória (TJRS)



**Comentário:** Cuida o caso de apelação interposta pelos fiadores em ação de execução com base em contrato de locação em *Shopping Center*. Alegam os fiadores a iliquidez do título executivo, bem como a ausência de notificação prévia constituindo os mesmos em mora e, ainda, que há excesso de execução por conta da

multa moratória aplicada e pedem, ainda, a nulidade do laudo pericial que apontou os valores devidos. O TJRS, de forma adequada deu solução ao caso primeiramente afastando a questão da nulidade do laudo pericial contábil apresentado, tendo em vista que, por não se manifestarem nos prazos adequados acerca dos mesmos, ocorreu a preclusão da matéria. Em relação ao alegado excesso na multa aplicada, a jurisprudência é clara no entendimento de que nas relações locatícias a multa moratória não está limitada a 2%, sendo razoável sua valoração em 10% sobre o débito. Quanto à alegada iliquidez do título, o mesmo não se aplica. O contrato de locação é título executivo extrajudicial adequado à perseguição dos valores devidos a título de aluguéis e encargos, cuja liquidez se extrai das próprias cláusulas contratuais. Por fim, considerando o caráter solidário da fiança prestada, desnecessária a notificação prévia para constituição da mora em face dos fiadores.

Apelação Cível nº 70052422870 - Décima Sexta Câmara Cível - Comarca de Santa Maria – Apelante: Antonio Carlos de Campos Abreu e Vera Denise Cavalcanti Abreu – Apelado: Real Empreendimentos S/A. - Relatora: Catarina Rita Krieger Martins – Data de Julgamento: 25.7.2013

**Ementa:** Apelação Cível. Embargos do devedor. Fiadores. Locações. Preliminares. I - As nulidades sobre o laudo pericial devem ser arguidas na primeira oportunidade de manifestação dos autos. Alegação em sede recursal. Preclusão. Preliminares de nulidade do laudo rejeitadas. II - Os contratos de locação assinados pelos fiadores e duas testemunhas, são títulos executivos extrajudiciais aptos a embasar a ação de execução contra os fiadores.

Notificação prévia. Desnecessidade. Figurando os embargantes/fiadores como devedores solidários e principais pagadores dos encargos oriundos dos contratos de locação, são responsáveis pelos locativos impagos. Desnecessidade de notificação prévia dos fiadores para o ajuizamento da ação de execução contra si, por ausência de previsão legal.

Multa moratória. Correção monetária. Havendo previsão no contrato de locação, a multa moratória em 10% sobre o débito é devida, no caso de inadimplemento dos locativos e encargos, não se mostrando abusiva. Precedentes. Atualização do débito, pela correção monetária, utilizando-se o índice do IGP-DI, conforme avençado no contrato. Preliminares rejeitadas. Apelação desprovida.

**Nota do BDI:** Leia a íntegra em [www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br).

## Comentários e Doutrinas

### A Medida Provisória nº 656/2014 e o Registro de Imóveis O princípio da concentração na matrícula

Francisco José Barbosa Nobre\*

A Medida Provisória nº 656/2014, que, dentre vários assuntos, trata de temas relacionados ao Registro de Imóveis em seus artigos 10 a 17, vem sendo recebida com grandes controvérsias pelo meio jurídico. Os comentários e referências que vêm sendo divulgados pelos meios de comunicação, por blogs e redes sociais, pelo próprio Governo Federal, e até mesmo por publicações em tese voltadas para a comunidade jurídica, são extremamente díspares e pouco esclarecedores, variando dos epítetos de “RENAVAM imobiliário” até “MP do calote”. O propósito deste artigo é, por meio da visão de um registrador imobiliário, destacar as vantagens e as desvantagens do novo sistema, que entrou em vigor em 7 de novembro de 2014, trazendo repercussões importantes para os negócios imobiliários e para a atividade forense. Face



à importância do assunto para o homem comum, tentar-se-á, tanto quanto possível, utilizar uma linguagem acessível, que não dificulte a compreensão do tema por pessoas leigas no Direito.

Para um melhor entendimento das modificações legais que serão introduzidas, é preciso que, inicialmente, se faça um retrato, ainda que singelo, do sistema até agora vigente.

Atualmente, quando alguém busca segurança na aquisição de

um imóvel, o profissional assistente (advogado, corretor de imóveis ou tabelião) recomenda, dentre outras medidas, a obtenção da certidão de distribuição de feitos ajuizados em nome do vendedor. Da mesma forma, quando uma instituição financeira é solicitada a fornecer um empréstimo ou financiamento tendo por garantia um imóvel, é exigida, igualmente, essa certidão.

O que é a certidão de feitos ajuizados e qual o seu propósito?

A certidão de feitos ajuizados indica se existem ações judiciais em curso contra o proprietário do imóvel. Caso existam, e se o resultado final da ação for desfavorável ao proprietário, o imóvel, em certos casos, pode ser atingido, mesmo que já tenha sido transferido a outra pessoa. É o que, nos meios jurídicos, se chama de evicção, ou seja, a perda da coisa em virtude de uma sentença judicial que a atribui a um terceiro.

O sistema atual parte do princípio de que, verificada a inexistência de ações judiciais em curso contra o vendedor, ou devidamente esclarecidas as possíveis repercussões das ações existentes, o comprador estaria em uma situação de relativa segurança quanto ao risco de perder o imóvel que está adquirindo.

Esse sistema, entretanto, é falho, principalmente por duas razões.

A primeira razão é o fato de que não existe um cadastro centralizado de ações judiciais em curso. Os distribuidores, órgãos que emitem as certidões de feitos ajuizados, têm circunscrições territoriais limitadas. Geralmente



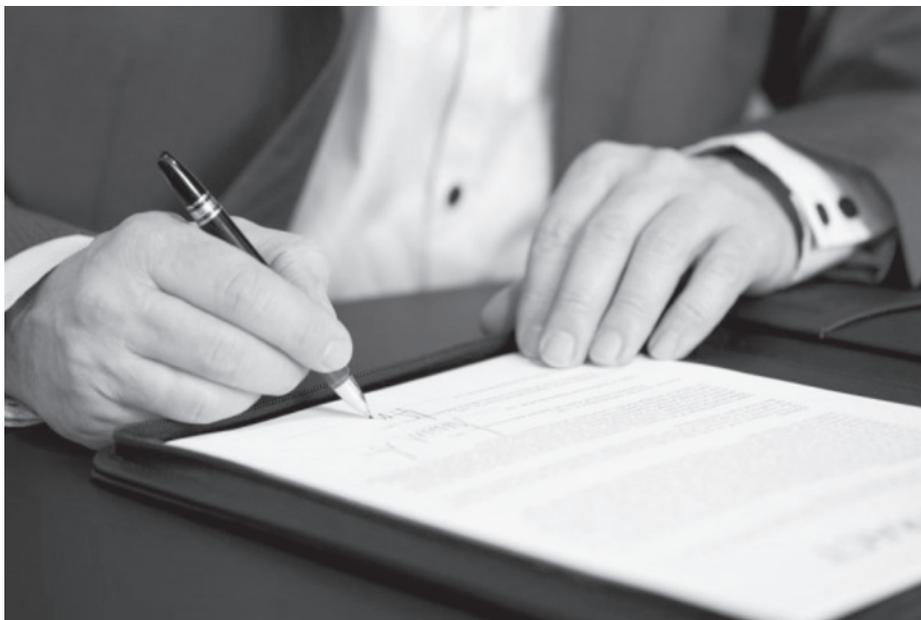
são obtidas as certidões de feitos ajuizados do local de domicílio do proprietário e do local onde o imóvel está situado. Dessa forma, se o vendedor estiver sendo processado em outra localidade, ou se declarar um domicílio que não corresponda à realidade, ou se tiver mudado de domicílio, possivelmente as certidões de feitos ajuizados não trarão nenhuma informação que possa alertar o comprador sobre o risco de evicção.

A segunda razão é que é possível que a ação judicial que venha a atingir a propriedade do imóvel ainda não tenha sido ajuizada, e só o seja após o imóvel ter sido vendido, trazendo para o comprador o dissabor de se defrontar com a evicção mesmo tendo adotado todas as cautelas documentais que estavam a seu

alcançe.

Além de falho, o sistema é dificultoso. Os órgãos de distribuição, em razão da estrutura complexa do Poder Judiciário, são vários. É usual obter certidões de feitos ajuizados da Justiça Estadual cível, da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho. Muitas vezes, nos grandes centros, os distribuidores cíveis da Justiça Estadual são vários, exigindo a obtenção de diversas certidões. E, mesmo assim, o comprador não estaria inteiramente seguro, dada a possibilidade, ainda que mais remota, de o imóvel ser atingido por uma sentença criminal ou de outra natureza, não coberta pelas certidões costumeiramente obtidas.

Em suma: comprar um imóvel, no sistema atual, por maiores que sejam os cuidados do profissional



assistente, envolve um certo risco de evicção (ou seja, de perder o imóvel) que fica fora da cautela possível e razoável.

É nesse contexto que surgem as modificações introduzidas pela Medida Provisória nº 656/2014. O art. 10 da MP estabelece que:

*“Art. 10. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:*

*I - registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;*

*II - averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil;*

*III - averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e*

*IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593*

*do Código de Processo Civil.*

*Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos art. 129 e art. 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.”*

Em palavras simples: doravante, com a vigência da MP 656, examinando a certidão da matrícula no Registro de Imóveis, o comprador pode ter a certeza de que existem, ou de que não existem, ações judiciais que possam atingir o imóvel que ele está adquirindo. O que não estiver na matrícula do imóvel, não atinge o imóvel. É o que se tem apelidado nos meios técnicos de princípio da concentração na matrícula.

É claro que todo sistema tem suas vantagens e desvantagens. Pelo quanto se relatou até aqui, são óbvias as vantagens. A alteração traz grande segurança para o adquirente e confiabilidade para

o sistema de registro de imóveis como um todo. Virtualmente torna impossível a chamada ação pauliana contra adquirente de boa-fé. Em tese, pode reduzir os juros bancários cobrados em empréstimos e financiamentos com garantia imobiliária. Reduz a burocracia e os custos da transmissão imobiliária, eliminando as inúmeras certidões de feitos ajuizados.

Vamos, agora às desvantagens. A principal delas diz respeito à possibilidade de um credor do proprietário ficar privado da penhora sobre o imóvel que foi alienado no curso da ação. Daí o apelido maldoso de “MP do calote”. Suponha-se que o proprietário, antevendo que perderá a ação judicial, se desfaça do imóvel, vendendo-o a toque de caixa. Vendido o imóvel, este não poderá mais ser alcançado na execução da sentença, e o dinheiro obtido com a venda pode ser ocultado com facilidade, frustrando o efeito prático da condenação.

Para evitar essa desvantagem, cabe ao credor judicial ser diligente, providenciando o quanto



antes o registro da citação ou a averbação da existência da ação na matrícula do imóvel. A MP prevê, inclusive, a gratuidade dessa averbação àqueles que não possam custeá-la (art. 12, § 2º).

Daí advém uma segunda desvantagem. É possível que, em certos casos, a realização de inúmeros registros ou averbações na matrícula seja improdutivo, simplesmente porque o proprietário, apesar de muito demandado na Justiça, paga regularmente as condenações de que é alvo. Imagine-se, por exemplo, uma grande construtora, plenamente solvente, que é proprietária de muitos imóveis e é ré em centenas de ações judiciais cíveis e trabalhistas. Caso cada credor requeira a averbação da existência da ação em cada imóvel, haverá uma quantidade considerável de assentos imobiliários que serão feitos e, depois, cancela-

dos. A matrícula imobiliária ficará sobrecarregada, dificultando sua leitura e trazendo um esforço quiçá inócuo aos serviços de Registro de Imóveis. Caberá, decerto, ao Poder Judiciário estabelecer os limites de razoabilidade para a ordem de averbação de existência de ação, a fim de que essa medida não se banalize indiscriminadamente.

Em conclusão, a meu juízo pessoal, as desvantagens são em muito sobrepujadas pelas indiscutíveis vantagens do novo sistema, que valoriza o papel do Registro de Imóveis, aproximando do cidadão e, tecnicamente, torna-o equiparável aos sistemas de registro de imóveis de confiabilidade absoluta, como o alemão e o australiano. Sendo a aquisição imobiliária, em nossa cultura, vista como uma conquista pessoal, fruto muitas vezes de uma vida de economias,

a eliminação dos riscos imponderáveis de evicção expressa verdadeira realização dos postulados constitucionais de dig-

nidade da pessoa humana e respeito à propriedade.

\* O autor é Registrador imobiliário no Paraná. Ex-professor

da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Ex-professor da Faculdade de Direito da UniBennett.

## Perguntas e Respostas

### ***Certidão de contrato particular averbado pode ser fornecida a qualquer pessoa***

**Pergunta:** Um contrato particular foi averbado à margem de uma matrícula, e uma terceira pessoa, que não participa do contrato, quer a cópia do contrato. Esta cópia pode ser disponibilizada? (C.A.N.C. – Arraias, TO)

**Resposta:** Sim. Nos termos dos arts 16 e 17 da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973), os oficiais registradores e os seus encarregados são obrigados a lavrar certidão do que lhes for requerido e a fornecer às partes as informações solicitadas, para quaisquer pessoa, seja física ou jurídica, dispensando-se o requerente de informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse de seu pedido.

Conforme o art. 19 e seus §§ 1º e 5º, da mesma lei em comento, a certidão será lavrada em inteiro teor, em resumo, ou em relatório, extraída por meio datilográfico ou reprográfico, em papel e mediante escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia, ou outro processo equivalente, devidamente autenticada pelo oficial ou seus substitutos, não podendo ser retardada por mais de 5 dias.

### ***Falecido o outorgante de escritura prenotada em cartório, dispensa-se nova escritura outorgada pelos herdeiros***

**Perguntas:** 1. Em uma situação na qual o registro de imóvel já havia sido parcialmente feito, restando apenas a certidão da SPU e nesse ínterim a viúva faleceu, será necessário novo inventário para se concretizar a venda desse imóvel?

2. Existe a possibilidade de ser feita essa venda de maneira extrajudicial, em um cartório de notas, já que os herdeiros estão de pleno acordo? (E.K.V. – Recife, PE)

**Respostas:** 1. Se já foi feita a escritura com a prenotação no Cartório de Imóveis para registro,

restando apenas a certidão da SPU, mesmo falecendo a vendedora viúva, antes do registro da escritura (ato jurídico perfeito), não será necessário fazer o inventário da mesma.

Se não foi feita a escritura e morrendo a proprietária viúva, deverá ser feito novo inventário para partilhar a parte dela entre os herdeiros, para posterior venda do imóvel.

2. Se a viúva proprietária do imóvel faleceu, para a venda de seu imóvel deverá ser feito o inventário judicial ou extrajudicial a fim de que os herdeiros, com os seus quinhões, possam vender o imóvel, após o registro do formal de partilha, ou antes com a autorização judicial.



## Jurisprudência Comentada

### **Recusa a registro de adjudicação compulsória devido a inexistência de matrícula individualizada da gleba desmembrada (STJ)**



Recurso Especial nº 1.297.784 - DF (2011/0297768-5) - Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti - Recorrente: Wilson Ribeiro de Oliva - Recorrido: José Fernandes Costa - Espólio - Repr. Por: Terezinha Teixeira Costa - Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti - Data de Julgamento: 16.9.2014

Ementa: Civil. Processual Civil. Contrato de promessa de compra e venda de parcela de gleba rural não desmembrada. Ausência de matrícula individualizada. Ação de adjudicação compulsória. Impossibilidade jurídica do registro do título. Carência de ação declarada. Recurso não provido.

1. Na ação de adjudicação compulsória, o ato jurisdicional, para ser exequível, deve reunir todas as exigências previstas na Lei de Registros Públicos, e nas demais ordenadoras do parcelamento do solo, a fim de facultar o registro do título no cartório respectivo.

2. Detectada, no caso concreto, a impossibilidade jurídica do pedido de registro, haja vista a falta de prévia averbação do desmembramento de gleba rural originária, e posteriores aberturas de matrículas individualizadas das glebas desvinculadas e prometidas à venda pelo réu. Ausente, portanto, de uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória, na dicção do art. 16, § 2º, do Decreto-lei nº 58/1937 - existência de imóvel registrável.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

**Nota do BDI:** Leia a íntegra em [www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br).

# Assuntos Gerais Imobiliários

## Legislação Federal

**Imposto de Renda na Fonte sobre: Aluguéis, emolumentos cartorários, ganhos de capital auferidos por pessoas físicas, rendimentos do trabalho assalariado, etc. - Normas gerais**

*Instrução Normativa nº 1.500, de 29.10.2014 (DOU-1, 30.10.2014)*

**Ementa:** Dispõe sobre normas gerais de tributação relativas ao Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas.

**Nota do BDI:** *Leia a íntegra em [www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br).*

.....

## Legislação Municipal

**Município São Paulo – Preços mínimos por m<sup>2</sup> sobre a construção civil para cálculo do ISS – Imposto Sobre Serviços**

*Portaria SF nº 191/2014 (DO-MSP, 28.10.2014)*

**Ementa:** Fixa os preços por metro quadrado a serem utilizados na apuração do valor mínimo de mão-de-obra aplicada na construção civil e os coeficientes de atualização dos valores dos documentos fiscais, para fins de cálculo do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

**Nota do BDI:** *Leia a íntegra em [www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br).*

.....

## Comentários e Doutrinas

**Juridicidade da contratação de seguro prestamista nos contratos de construção de edificação em condomínio sob o regime de administração <sup>1</sup>**

*Frederico Price Grechi\**

Desde a década passada, verifica-se um crescimento progressivo dos empreendimentos imobiliários voltados para a construção de condomínios em edificações, empregando-se, entre outros, os chamados contratos de construção de edificação em condomínio, sob o regime de administração (preço de custo). A rigor, os contratos para construção de condomínios em edificações são regulados, *prima facie*, pela Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, submetendo-se, outrossim, à disciplina da legislação complementar aplicável (v.g. Lei nº 9.514/97, Lei nº

10.931/2004 etc.).

Tratando-se de relação contratual de construção sob o regime de administração (preço de custo), o Superior Tribunal de Justiça afastou a incidência da legislação especial do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, aplicando, assim, a Lei n. 4.591/64, *verbis*:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONSTRUÇÃO A PREÇO DE CUSTO. CONDÔMINOS INADIMPLENTES. LEILÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Tratando-se de construção sob o regime de administração ou preço de custo, o construtor não pode ser considerado parte legítima para figurar no polo passivo de ação cujo escopo seja a restituição de parcelas pagas diretamente ao condomínio e por ele administradas para investimento na construção. 2. No caso em exame, os proprietários do terreno e os adquirentes das frações ideais formaram condomínio, ajustando a construção de edifício, sob o regime de preço de custo. Destarte, a relação jurídica estabeleceu-se entre os condôminos e o condomínio. Os primeiros ficavam responsáveis pelos custos da obra e o segundo por sua administração, fiscalização e pelos investimentos dos valores percebidos no empreendimento imobiliário. 3. Não há relação de consumo a ser tutelada pelo Código de Defesa do Consumidor. Na realidade, a relação jurídica, na espécie, é regida pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64). 4. O art. 63 dessa lei prevê a possibilidade de o condomínio alienar em leilão a



unidade do adquirente em atraso, visando à recomposição de seu caixa e permitindo que a obra não sofra solução de continuidade. Todavia, a autorização de alienação do imóvel não pode ensejar o enriquecimento sem causa do condomínio, de maneira que o § 4º estabelece que do valor arrematado deverão ser deduzidos: (I) o valor do débito; (II) as eventuais despesas; (III) 5% a título de comissão; e (IV) 10% de multa compensatória. E, havendo quantia remanescente, deverá ser devolvida ao condômino inadimplente. 5. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 860.064/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/03/2012, DJe 02/08/2012; grifou-se).

Pois bem. O legislador também estabeleceu cláusulas essenciais específicas para os contratos de construção sob o regime de administração, nos arts. 58, 59, 60 e 62 da Lei n. 4.591/64.

A propósito da estimativa prévia do custo no contrato de construção a preço de custo, conclui Arnaldo Rizzardo “que o regime de administração não importa em imprevisão de valores. Aliás, em todos os setores exige-se uma estimativa prévia do custo, até para aferir a viabilidade econômi-

ca da obra, e sua compatibilidade com o poder financeiro dos adquirentes. Todavia, necessário entender que essa previsão não significa definição de preço, não passando de uma estimativa inicial de custo, tanto que, no art. 60, a lei ordena que semestralmente se façam as revisões dos custos” (RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária*. Rio de Janeiro: Forense, 2011, pp. 474-475 ).

Ademais, entre as cláusulas contratuais essenciais gerais típicas, cumpre destacar aquelas que farão parte integrante e complementar do sobredito contrato: o “projeto e o memorial descritivo das edificações”, bem como deverá constar o prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Outrossim, o membro da Comissão de Representantes atua precipuamente “acompanhamento da obra e dos reais custos, de modo a bem aquilatar a realidade dos preços que formarão as prestações, e a impedir a manipulação de preços e de lançamentos de despesas” (RIZZARDO, Arnaldo. *Op. Cit.*, p. 475). Quando este incorrer na falta prevista no art. 63, sujeitar-se-á à perda automática do mandato e deverá

ser substituído segundo dispuser o contrato (art. 63, § 10).

Ademais, é possível a estipulação de cláusulas contratuais acidentais (acessórias), tais como a reparação integral das quantias despendidas com a cobrança de valores devidos pelo condômino inadimplente, inclusive a título de honorários advocatícios contratuais, conforme precedente do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. VALOR DEVIDO A TÍTULO DE PERDAS E DANOS. IMPROVIMENTO. 1.- Aquele que deu causa ao processo deve restituir os valores despendidos pela outra parte com os honorários contratuais, que integram o valor devido a título de perdas e danos, nos termos dos arts. 389, 395 e 404 do CC/02. (REsp 1.134.725/MG, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 24/06/2011) 2.- Agravo Regimental improvido. (AgRg nos EDcl no REsp 1412965/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 05/02/2014)

A Lei n. 9.514/97, em seu art. 5º, § 3º, já prevê o denominado contrato de seguro de garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e do construtor do imóvel.

Na atual quadra histórica da sociedade pós-moderna, insta salientar a importância da contratação de seguro para assegurar a preservação da atualidade da prestação do serviço, estabelecida, por exemplo, na Lei n. 8.666/93, que instituiu normas para licitações e contratos da Administração Pública, prevendo, no seu art. 6º, VI, a definição de seguro-garantia como sendo o seguro que garante o fiel cumprimento das obrigações assumidas

por empresas em licitações e contratos. Cite-se, ainda, a Lei n. 11.079/2004, que instituiu normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública, que também prevê, no seu art. 8º, inciso III, que as obrigações pecuniárias contraídas pela Administração Pública em contrato de parceria público-privada poderão ser garantidas mediante, entre outros mecanismos, a contratação de seguro-garantia com as companhias seguradoras que não sejam controladas pelo Poder Público. Com efeito, a contratação de seguros de *performance*, de danos materiais e de responsabilidade civil constituem mecanismos para preservação da atualidade da prestação dos serviços, entre as cláusulas essenciais dos contratos de parceria público-privada, prevista no art. 5º, V, da referida Lei (RIBEIRO, Mauricio Portugal, PRADO, Lucas Navarro. *Comentários à Lei de PPP - Parceria Público-Privada. Fundamentos Econômicos-Jurídicos*. São Paulo: Malheiros, 2010, pp. 142-143).

A manutenção do ritmo da obra pactuada também é essencial à execução do sobredito contrato de construção de edificação em condomínio, sob o regime de administração, na medida em que todos (condôminos e construtor) têm interesse em que a obra seja concluída e entregue na forma e no prazo programados.

Nos contratos de construção de edificação em condomínio (residencial e/ou comercial), sob o regime de administração (preço de custo), o construtor se obriga, basicamente, a dirigir a obra e fornecer a mão-de-obra. Destarte, o construtor responsabiliza-se pela direção técnica da obra e pelo fornecimento da mão-

de-obra necessária para tal fim. Daí porque, além dos custos relativos à obra (v.g. mão-de-obra, material, remuneração do construtor, impostos, taxas etc.), entendemos ser legítima a contratação de seguro de responsabilidade civil pelo construtor, em cumprimento ao seu dever de diligência (arts. 113 e 422 do CC), de modo a reduzir o riscos decorrentes da execução das obras de engenharia civil e a permitir a conclusão da obra no prazo estimado.

Nesse sentido, cite-se a lição de Melhim Namem Chalhub:

“Os riscos decorrentes da execução das obras de engenharia civil são objetivo de contrato de seguro. Trata-se de seguro de responsabilidade civil por danos a pessoas ou coisas. Nesse seguro, é segurado o construtor, seus empreiteiros e subempreiteiros, bem como seus diretores, funcionários, prepostos e assessores, quando no exercício de suas atribuições relativas às atividades vinculadas ao objeto do seguro. As construções de vulto, como, em geral, são aquelas relativas às incorporações, encerram vários riscos, como, por exemplo, a possibilidade de queda de pedaços de material que causem ferimentos em pessoas ou danifiquem prédios ou veículos. Do mesmo modo, há risco de os empregados caírem de andaimes e se ferirem ou serem atingidos por alguma ferramenta etc. A obra, assim, pode causar danos a pessoas e a coisas” (CHALHUB, Melhim Namem. *Da Incorporação Imobiliária*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, pp. 189-190).

Por isso, pensamos ser fundamental a contratação de seguro prestamista para garantia das obrigações assumidas pelo condômino-adquirente nos contratos



de contratos de construção de edificação em condomínio, sob o regime de administração (preço de custo), mormente devido a sua natureza jurídica consubstanciada em um contrato de execução diferida de longa duração (em regra, superior a 36 meses).

A propósito do seguro de crédito, ensinava o saudoso Desembargador Luiz Roldão de Freitas Gomes:

Nele, o risco do não pagamento de certas dívidas é assumido pelo terceiro, que cobra do credor certa quantia. (...) As obrigações do segurado consistem no pagamento do prêmio; de certas dívidas, quando não houver pagamento; em não agravar o risco nem conceder crédito a devedores duvidosos. A obrigação do segurador consiste basicamente em pagar o valor do crédito, quando houver impontualidade do devedor. Extingue-se o contrato, quando for paga a dívida no vencimento ou, quando não venha a sê-lo, mediante o pagamento pela seguradora, que se sub-roga nos direitos do segurado (GOMES, Luiz Roldão de Freitas. *Contrato*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, pp. 342-343).

No tocante ao seguro de crédito especificamente como cober-

tura do risco decorrente de mora do adquirente, visando preservar o fluxo financeiro programado para o empreendimento, leciona Melhim Namem Chalhub:

Integram esse contrato, além da seguradora, o adquirente, como garantido, e o credor; este é o vendedor, que em regra é o incorporador, ou a entidade financiadora da aquisição do imóvel. Por esse seguro, a seguradora assume a obrigação de indenizar o credor em valor correspondente à perda líquida definitiva decorrente do inadimplemento do adquirente, apurando-se a perda líquida, em regra, após a realização da garantia, que corresponde à venda do imóvel que constitui seu objeto. Para atenuar os efeitos da mora sobre o fluxo financeiro necessário a dar andamento à obra, pode se convencionar o pagamento de adiantamentos por parte da seguradora, cujos valores serão devolvidos, ou compensados, quando da liquidação da indenização. A indenização corresponde a determinado percentual da perda líquida definitiva estabelecido na apólice. O limite da responsabilidade da seguradora corresponde ao valor do débito assumido pelo adquirente, acrescido das despesas realizadas para

recuperação do crédito. Excluem-se da garantia, entre outras hipóteses, a incapacidade de pagamento em operação que envolva mais de um imóvel, salvo convenção em contrário, bem como os contratos em que o valor da prestação exceda a determinado percentual da renda do adquirente e, ainda, os contratos em que a avaliação do imóvel exceda a determinado percentual definido na apólice (CHALHUB, Melhim Namem. *Op Cit.*, p. 251).

Confira-se, ainda, o ensinamento de Arnaldo Rizzardo:

(...), admite-se o seguro para dar cobertura à possível falta de pagamento das prestações pelo adquirente no curso do prazo. Vindo a ocorrer a inadimplência, mesmo que firmada a garantia real da hipoteca, ou com a alienação fiduciária da unidade, a seguradora cobrirá o valor das prestações, sub-rogando-se ela nos direitos executórios e nos procedimentos de venda reservados ao credor. O credor, que será o incorporador, ou o vendedor, ou o agente financeiro, receberá a cobertura, enquanto o adquirente figurará como garantido RIZZARDO, Arnaldo. *Op. Cit.*, p. 446).

A contratação de seguro prestamista com objetivo de garantir a quitação da dívida do condômino-segurado (v.g. dívida de financiamento de bens imóveis etc.) permite a manutenção do fluxo financeiro imprescindível à continuidade da obra, representando uma medida mais eficiente e célere do que, por exemplo, a adoção de procedimento judicial de cobrança para promover a venda da fração ideal e das acessões do condômino inadimplente com a finalidade de recompor o fluxo da arrecadação do condomínio (art. 63 da Lei nº 4.59/64) (Sobre a eficiência contratual, consulte-se

COLLINS, Hugh. *The Law of Contract*. Fourth edition. UK: LexisNexis, 2003, p. 25).

Este tipo de cobertura também poderá assegurar o recebimento da diferença entre o valor alcançado na venda do imóvel, procedida pelo credor (condomínio ou incorporador ou agente financeiro), e a real dívida acumulada ao longo da inadimplência, acrescida com as despesas e os encargos da mora (RIZZARDO, Arnaldo. *Op. Cit.*, p. 449).

Em virtude da dinâmica deste contrato (construção por administração) de execução diferida de longa duração, afigura-se-nos, pois, legítima a superveniente inclusão da despesa relativa ao seguro prestamista nos contratos já celebrados, consoante o permissivo do art. 60 da Lei nº 4.591/64, que assegura a possibilidade de serem alteradas as quotas de pagamento - número, valor, distribuição do tempo (RIZZARDO, Arnaldo. *Op. Cit.*, p. 476). Cumpre lembrar que dada a sua natureza de construção por administração (preço de custo), a estimativa do preço no momento da celebração do referido negócio jurídico é meramente informativa, admitindo-se, assim, as revisões periódicas e modificações justificadas das contribuições, inclusive no tocante ao aspecto quantitativo para acrescentar outras despesas (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1992, pp. 318-319), tais como a contratação do seguro prestamista.

Nesse contexto, a contratação do seguro prestamista, em contrato

de construção por administração (preço de custo) não constitui mecanismo abusivo e/ou ilegal, pois não se aplicaria a vedação do art. 39, inciso I, do CDC.

Em primeiro lugar, o CDC não se aplica no negócio jurídico entre o condômino e o condomínio, disciplinado pela Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias, a Lei nº 4.591/64 (STJ, REsp 860.064/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/3/2012, DJe 2/8/2012).

Sem embargo, e em segundo lugar, a contratação do seguro prestamista pelos condôminos é justificada pelos prismas legal, consoante os arts. 48, 58 e 67 da Lei n. 4.591/64, e econômico. Reputamos, ainda, que a contratação de seguro prestamista é um elemento essencial, sentinela imprescindível que concorre para a consecução do conteúdo do contrato de construção por administração, notadamente na sua parte essencial concernente ao fluxo financeiro imprescindível à continuidade da obra na forma e no prazo programados (Acerca dos elementos contratuais essenciais sentinelas formadores do núcleo fundamental de alguns contratos, consulte-se, por todos, TELLES, Inocêncio Galvão. *Manual dos Contratos em Geral*. 3ª ed., Lisboa: Lex, 1965, p. 212).

No tocante ao aspecto econômico já identificamos anteriormente as eficiências da sua contratação com a diminuição dos custos de transação (v.g. recuperação judicial do crédito e/ou leilão extrajudicial do art. 63 da

Lei nº 4.591/64; OLIVEIRA, Gesner. RODAS, João Grandino. *Direito e Economia da Concorrência*. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, pp. 53-55), permitindo, ademais, um melhor controle do fluxo financeiro imprescindível à continuidade da obra, gerando, por conseguinte, bem-estar (satisfação) para todos os demais condôminos-adquirentes.

Por fim, forçoso concluir que é da essência do condomínio (construção por administração) instituído entre os condôminos-adquirentes o dever de concorrer para as despesas da coisa e para cobertura de eventuais prejuízos na proporção dos seus quinhões, inclusive com a contratação, prévia ou superveniente, do seguro prestamista, o qual constitui um mecanismo fundamental de proteção (tutela) forte que concorre indubitavelmente para a consecução da função social e econômica do objeto do contrato celebrado (art. 421 do CC), conciliando os interesses das partes e da sociedade (WALD, Arnaldo. *Obrigações e Contratos*. 16ª ed. revista, ampliada e atualizada de acordo com o Código Civil de 2002, com a colaboração do Prof. Semy Glanz. São Paulo: Saraiva, 2004, pp. 206-207).

### Nota

1. Esta singela reflexão é dedicada ao saudoso Professor e Desembargador Luiz Roldão de Freitas Gomes.

\* O autor é Advogado e Professor. Pós-Doutorando, Doutor e Mestre em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ.

**Nota do BDI:** Esta é uma versão resumida do artigo. Para ver a versão completa, acesse: [www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br).

### Quem deve pagar a comissão de corretagem?

Sarah Ghedin Orlandin\*

Primeiramente, para melhor compreensão é válido reproduzir a conceituação do contrato de corretagem exposta no artigo 722, do Código Civil: Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.

Pautando-se no ramo imobiliário, a remuneração que faz jus o corretor pode ser fixa, variável ou mista, sendo devida em decorrência da efetivação do resultado almejado.

Pois bem. A parte que deve pagar pela comissão é aquela que contratou o serviço. Ocorre que em muitos casos este encargo é repassado ao consumidor de forma abusiva.

Nesse sentido, é válido focar

na conduta do consumidor que se desloca até a imobiliária que trabalha com plantão de vendas, para adquirir um imóvel divulgado em ampla campanha publicitária, ou seja, o consumidor por conta própria encontrou o imóvel que pretende adquirir.

Assim, resta nítido que foi a construtora quem contratou o serviço da imobiliária, motivo pelo qual o pagamento da comissão de corretagem não deverá ser imputado ao consumidor, que muitas vezes é lesado em razão do contrato de adesão que fixa a obrigação de adimplir a comissão de corretagem.

Ocorre que cláusulas abusivas são consideradas nulas por força da legislação consumerista, de modo que os contratos leoninos possam ser revistos com a finalidade de recompor o prejuízo indevido.

Na ocasião ilustrada fica claro que foi a construtora que contra-

tou o serviço da imobiliária e o consumidor por conta própria a buscou, eis que este foi ao local indicado para fechar o negócio, de acordo com o constante na publicidade.

Portanto, no caso aludido não é o consumidor que deve arcar com a comissão, já que este compareceu no lugar recomendado para entabular o negócio, o que demonstra que alguma empresa contratou previamente o serviço.

Entretanto, caso o pagamento já tenha sido efetivado o consumidor poderá buscar a sua reparação com o ajuizamento de ação judicial.

\* A autora é Advogada inscrita na OAB/SC sob o nº 34.619, pós-graduada em Direito Civil, Negocial e Imobiliário pela LFG e articulista da Revista do Factoring. Colaboradora do escritório *Giovani Duarte Oliveira Advogados Associados*.

## Perguntas e Respostas

### Formas de regularização da posse além da usucapião

**Pergunta:** Tirando a ação de usucapião, quais e como são as outras formas de regularizar uma posse? (R.P.S. – Rio de Janeiro, RJ)

**Resposta:** Além da usucapião uma POSSE pode ser regularizada através:

- a) de requerimento de regularização de posse de imóveis da União (art. 42 do Decreto-Lei 9.760/1946);
- b) de registro das terras possuídas, estejam ou não medidas e demarcadas, sobre declarações feitas pelos respectivos ocupantes (Decreto nº 410/1891 Pará – deve existir em outros Estados).

### A propriedade abrange o subsolo, exceto as jazidas minerais

**Pergunta:** Na compra de um terreno passo a ser dono do solo e sub solo ? (A.L.M.F.- Florianópolis, SC)

## **Assuntos Gerais Imobiliários**

**Resposta:** Nos termos do art. 1.229. do Código Civil, “a propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício (...)”. Na construção de porões, garagens subterrâneas, o dono do solo será também dono do subsolo. O art. 79 do Código Civil diz: “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”. Entretanto, conforme art. 1.230 do mesmo “codex”. “A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais”. “Parágrafo único: O proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial, obedecido o disposto em lei especial”. O art. 176 da Constituição Federal diz que “as jazidas, em lavra ou não, e demais recursos minerais e os potenciais de energia hidráulica constituem propriedade distinta da do solo, para efeito de exploração ou aproveitamento, e pertencem à União, garantida ao concessionário a propriedade do produto da lavra”.

.....

## **Jurisprudência Comentada**

### **Prescreve em 20 anos o prazo de indenização de vícios de construção financiadas pelo SFH (STJ)**

AgRg no Recurso Especial nº 1.209.513 - SC (2010/0150996-5) - Relator: Ministro Luis Felipe Salomão - Agravante: Caixa Seguradora S/A - Agravado: Iara Luciane Pereira - Interes.: Sasse Companhia Nacional de Seguros Gerais – Data de Julgamento: 13.8.2013

**Ementa:** Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial. Sistema Financeiro de Habitação. Prescrição vintenária. Inaplicabilidade do art. 178, § 6º, II, do CC/16 ou art. 206, § 1º, do CC/02. Recurso não provido.

1. Nas ações de indenização por danos de vícios de construção, nos contratos envolvendo mutuários do Sistema Financeiro da Habitação, o prazo prescricional é o vintenário, não se aplicando a prescrição anual do art. 178, § 6º, II, do Código Civil de 1916 (art. 206, §1º, II, “b”, do atual Código Civil). Precedentes.

2. Agravo regimental não provido.

**Nota do BDI:** *Leia a íntegra em [www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br).*

.....

### **Não incide ISS sobre edificação efetuada pelo próprio proprietário do terreno, e o município não pode recusar a expedição do “habite-se” (TJSP)**

Apelação nº 0034015-93.2012.8.26.0577 - Comarca de São José dos Campos – Relator: Beatriz Braga - Apelante: Município de São José dos Campos (réu) – Apelado: Construtora Costa Tressoldi (autora) – Data de Julgamento: 7.11.2013

**Ementa:** Ação anulatória de débito fiscal. ISSQN. Construção de prédio residencial realizada por incorporadora imobiliária em terreno próprio para venda futura das unidades autônomas. Fato gerador do ISSQN não caracterizado. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça, bem como desta Câmara. Impossibilidade de exigência do recolhimento do tributo como condição para a expedição do habite-se. O Município disporia de meios próprios para a satisfação do crédito tributário. Nega-se provimento ao recurso.

**Nota do BDI:** *Leia a íntegra em [www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br).*

# ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA

| MESES     | TR (¹)  | POUPANÇA (¹) | FGV %      |            |         |               |         | IBGE %  |         | FIPE %  |
|-----------|---------|--------------|------------|------------|---------|---------------|---------|---------|---------|---------|
|           | %       | %            | IGP-M      | IGP/DI     | IPC-DI  | IPA-EP-DI (²) | INCC-DI | INPC    | IPC-A   | IPC     |
| Out./2013 | 0,0920  | 0,5925       | 0,8573     | 0,6268     | 0,5500  | 0,7138        | 0,2629  | 0,6100  | 0,5700  | 0,4821  |
| Nov.      | 0,0207  | 0,5208       | 0,2900     | 0,2768     | 0,6792  | 0,1202        | 0,3486  | 0,5400  | 0,5401  | 0,4610  |
| Dez.      | 0,0494  | 0,5496       | 0,5983     | 0,6890     | 0,6948  | 0,7832        | 0,1000  | 0,7199  | 0,9200  | 0,6484  |
| Ano 2013  | 0,1910% | 6,3705%      | 5,5106%    | 5,5184%    | 5,6347% | 5,0707%       | 8,0944% | 5,5627% | 5,9106% | 3,8795% |
| Jan./2014 | 0,1126  | 0,6132       | 0,4809     | 0,4032     | 0,9873  | 0,1152        | 0,8774  | 0,6301  | 0,5501  | 0,9389  |
| Fev.      | 0,0537  | 0,5540       | 0,3843     | 0,8451     | 0,6552  | 0,9990        | 0,3259  | 0,6401  | 0,6897  | 0,5204  |
| Mar.      | 0,0266  | 0,5267       | 1,6664     | 1,4843     | 0,8479  | 1,9114        | 0,2763  | 0,8200  | 0,9200  | 0,7395  |
| Abr.      | 0,0459  | 0,5461       | 0,7848     | 0,4510     | 0,7741  | 0,2656        | 0,8842  | 0,7800  | 0,6700  | 0,5342  |
| Mai.      | 0,0604  | 0,5607       | (-) 0,1332 | (-) 0,4548 | 0,5235  | (-) 1,2113    | 2,0537  | 0,5999  | 0,4599  | 0,2507  |
| Jun.      | 0,0465  | 0,5467       | (-) 0,7423 | (-) 0,6337 | 0,3351  | (-) 1,2052    | 0,6633  | 0,2601  | 0,4000  | 0,0392  |
| Jul.      | 0,1054  | 0,6059       | (-) 0,6077 | (-) 0,5504 | 0,1030  | (-) 1,0135    | 0,7454  | 0,1300  | 0,0101  | 0,1625  |
| Ago.      | 0,0602  | 0,5605       | (-) 0,2658 | 0,0631     | 0,1187  | 0,0398        | 0,0764  | 0,1801  | 0,2501  | 0,3375  |
| Set.      | 0,0873  | 0,5877       | 0,2001     | 0,0183     | 0,4875  | (-) 0,1826    | 0,1544  | 0,4898  | 0,5700  | 0,2056  |
| Out.      | 0,0927  | 0,6043       | 0,2842     |            |         |               |         |         |         | 0,3717  |

1. TR e Poupança - Percentual correspondente ao primeiro dia útil do mês, a ser creditado trinta dias após.

2. O IPA-EP-DI substitui o IPA-DI, a partir de janeiro/2010, com nova metodologia para cálculo e incorporou a série histórica do IPA-DI.

| MESES     | SINDUSCON/CUB - % (³) |         |          |         |         | DÓLAR - R\$ (⁴) |          |
|-----------|-----------------------|---------|----------|---------|---------|-----------------|----------|
|           | MG                    | RJ      | RS       | SC      | SP      | COMERCIAL       | PARALELO |
| Out./2013 | 0,24                  | 0,27    | 0,41     | 0,30    | 0,17    | 2,2340          | 2,3800   |
| Nov.      | 0,20                  | 0,06    | 0,63     | 0,15    | 0,09    | 2,3249          | 2,4900   |
| Dez.      | 0,23                  | 0,02    | 0,40     | 0,34    | 0,06    | 2,3426          | 2,5300   |
| Ano 2013  | 3,8788%               | 7,5872% | 10,0678% | 9,1686% | 7,2973% | 12,6737%        | 13,9640% |
| Jan./2014 | 3,10                  | 0,09    | 1,57     | 0,37    | 0,05    | 2,4120          | 2,6000   |
| Fev.      | 0,13                  | 0,07    | 0,64     | 0,53    | 0,23    | 2,3450          | 2,4900   |
| Mar.      | 0,18                  | 5,62    | 0,37     | 0,36    | 0,08    | 2,2670          | 2,4200   |
| Abr.      | 0,28                  | 0,05    | 0,44     | 0,29    | 0,15    | 2,2360          | 2,3900   |
| Mai.      | 0,20                  | 0,15    | (-) 0,15 | 2,77    | 1,71    | 2,2410          | 2,4200   |
| Jun.      | 0,10                  | 0,10    | 3,33     | 2,71    | 2,77    | 2,2770          | 2,4300   |
| Jul.      | 0,11                  | 0,26    | 0,36     | 0,22    | 0,59    | 2,2750          | 2,4500   |
| Ago.      | 0,08                  | 0,29    | 0,16     | 0,22    | 0,47    | 2,2390          | 2,3900   |
| Set.      | 0,12                  | 0,04    |          | 0,21    | 0,01    | 2,4490          | 2,6400   |
| Out.      | 0,09                  | 0,21    |          | 0,19    | 0,12    | 2,4780          | 2,5900   |

UPC (R\$) - Out.-2014 = 22,49 — Salário-Mínimo - Nov.-2014 = 724,00 — UFESP(SP) (R\$) - 2014 = 20,14 — UFM/SP (R\$) - 2014 = 120,69

3. Até 02/2007, conf. NBR 12.721/1999; a partir de março/2007, conf. NBR 12.721/2006.

4. Dólar - Cotações do último dia útil do mês.

## IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE – A partir de Janeiro/2014

| Base de Cálculo (R\$)    | Alíquota (%) | Parcela a Deduzir (R\$) | DEDUÇÕES:  |
|--------------------------|--------------|-------------------------|--|
| Até 1.787,77             | Isento       | —                       | a) R\$ 179,71 por dependente;  |
| De 1.787,78 até 2.679,29 | 7,5          | 134,08                  | b) Pensão alimentícia integral;  |
| De 2.679,30 até 3.572,43 | 15           | 335,03                  | c) R\$ 1.787,77 para aposentados, pensionistas e transferidos para a reserva remunerada que tenham 65 anos de idade ou mais; |
| De 3.572,44 até 4.463,81 | 22,5         | 602,96                  | d) Contribuição à Previdência Social.  |
| Acima 4.463,81           | 27,5         | 826,15                  |  |

## COEFICIENTES ACUMULADOS ATÉ O MÊS ANTERIOR (⁵)

| REAJUSTE EM SETEMBRO/2014 |           |        | REAJUSTE EM OUTUBRO/2014 |           |        | REAJUSTE EM NOVEMBRO/2014 |           |        |
|---------------------------|-----------|--------|--------------------------|-----------|--------|---------------------------|-----------|--------|
| Indexador                 | Semestral | Anual  | Indexador                | Semestral | Anual  | Indexador                 | Semestral | Anual  |
| IGP-M/FGV                 | 1,0068    | 1,0489 | IGP-M/FGV                | 0,9923    | 1,0354 | IGP-M/FGV                 | 0,9874    | 1,0296 |
| IGP-DI/FGV                | 1,0034    | 1,0463 | IGP-DI/FGV               | 0,9889    | 1,0324 | IGP-DI/FGV                |           |        |
| IPC-DI/FGV                | 1,0273    | 1,0676 | IPC-DI/FGV               | 1,0236    | 1,0697 | IPC-DI/FGV                |           |        |
| INPC/IBGE                 | 1,0280    | 1,0635 | INPC/IBGE                | 1,0246    | 1,0659 | INPC/IBGE                 |           |        |
| IPC-A/IBGE                | 1,0274    | 1,0651 | IPC-A/IBGE               | 1,0238    | 1,0675 | IPC-A/IBGE                |           |        |
| IPC/FIPE                  | 1,0208    | 1,0549 | IPC/FIPE                 | 1,0154    | 1,0545 | IPC/FIPE                  | 1,0137    | 1,0533 |

5. Para reajuste anual de aluguel: multiplique o valor pelo indexador contratado. Índices completos no site: [www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br).

# Garantindo seu sucesso Há mais de 44 anos!



## Veja porque:

- \* Boletim quinzenal, com atualização nos vários segmentos do direito imobiliário;
- \* Diversos modelos de contratos, cartas e petições;
- \* Banco de dados com mais de 20.000 matérias;
- \* Milhares de dúvidas solucionadas;
- \* Legislação, desde 1808 e marginália;
- \* Códigos e Consolidações a sua disposição;
- \* Notícias diárias;
- \* Newsletter semanal no seu e-mail (tudo sobre a área imobiliária);
- \* Calculadoras de aluguéis e monetária;
- \* Índices de correção monetária;
- \* Abrangência total: Locação, condomínio, incorporação, compra e venda, registro imobiliário, inventário, administração, corretagem, tributos, etc.



**DIÁRIO DAS LEIS**

Você pode confiar!

**Central de Atendimento:  
(11) 3673-3155  
[www.diariodasleis.com.br](http://www.diariodasleis.com.br)  
[comercial@diariodasleis.com.br](mailto:comercial@diariodasleis.com.br)**