

O golpe da “Ata Notarial de Usucapião”²⁹

Síndica acusada de apropriação indébita consegue provar que os gastos foram todos revertidos em benfeitorias²²

Lei anistia a regularização de imóveis no município de São Paulo²⁸

ITCMD: Base de cálculo quando do registro do imóvel - valor venal do IPTU ou do ITBI?³³

Novidade!

Pesquisa de Jurisprudência

Trata-se de um serviço de envio de decisões dos tribunais para fundamentar o seu processo ou para qualquer outra finalidade.

Com ele, Você terá:

- Elementos para a sua defesa;
 - Decisões importantes a respeito do tema que deseja;
- E os principais: Economia de tempo e Investimento baixo!**

Site: www.diariodasleis.com.br

BDI

Desde 1980, Orientando
Com qualidade e segurança.



DIÁRIO DAS LEIS
Você pode confiar!

Direção: *Dominique Pierre Faga*
Jornalista Responsável:
Julio Cesar Borges Baiz, MTB nº 42073
ISSN: 1982-4599

Conselho Editorial:
Heronides Dantas de Figueiredo
Mauricio Francisco Leite
Nathan Leocata Machado
Rebecca Fascina Alves
redacao@diariodasleis.com.br

DIÁRIO DAS LEIS LTDA.
CNPJ(MF) 47.381.850/0001-40
R. Nossa Sra. Imac. Conceição, 166, Conj 9 - 1º
Andar - 06190-100 - Osasco - SP
11 3673-3155 - www.diariodasleis.com.br
Administração: 11 3673-3155
contato@diariodasleis.com.br
Comercial: 11 3673-3801 / 3872-2128
comercial@diariodasleis.com.br
Impressão: Gráfica Mais M
Nota BDI: *Proibida a reprodução total ou parcial.*
Os artigos assinados não refletem necessariamente
a opinião da direção do Diário das Leis.

Colaboradores:

Adriana C. de Paula Gonçalves
Adriano Hermida Maia
Alexandre Berthe Pinto
Angelo Volpi Neto
Antonio Artêncio Filho
Arnon Velmovitsky
Bernardo César Coura
Bruno Medeiros Bastos
Carlos Roberto Tavarnaro
Daniel Alcântara Nastri Cerveira
Daphnis Citti de Lauro
Ederson Blanco
Eduardo Vasconcelos de Moraes
Ezequiel Franceloso
Felipe Leonardo Rodrigues
Fellipe Duarte
Felícia Ayako Harada

Francisco dos Santos Dias Bloch
Frank Wendell Chossani
Geraldo Beire Simões
Gustavo de Ávila Rajão
Jaques Bushatsky
José Flávio Bueno Fischer
José Hildor Leal
João Pedro Lamana Paiva
Kiyoshi Harada
Kênio de Souza Pereira
Lorena Lucena Tôrres
Lucas Bento Sampaio
Lucas Daniel Medeiros Cezar
Luiz Antonio Scavone Junior
Luiz Ribeiro O. N. Costa Junior
Luís Ramon Alvares
Marcelo Manhães de Almeida

Michel Rosenthal Wagner
Miguel Zaim
Mário Cerveira Filho
Olivar Vitale
Paloma Pricila
Paulo Caldas Paes
Pérecles Reges
Renato Savy
Rodrigo Alves Zaparoli
Rodrigo Karpat
Samuel Luiz Araújo
Suellen Rodrigues Viana
Sylvio Campos Lindenbergh Filho
Sylvio Capanema
Sérgio Jacomino
Thales Pontes Batista
Wendell Salomão

Sumário

Ação de Despejo: Pedido de liminar para desocupação de imóvel não foi concedido, pois há risco de lesão grave e de difícil reparação	10
Anistia a Imóveis: Lei anistia a regularização de imóveis no município de São Paulo	28
Apropriação Indébita: Síndica acusada de apropriação indébita consegue provar que os gastos foram todos revertidos em benefício dos próprios condôminos	22
Assinatura Eletrônica: Tem validade jurídica em contrato de locação?	13
Ata Notarial: O golpe da “Ata Notarial de Usucapião”	29
Atraso na Entrega: Construtora que atrasou a entrega da obra terá que pagar o aluguel dos compradores	6
Averbação: Lei de Registros Públicos não permite que a fiança seja averbada na matrícula do imóvel pelo locador	22
Barulho: O papel da prefeitura, a desvalorização do imóvel e o agravamento dos danos à saúde decorrentes da falta de atitude profissional	14
Cédula de Crédito Imobiliário: Decisões do judiciário colocam em risco operações do mercado de capitais lastreadas em CCI - Cédula de Crédito Imobiliário	25
Contas do Condomínio: A não aprovação de contas do condomínio não impedem a movimentação das mesmas	19
Convenção Condominial: Quais os efeitos do registro ou não da convenção condominial? ...	20
Desapropriação: Expropriante foi condenado a pagar indenização mais juros moratórios e compensatórios a partir da imissão na posse	28
Devolução de Prestação: Promitente comprador poderá ser restituído pelas parcelas já pagas mesmo com a rescisão do contrato de compra e venda	5
Fiador: É possível uma pessoa jurídica ser fiadora de sua filial em um contrato de locação? ...	12
ITCMD: Base de cálculo quando do registro do imóvel - valor venal do IPTU ou do ITBI?	33
Locação em Duplicidade: O risco de o locador indenizar o inquilino por locação em duplicidade	7
Ônus da Prova: Cessionário em atraso não provou que acordou verbalmente com o cedente uma alteração na forma de pagamento	6
Posse Injusta: Fiadora deseja substituir objeto de penhora por um veículo alegando que o imóvel a ser penhorado é o único bem de família	32
Recusa de Oficial: Oficial Registrador se nega a fornecer certidão de nota devolutiva sobre determinada matrícula. O que fazer?	23
Registro de Imóvel: Herdeira não conseguiu a transferência do imóvel, pois sem o registro do título translativo não há o reconhecimento do domínio	24
Reparos no Imóvel: Locatários foram condenados por impedirem a entrada de profissionais para realizar reparos em imóvel	11
Índices de Correção Monetária	35

Curso

Avaliação de Imóveis Avançado



**Aprenda a realizar a
avaliação de imóveis na prática!**

**Televendas:
(11) 3673-3801 ou (11) 3872-2128
comercial@diariodasleis.com.br
www.diariodasleis.com.br**



DIÁRIO DAS LEIS
Você pode confiar!

Devolução de Prestação



Promitente comprador poderá ser restituído pelas parcelas já pagas mesmo com a rescisão do contrato de compra e venda

Pergunta: Se um contrato de compra e venda for rescindido e o imóvel for retomado por inadimplemento, há perda total das prestações pagas?

BDI Responde: Não. Ainda que nos contratos de compra e venda de imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, esteja prevista a perda total das prestações em razão do inadimplemento, é possível questionar a cláusula contratual tendo em vista sua abusividade.

O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

Atraso na Entrega

Construtora que atrasou a entrega da obra terá que pagar o aluguel dos compradores

Ementa: Apelação – Compra de imóvel em construção – Contrato de cessão de direitos – Causa de pedir com fundamento no atraso para a entrega do imóvel – Ilegitimidade passiva da cedente – Preliminar acolhida – Prorrogação do prazo de entrega previsto no contrato – Previsão contratual – Legalidade – Entrega do bem após o prazo de prorrogação – Inadimplemento contratual – Configurado – Multa penal – Cabimento – Redução – Possibilidade – Dano moral – Ocorrência – Dano material – Ressarcimento do valor correspondente ao aluguel mensal do imóvel residencial até a entrega do bem adquirido – Cabimento – Honorários de advogado – Majoração – Possibilidade – Percentual máximo – Não cabimento – Causa sem maior complexidade

Dados da Decisão: TJMG – Apelação Cível nº 10024111988929003 – Relator: Evandro Lopes da Costa Teixeira – Data do Julgamento: 15.5.2014

Nota do BDI: *Leia a íntegra em www.diariodasleis.com.br.*

.....

Ônus da Prova

Cessionário em atraso não provou que acordou verbalmente com o cedente uma alteração na forma de pagamento

Ementa: Apelação Cível – Contrato de Compra e Venda – Aditivo contratual verbal – Ônus da prova – Cumprimento das obrigações assumidas – Ausência de inadimplência – Recurso Improvido.

Dados da Decisão: TJMG – Apelação Cível nº 1.0701.15.016239-7/001 – Relator: Des. Rogério Medeiros – Data do julgamento: 26.9.2019

Nota do BDI: *Leia a íntegra em www.diariodasleis.com.br.*

Locação em Duplicidade

O risco de o locador indenizar o inquilino por locação em duplicidade

Entregar o imóvel para mais de uma imobiliária aumenta o risco de prejuízos

Kênio de Souza Pereira*

Com a intenção de agilizar a locação, alguns proprietários têm entregado seu imóvel para mais de uma imobiliária promover a sua ocupação, ignorando que a Lei nº 6.530/78 e o Decreto nº 81.178/78, que regulamentam o exercício da profissão dos corretores de imóveis, determinam que a intermediação deve ser realizada somente por um corretor, justamente para proteger o proprietário de riscos. A permissão para que mais de uma imobiliária promova a locação, possibilita locações em duplicidade que têm aumentado com a atuação das imobiliárias virtuais que divulgam o imóvel pela *internet* sem qualquer controle.

A legislação que regulamenta a corretagem de imóveis visa em especial a segurança nas transações imobiliárias, razão que estabelece como regra que a imobiliária somente poderá anunciar após contratar por escrito com o proprietário a pro-

moção da locação. A vedação da condução do negócio por vários corretores têm por objetivo tornar possível a responsabilidade do profissional que venha a cometer alguma falha. Vejamos os diplomas legais:

Decreto nº 81.871/78, que regulamenta a Lei nº 6.530/78 que normatiza a profissão do Corretor de Imóvel:

“Art. 5º – Somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa física ou pessoa jurídica, que tiver contrato escrito de mediação ou autORIZAÇÃO escrita para alienação do imóvel anunciado.

Art. 38 – Constitui infração disciplinar da parte do Corretor de Imóveis:

[...]
IV – anunciar publicamente proposta de transação a que não esteja autorizado através de documento escrito;

Código de Ética Profissional – Resolução – Cofeci nº 326/92;

Art. 3º – Cumpre ao Corre-

tor de Imóveis, em relação ao exercício da profissão, à classe e aos colegas:

[...]

VI – exercer a profissão com zelo, discricção, lealdade e probidade, observando as prescrições legais e regulamentares;

Art. 4º – Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação aos clientes:

[...]

VI – zelar pela sua competência exclusiva na orientação técnica do negócio, reservando ao cliente a decisão do que lhe interessar pessoalmente;

IX – contratar, por escrito e previamente, a prestação de serviços profissionais;

Art. 5º – O Corretor de Imóveis responde civil e penalmente por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infrações éticas.

Art. 6º – É vedado ao

Locação em Duplicidade

Corretor de Imóveis:

[...]

XV – aceitar incumbência de transação que esteja entregue a outo Corretor de Imóveis sem dar-lhe prévio conhecimento, por escrito;

XVI – aceitar incumbência de transação sem contatar com o Corretor de Imóveis, com quem tenha de colaborar ou substituir;”

Resolução COFECI nº 458/95:

“Art. 1º – Somente poderá anunciar publicamente o Corretor de Imóveis, pessoa física ou jurídica, que tiver, com exclusividade, contrato escrito de intermediação imobiliária”.

Com a propaganda de serem ágeis, há imobiliárias tradicionais e virtuais que não se preocupam se a documentação de quem oferece o imóvel para locar está regular, podendo ocorrer problemas nessas transações que são realizadas contando com a sorte.

Há notícia de imobiliárias que têm como maior atrativo a alegação de que tiram fotografias profissionais, além da propaganda enganosa do aluguel garantido (basta conferir que não existe a palavra “garantia” no contrato de intermediação) e promovem locações no site sem

antes assinar o contrato de intermediação com o proprietário, deixando-o para fazê-lo na hora que surge o inquilino, pois na afobação o locador acaba assinando sem ler. Esse expediente irregular impede que as condições da prestação de serviços sejam previamente analisadas pelo locador.

Essa manobra de não assinar antes com o proprietário do imóvel os contratos, que em alguns casos contém quase 200 cláusulas, visa justamente impossibilitar que ele reflita sobre algumas “pegadinhas”, sendo que tal ato afronta o Código de Ética do Corretor, no art. 4º que determina ser obrigação da imobiliária, Inciso “IX – contratar, por escrito e previamente, a prestação de serviços profissionais”

Autorizar mais de uma imobiliária prejudica o locador

O que se constata é o fato de duas ou mais imobiliárias, que por não fazerem parte de uma rede, acabam agindo sem qualquer intercomunicação. Sabendo que há outra concorrente promovendo a locação, procura fechar o contrato com um inquilino rapidamente, antes que sua concorrente o faça,

não se importando com a qualidade do cadastro do novo ocupante. Dessa maneira tem surgido a desagradável situação do inquilino com seus familiares chegarem ao imóvel, com o caminhão de mudanças, e constatarem que esse foi ocupado dias antes por outro inquilino, que o locou em outra imobiliária.

O problema tem crescido com essa atitude do proprietário que não é alertado dos riscos de autorizar mais de um intermediário. Conforme a lei, as locações são realizadas diretamente pela imobiliária, que sempre assina o contrato no lugar do proprietário que se torna locador, pois conforme o artigo 656 do Código Civil “o mandato pode ser expresso ou tácito, verbal ou escrito”. O fato do proprietário entregar as chaves do imóvel para o corretor, caracteriza procuração tácita para fechar o contrato de locação.

Estando a locação do imóvel sendo promovida por várias imobiliárias, que, por serem concorrentes não se comunicam, agrava-se a falta de controle, favorecendo o surgimento de dois contratos para o mesmo imóvel. Isso revolta o inquilino.

lino que pensou que teria a posse tranquila do bem que locou após gastar seu tempo com a confecção do seu cadastro e com o de seus fiadores.

Cabe ao pretendente à locação ficar atento ao imóvel que estiver sendo anunciado por mais de uma imobiliária, para evitar essa situação de risco.

Maior prejudicado é o locador com leilão ao inverso

Na verdade, quem mais perde com essa postura irregular é o proprietário do imóvel, pois, ao deixar de contratar uma imobiliária que se pauta pela seriedade, profissionalismo e segurança, acaba entregando as chaves para qualquer empresa cujo foco não é outro senão o de colocar quem quer que seja no imóvel, já que visa apenas receber a taxa de contrato e a comissão de intermediação. As imobiliárias mais criteriosas evitam trabalhar sem exclusividade, para que possam prestar serviços de forma segura e assim manter o cliente satisfeito por muitos anos.

Entretanto, quando o imóvel é entregue para mais de uma imobiliária, fica evidente a despreocupação do locador com a ética da imobiliária, a qual percebe que se tiver muito critério para selecionar um bom inquilino perderá o negócio. Assim, o locador estimula a corrida para quem ocupa o imóvel primeiro e o risco para ele aumenta. Quando o pretendente a inquilino é habilitado, ele percebe a situação e passa a oferecer um aluguel menor e a imobiliária assume o papel de pressionar o locador para aceitar, pois o objetivo é locar antes do outro concorrente que poderia obter um preço melhor com um inquilino com cadastro mais seletivo. Ocorre, assim, o "Leilão Inverso" que reduz o preço.

Dever de indenizar o inquilino preterido

Quando ocorre a locação para mais de um inquilino, aquele que não conseguir entrar no imóvel, poderá exigir do locador a multa rescisória de seis meses do valor do aluguel (podendo variar conforme o

contrato), as despesas com a mudança, perdas e danos, sendo que existe processo em que o juiz condenou inclusive ao pagamento do hotel. Pode ainda o Juiz condenar o locador a pagar os danos morais diante do constrangimento e a vergonha da família que ficou com o caminhão de mudança na rua tendo que ir para um hotel por não ter conseguido entrar no imóvel.

O locador deve entender que esses prejuízos são causados justamente por ele contribuir com o risco de ocorrer a locação em duplicidade, pois poderia agir corretamente ao escolher somente uma imobiliária. Caso deseje incrementar a divulgação do imóvel por dezenas de imobiliárias, pode optar por uma que faça parte de uma Rede Imobiliária. Dessa maneira, em um único site dezenas de imobiliárias divulgarão ao mesmo tempo a locação ou a venda de um determinado imóvel de maneira organizada, sem nenhum risco para o locador.

** O autor é Advogado em Belo Horizonte, MG. Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG. Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário de MG e do Secovi-MG. Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis.*

Ação de Despejo



Pedido de liminar para desocupação de imóvel não foi concedido, pois há risco de lesão grave e de difícil reparação

Comentário do BDI: Trata-se de uma Ação de Despejo para verificar se há a possibilidade ou não de concessão de liminar por falta de pagamento. O pedido foi indeferido, pois há risco de lesão grave e de difícil reparação, sendo que a liminar de despejo pretendida poderá acarretar a inviabilidade da empresa agravada.

Ementa: Agravo de Instrumento – Ação de despejo por falta de pagamento – Indeferimento de liminar – Adoção de caução como garantia da locação – Modalidade de garantia locatícia impeditiva de concessão liminar – Observância ao art. 59, §1º, Inciso IX C/C art 37, ambos da Lei nº 8.245/91 – Risco de lesão grave e difícil reparação inverso – Recurso conhecido e improvido.

Dados da decisão: Agravo de Instrumento nº 0006860-60.2017.8.14.0000 – Relatora: Des. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães - Data do julgamento: 8.5.2018

Nota do BDI: *Leia a íntegra em www.diariodasleis.com.br.*

Reparos no Imóvel



Locatários foram condenados por impedirem a entrada de profissionais para realizar reparos em imóvel

Comentário do BDI: Trata-se de um pedido feito pelo proprietário de um imóvel para que os seus locatários não impossibilitem a entrada de profissionais para a realização de reparo nos encanamentos, que estariam vazando no imóvel acima.

Os locatários foram condenados à obrigação de permitir o acesso dos profissionais ao imóvel no horário das 9h às 17h, de segunda à sexta-feira, para a realização dos reparos no vazamento e a substituição do encanamento e juntas adjacentes, sob pena de incidência de multa. Foram condenados ainda ao pagamento dos danos decorrentes diretamente da obstaculização do acesso ao vazamento.

Ementa: Apelação Civil. Cerceamento. Inépcia. Legitimidade. Interesse processual. Valor da causa. Direito de vizinhança. Vazamento. Reparação. Direito de acesso. Resistência do morador. Imposição de condições. Impossibilidade. Agravamento do dano. Eventualidade. Liquidação de sentença. Indefinição do valor. Certeza do dano. Honorários. Equidade. Litigância de má-fé.

Dados da Decisão: TJDF - Apelação Cível nº 0715665-16.2018.8.07.0001 – Relator: Des. Getúlio Moraes de Oliveira - Data do julgamento: 10.4.2019

Nota do BDI: *Leia a íntegra em www.diariodasleis.com.br.*



É possível uma pessoa jurídica ser fiadora de sua filial em um contrato de locação?

Pergunta: Uma pessoa jurídica (empresa limitada e não firma individual), possuindo CNPJ diferente pode ser fiadora de sua filial em um contrato de locação?

BDI Responde: Nada impede que o sócio de uma empresa limitada como locatária seja fiador da filial da matriz com CNPJ diferente, desde que este sócio tenha poderes para ser fiador no contrato social que abrange a empresa que se desdobra em matriz e filiais, tendo em vista que a pessoa jurídica não se confunde com a pessoa de seus sócios, podendo os mesmos serem garanti-dores da locação.

Entretanto, a própria pessoa jurídica não pode prestar fiança para si mesma, ainda que seja para filial.

Assinatura Eletrônica

Assinatura eletrônica tem validade jurídica em contrato de locação?

Existe um grande receio da nossa parte em relação a assinatura eletrônica, tendo em vista que existem fraudes praticadas que burlam até com a fé pública dos Tabelionatos.

Pergunta: Sobre a assinatura eletrônica, a mesma tem validade juridicamente? Existe algum impedimento quanto a sua aplicação nos contratos de locações?

BDI Responde: A assinatura eletrônica no contrato de locação é juridicamente válida, a regra sobre contratos prevê que o negócio pode ser fechado tanto na forma de papel como na forma digital (assinatura eletrônica). A realização da assinatura eletrônica nos contratos de locação não encontra nenhum impedimento legal e é totalmente permitida.

Ainda não existe uma regulamentação própria sobre o tema. No entanto, a Medida Provisória nº 2.200-2 de 2001, que instituiu infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, respalda transações eletrônicas. Veja em seu art. 10, § 1º:

“Art. 10. Consideram-se documentos públicos ou particulares, para todos os fins legais, os documentos eletrônicos de que trata esta Medida Provisória”.

§ 1º As declarações constantes dos documentos em forma eletrônica produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil presumem-se verdadeiros em relação aos signatários, na forma do art. 131 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 – Código Civil”.

A Medida Provisória criou a ICP-Brasil para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica. Embora não exista legislação própria específica que regulamente assinaturas eletrônicas em contratos, a MP em questão passou a presumir verdadeiros, em relação a signatários, documentos eletrônicos, na forma do art. 131 do Código Civil de 1916 (leia-se, art. 219 do atual Código Civil).

Desta feita, sob a ótica da jurisprudência, admite-se a utilização das assinaturas eletrônicas em contratos. Inclusive, em recente decisão, o Superior Tribunal de Justiça se posicionou no sentido de que:

“A assinatura digital de contrato eletrônico tem a vocação de certificar, através de terceiro desinteressado (autoridade certificadora), que determinado usuário de certa assinatura a utilizara e, assim, está efetivamente a firmar o documento eletrônico e a garantir serem os mesmos os dados do documento assinado que estão a ser sigilosamente enviados”. (STJ – REsp nº 1495920 DF 2014/0295300-9, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Data de Julgamento: 15.5.2018, T3 – Terceira Turma, Data de Publicação: DJe 7.6.2018). Neste sentido, nada impede que assinaturas em contratos sejam colhidas de forma eletrônica. Fato, aliás, que facilita a vida das partes que estão formalizando, tendo em vista que não se exige a presença dos subscritores no local de sua assinatura.

Barulho, o papel da prefeitura, a desvalorização do imóvel e o agravamento dos danos à saúde decorrentes da falta de atitude profissional

Kênio de Souza Pereira*

Centenas são os casos de pessoas que sofrem com a poluição sonora, tendo seus problemas de saúde agravados a ponto de prejudicarem o desempenho profissional e os relacionamentos familiares. Aguardar a solução do Poder Público, que está sobrecarregado com milhares de reclamações, não se mostra a melhor atitude, pois a solução pode demorar anos, haja vista que a Administração concede ao infrator diversas oportunidades por ter que seguir alguns protocolos legais para tentar regularizar os problemas antes de fechar o estabelecimento.

Em inúmeros casos os ruídos são provocados por vizinhos de casas ou apartamentos, sendo importante que a pessoa prejudicada seja orientada sobre as diversas leis aplicáveis ao caso e especialmente sobre o funcionamento de um processo judicial, a fim de obter as provas necessárias para que o magistrado possa condenar o infrator a deixar de produzir os ruídos sob pena de multa, bem como ao pagamento de uma indenização por danos morais e, às vezes, até materiais.

Importante entender que não cabe à Secretaria Municipal de Meio Ambiente atender a reclamações entre particulares sobre ruídos, sendo esse caso de competência da polícia, mas essa, infelizmente, deixa de comparecer em vários chamados. O Executivo Municipal tem competência para atuar apenas contra pessoas jurídicas, como bares, clubes, restaurantes, boates, academias, marcenarias, oficinas e demais empresas que venham a provocar poluição ambiental (ruídos, fumaça, gordura, dejetos nas vias públicas, etc).

A municipalidade concede o alvará de funcionamento para os empresários exercerem suas atividades, ou seja, para trabalhar e não para fazer barulho em excesso ou praticar quaisquer atos que venham a perturbar a vizinhança. Não existe lei que autorize produzir barulho em níveis insuportáveis, seja a qualquer hora.

Compete a cada município estabelecer os limites.

As reclamações contra os ruídos e vibrações provocadas por empresas e obras em Belo Horizonte-MG, devem ser encaminhadas para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Quanto à cidade de São Paulo, as reclamações devem ser feitas para o PSIU (Programa de Silêncio Urbano da Prefeitura), sendo que os limites de ruídos estão estabelecidos no Decreto nº 3.962/58. Quanto à cidade do Rio de Janeiro, a proteção contra a poluição sonora é regulamentada pela Lei nº 3.268, de 29.08.01.

A maioria dos municípios estabelecem regras semelhantes, as quais visam proteger a saúde das pessoas. Como exemplo citamos a Lei nº 9.505/2008, que dispõe "sobre o controle de ruídos, sons e vibrações no município de Belo Horizonte", que determina que no período diurno (07h01min às 19h00) o nível máximo de emissão de ruídos é de 70dB (decibéis); em período vespertino (19h01min

14

às 22h00) será de 60dB e em período noturno (22h01min de um dia às 07h00 do dia seguinte) será de 50dB, até às 23h59min e 45dB a partir da 0h00. Quanto às sextas-feiras, aos sábados e em vésperas de feriados, será admitido, até às 23:00 h, o nível correspondente ao período vespertino.

Alvará obtido de forma irregular - Punição 24 horas por dia

Embora o horário de 22h00 às 7h00 seja habitualmente utilizado para o silêncio, o direito ao sossego e a saúde é protegido nas 24 horas, sendo passível de punição o barulho excessivo a qualquer hora. Há casos de empresário que engana o município ao solicitar o alvará de funcionamento alegando, por exemplo, que o bar não terá apresentação de banda de música. Dessa maneira evita que a municipalidade exija a instalação de ar condicionado e isolamento acústico, assim, deixa de ter custos elevados com obras e equipamentos.

Após obter o alvará, abre uma boate ou casa de show gerando perturbação à vizinhança, podendo tal alvará ser cassado. É dever de qualquer pessoa ou empresa utilizar sua propriedade de maneira que os ruídos não ultrapassem o am-

biente da sua moradia ou local de trabalho.

Ar condicionado, sistema de refrigeração, elevadores e chaminés

As construtoras, ao executarem edificações, têm o dever de utilizar a melhor tecnologia para impedir que os equipamentos instalados gerem ruídos e vibrações que venham a perturbar os moradores, ocupantes e vizinhos.

Diante disso, o proprietário que adquire um apartamento no último andar tem o direito de exigir indenização e a devida reparação dos vícios de construção que acarretem ruídos e vibrações, sejam das máquinas dos elevadores, sejam das tubulações hidráulicas/barriletes de recalque ou de aquecedores de piscinas. Entretanto, tendo transcorrido o prazo de cinco anos garantia e da propositura da ação, acarretando assim a prescrição, caberá ao condomínio o dever de fazer, por sua conta, todas as obras para eliminar os problemas com os ruídos, em decorrência da sua omissão.

A falta de união e o amorosismo dos condôminos ao deixarem de tomar as providências contra a construtora, no prazo legal, resulta no dever de o condomínio arcar com

os custos dessas obras para corrigir os vícios de construção.

Os hotéis, centros comerciais e demais empreendimentos que possuem torres de refrigeração de grande porte, bem como os restaurantes ou bares que possuem compressores para câmaras frigoríficas que produzem ruídos ou vibrações excessivos, têm o dever de promover o devido isolamento acústico. Não é admissível o proprietário do estabelecimento, por uma questão de economia, instalar compressor no telhado ou em área aberta, deixando de colocá-lo num local fechado, para melhorar a rentabilidade do seu negócio ao aumentar a área de atendimento ao público.

Quanto às lanchonetes, padarias e restaurantes que emitem fumaça, odores desagradáveis e gordura por meios das chaminés, pode qualquer pessoa exigir a instalação de fornos eletrostáticos ou de outros equipamentos que eliminem esses incômodos na vizinhança. As empresas, como qualquer pessoa física, estão sujeitas às normas legais, em especial, ao Código Civil (CC):

- "Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde



dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”.

Solução exige assessoria jurídica - processo penal

A assessoria jurídica especializada é importante para orientar na obtenção de provas que são essenciais para fundamentar uma ação, caso o assunto não seja resolvido amigavelmente. A intervenção do advogado reduz os desgastes pessoais, em especial, as tragédias que são noticiadas, as quais poderiam ser evitadas se o Poder Judiciário fosse acionado no momento adequado.

Um processo judicial é mais eficaz do que aguardar a prefeitura. Toda reclamação deve ser formalizada, sendo importante colher o protocolo da mesma na 2ª via do documento, com a assinatura do infrator, pois os *e-mails* só devem ser utilizados quando não existe conflito.

Poucas pessoas sabem, mas o barulho em excesso é considerado crime ambiental, ensejando pena de um a quatro anos, como consta na Lei de Crimes Ambientais. Pode, ainda, motivar um processo por contravenção penal, acarretan-

do prisão simples de 15 dias a três meses ao agente causador do barulho, nos moldes da Lei de Contravenções Penais. Esses procedimentos, que são complexos, em conjunto com outros, podem inibir com mais eficácia os atos irregulares.

Demora da solução pelo poder público

A dificuldade operacional dos órgãos municipais é uma realidade. Diante das milhares de reclamações, torna-se impossível resolver tantas ocorrências, apesar da boa vontade dos servidores em buscar uma solução.

O problema é que quando o órgão fiscalizador da prefeitura, ao não ser atendido pelo infrator, determina o fechamento temporário do estabelecimento barulhento para que sane o problema ou cassa o alvará, seu proprietário impetra um Mandado de Segurança para obter junto ao Poder Judiciário uma liminar para manter em funcionamento o seu negócio até que seja realizada uma perícia e se apure o real nível de ruídos emitidos.

Assim, constata-se que o provocador de ruídos investe no advogado para continuar a lucrar com sua atividade ruidosa, enquanto os vizinhos sofrem por agirem de forma amadora ao não terem entrado desde o início com um processo judicial. Dessa forma, volta-se à estaca zero, quando a liminar é concedida, podendo os vizinhos sofrerem durante os anos de tramitação do Mandado de Segurança.

Desvalorização dos imóveis

Os pretendentes à compra ou a locação de qualquer imóvel têm agido com mais cautela, pois têm visitado o entorno

de onde pretendem morar ou trabalhar em horários e dias diferentes. Ao constatar a existência de estabelecimentos ruidosos, deixam de fazer a transação. A desvalorização do imóvel, em alguns casos, atinge 30%, sendo mais racional o proprietário prejudicado tomar providências com celeridade, antes que venha a perder a saúde e a paciência. Ninguém em sã consciência compra ou aluga um local que não ofereça condições de se trabalhar ou descansar.

Processar é mais barato do que mudar do imóvel

A postura de economizar com a não contratação de um profissional para propor um processo judicial, acaba criando uma situação de sofrimento sem fim. Dependendo das circunstâncias, a pessoa prejudicada poderá requerer indenização por danos materiais, bem como danos morais pela angústia, prejuízos à saúde e desgastes decorrentes dos atos irregulares. O Código Civil estabelece: *“art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”.*

São inúmeros os casos de proprietários de apartamentos que, diante dos aborrecimentos, vendem sua moradia por preço abaixo do mercado por não mais suportar os ruídos do vizinho festeiro, que arrasta móveis ou que ouve músicas em volume assustador.

Essa atitude é irracional, pois acarreta um prejuízo financeiro muito maior do que o custo de contratação de um advogado. A venda de um imóvel acarreta ao vendedor o custo da comissão de corretagem (de 5% a 6% do preço do bem), tendo que perder tempo ao mostrar o bem para diversos pretendentes, bem como ao buscar outros locais para morar. Ao encontrar outra moradia terá custos com mudanças, adaptações com o mobiliário, cortinas, pintura, reformas, e ainda as despesas como o ITBI, taxas, escritura, além do seu registro no Ofício de Registro de Imóveis, o que representa um custo de 15 a 20% do imóvel. E ao final, poderá ter uma surpresa ao constatar que em cima, ou do lado, da nova moradia há outro vizinho barulhento.

** O autor é Advogado em Belo Horizonte, MG. Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG. Conselheiro da Câmara do Mercado Imobiliário de MG e do Secovi-MG. Diretor da Caixa Imobiliária Netimóveis. Árbitro da Caminas - Câmara Mineira de Arbitragem Empresarial.*

BDI

**A sua retaguarda
em orientações no Direito Imobiliário**

Temos mais de 20.000 orientações jurídicas ao seu dispor!

Serviço de Apoio Processual: Você nos passa o problema e nós montamos a sua peça processual (30% de desconto para o associado do BDI).

Serviço de Pesquisa de Jurisprudência: Precisa de decisões para o seu processo, conte conosco (50% de desconto para o associado do BDI).

Modelos de contratos utilizados no ramo,
sempre atualizados conforme a legislação vigente.

- Calculadoras (Aluguéis, taxas, etc.).

- Toda a Legislação Federal desde 1808 e marginália.

Ser associado do BDI é ser único e exclusivo!

Televendas:

(11) 3673-3801 ou (11) 3872-2128

comercial@diariodasleis.com.br

www.diariodasleis.com.br



DIÁRIO DAS LEIS
Você pode confiar!

Contas do Condomínio



A não aprovação de contas do condomínio não impedem a movimentação das mesmas

Pergunta: Se as contas do condomínio não forem aprovadas, pode haver problema para movimentar a conta bancária do mesmo?

BDI Responde: As contas não aprovadas independem das novas contas, não podendo o condomínio prejudicar-se com contas não aprovadas que serão solucionadas amigavelmente ou judicialmente, através de ação de prestação de contas.

As novas contas serão aprovadas e arquivadas separadamente e, caso existam dúvidas da sua veracidade, as mesmas também serão solucionadas amigavelmente ou judicialmente, através de ação de prestação de contas, não havendo problema para movimentar a conta bancária do condomínio.

Convenção Condominial

Quais os efeitos do registro ou não da convenção condominial?

Miguel Zaim*

Alguns condôminos moram durante anos em um mesmo condomínio, conhecem todos os funcionários pelo nome e sobrenome e tudo mais, porém, nunca procuram conhecer a convenção.

Embora isso pareça um pouco estranho, acredite, acontece, e muito.

Muitos condôminos querem exigir seus direitos em assembleia, porém o fazem sem antes verificar a convenção e ver se realmente possuem o direito que tanto requerem.

Primeiramente, devemos ter em mente que a convenção constitui a Lei interna do condomínio, sendo adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, de uso das áreas exclusivas e comuns, de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e deveres a que todos ficam sujeitos.

Mesmo se enquadrando como um ato normativo, a convenção também possui elementos contratuais na medida em que os condôminos aceitam uma série de vinculações, haja

vista que ela traz as condutas que devem ser seguidas na esfera patrimonial.

O art. 1.333. do Código Civil determina que *“a convenção será aprovada em assembleia geral de condôminos, por votação de, no mínimo, dois terços das frações ideais, mas tornando-se obrigatória para todos os condôminos, inclusive para os moradores e inquilinos”*.

Já no art. 1.334 estão elencados quais os temas serão abarcados pela convenção:

“Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II – sua forma de administração;

III – a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV – as sanções a que es-

tão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V – o regimento interno”

Lembrando que ela deve ser levada a termo na primeira reunião da assembleia geral, quando da instalação do condomínio.

Mas e quanto ao registro em cartório? Ele é obrigatório?

A resposta para essa pergunta pode ser encontrada no parágrafo único do art. 1.333, do CC:

“Art. 1.333. (...).

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis”.

Ou seja, a convenção será registrada no Cartório de Registro de Imóveis unicamente para ser oponível contra terceiros, tendo, portanto, um caráter *erga omnes*.

Se não registrada, mas aprovada em assembleia geral de condôminos regular, seguindo os moldes do art. 1.333, ela faz Lei entre os condôminos, passando a disciplinar as relações

Convenção Condominial

internas do condomínio, tendo então apenas o caráter *inter partes*.

A falta de registro torna o condomínio existente de fato, porém, não regular. Todavia, essa circunstância não retira, por exemplo, a legitimidade do condomínio em pleitear o recebimento das cotas condominiais dos seus condôminos.

“Apelação cível - Ação de cobrança - Condomínio de fato - Legitimidade ativa - Serviços disponibilizados - Taxas condominiais - Anuência dos condôminos - Encargos devidos. A circunstância de o condomínio autor não ser regular, sendo sua existência somente de fato, não retira sua legitimidade para pleitear o recebimento de taxas condominiais. A finalidade do Registro da Convenção de Condomínio é conferir-lhe validade perante terceiros, não constituindo requisito inter partes. (...)” (TJMG - AC: nº 1024 5140103244001 MG, Relator: Rogério Medeiros, Data de Julgamento: 13/07/2017, Câmaras Cíveis/13ª Câmara Cível, Data de Publicação: 21/07/2017)”.

Esse entendimento já foi pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, resultando na súmula nº 260, a qual diz: *“A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos.”*

Este registro deve ser provido de modo simples, com a colocação da data, do nome do condomínio, de sua localização, bem como da sua composição, indicando-se a totalidade das unidades, tanto como apartamentos quanto garagens, número de blocos, pavimentos, frações ideais e área total, podendo esta exteriorização ser feita de forma pública ou escrito particular, tal como diz art. 1.334, § 1º, do Código Civil.

Portanto, em resumo, e para não ficarem dúvidas, a convenção é a Lei principal do condomínio, sendo aprovada em assembleia geral por no mínimo dois terços das frações ideais.

A convenção deve conter, obrigatoriamente, os itens discriminados nos arts. 1.332, 1.333 e 1334, do Código Civil, todavia o código permite que os condôminos, em comum

acordo, instituem as regras do local. Estas regras englobam a forma de cobrança das quotas condominiais, os juros moratórios, multas em caso de descumprimento da convenção e do regimento interno, e tudo o que for de interesse dos condôminos.

A convenção tem força de Lei para todos os condôminos, inquilinos, síndicos, empregados e visitantes do condomínio. Seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, mesmo não sendo obrigatório, é importante, pois faz com que a convenção tenha efeito *erga omnes*, podendo, a partir do seu registro, ser opo-nível contra terceiros.

Mesmo não sendo obrigatório, o registro da convenção é imprescindível, haja vista que sem o devido registro o condomínio existirá apenas de fato. A não existência regular do condomínio terá algumas consequências, como a impossibilidade de ter um CNPJ, fazer uma conta bancária, realizar registros dos seus funcionários nos órgãos trabalhistas, atrapalhando e muito a boa gestão do condomínio.

** O autor é Advogado em Cuiabá, MT. Doutor em Ciências Jurídicas e Sociais. Especialista em Direito Imobiliário, Direito e Processo Penal, Direito e Processo Civil, Direito Constitucional, Direito Tributário, e Direito Ambiental. Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Mato Grosso.*

Apropriação Indébita

Síndica acusada de apropriação indébita consegue provar que os gastos foram todos revertidos em benefício dos próprios condôminos

Ementa: Apelação. Responsabilidade Civil. Condomínio. Ação declaratória c./c. condenatória de reparação de danos materiais promovida em face de ex-síndica do condomínio edilício, fundada na alegação de malversação patrimonial. Sentença de improcedência da ação que apreciou detalhadamente todo o conjunto probatório dos autos, fazendo análise minuciosa dos fatos e provas apresentados. Responsabilidade subjetiva. Ausência de demonstração de dolo ou culpa da ex-síndica. Despesas ordinárias não passíveis de restituição. Gastos de caráter ordinário ou despendidos para o exercício da função de síndico, que foram todos revertidos em benefício dos próprios condôminos. Sentença mantida. Honorários majorados. Recurso Desprovido.

Dados da Decisão: TJSP - Apelação Cível nº 1013347-83.2017.8.26.0068 – Relator: L. G. Costa Wagner - Data do Julgamento: 7.10.2019

Nota do BDI: *Leia a íntegra em www.diariodasleis.com.br.*

.....

Averbação

Lei de Registros Públicos não permite que a fiança seja averbada na matrícula do imóvel pelo locador

Pergunta: O locador pode averbar na matrícula do imóvel do fiador, que o mesmo sujeita-se a fiança prestada conforme contrato de locação datado de?

BDI Responde: A fiança não poderá ser averbada na matrícula do imóvel, pois trata-se de direito pessoal e não de direito real, não havendo previsão legal para a prática deste ato registral na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015/73).

Somente a garantia denominada Caução Imobiliária, prevista no arts. 37, I e 38, § 1.º, da Lei nº 8.245/91, sujeita-se à averbação na matrícula do imóvel, conforme art. 167, Inciso I, combinado com art. 169, Inciso III da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6015/73).

Recusa de Oficial

Oficial Registrador se nega a fornecer certidão de nota devolutiva sobre determinada matrícula. O que fazer?

Pergunta: É possível interpor um mandado de segurança contra um oficial registrador de cartório imobiliário em face da negativa em fornecer certidão referente a notas devolutivas sobre uma determinada matrícula?

BDI Responde: O Oficial Registrador tem a obrigação de lavrar certidão do que lhe for requerido, conforme os arts. 16 e 17 da Lei nº 6015/73, da Constituição Federal e Leis esparsas (Normas de Serviços); o mesmo deverá cumprir as suas obrigações.

Como os documentos (certidões) requeridos são facilmente conseguidos junto aos serviços de Registros Públicos e de Notas, por obrigação legal, sabemos que uma Ação de Exibição de Documentos seria julgada improcedente e extinta sem resolução do mérito por falta de interesse processual, e de agir.

Quanto ao mandado de segurança, no caso, por exemplo, de um oficial se recusar a suscitar dúvida caberia o mandado de segurança, da mesma forma que cabe o Agravo de Instrumento da decisão que denega seguimento a recurso de apelação, pois, o oficial de registro é a pessoa autorizada por Lei para suscitar a dúvida, conforme o art. 198, da Lei nº 6.015/73.

Entretanto, o Mandado de Segurança será cabível, se não houver outra ação que possa proteger o direito do apresentante do título ou requerente de certidão, quais sejam:

- a) - Suscitação de Dúvida (Suscitação de Dúvida antes do Mandado de Segurança);
- b) - Representação junto ao corregedor

Conforme art. 4º das Normas de Serviços Extrajudiciais do Paraná, *“in verbis”*:

“É vedada a recusa injustificada ou o atraso na prática de qualquer ato de ofício, ensejando à parte reclamar ao Juiz Corregedor do Foro Extrajudicial, o qual, após ouvir o agente delegado, tomará as medidas cabíveis”.

Desta forma, não caberia um mandado de segurança, mas uma reclamação junto ao juiz corregedor do foro extrajudicial conforme mencionado acima tomando as providências cabíveis.

Registro de Imóvel



Herdeira não conseguiu a transferência do imóvel, pois sem o registro do título translativo não há o reconhecimento do domínio

Ementa: Agravo de Instrumento. Ação de Inventário. Civil. Decisão guerreada que da adjudicação excluiu imóveis arrolados, diante da ausência da certidão do registro imobiliário. Irresignação veiculada pelos espólios, representados pela Inventariante. Inteligência do art. 1.245, *caput* e §1º, do Código Civil, segundo o qual *“transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”*, de modo que, *“enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”*. Transmissão da propriedade que só se opera com o registro no cartório imobiliário competente. Representante do espólio que deve promover a regularização da situação registral do imóvel situado em Maricá, do qual consta escritura de compra e venda, para que seja posteriormente efetivada a transferência à herdeira, conforme determinado pelo Juízo a quo. Bem localizado em Cabo Frio, a respeito do qual consta apenas contrato particular de compra e venda, revelando-se necessárias as medidas legais cabíveis para fins de elaboração da escritura pública definitiva com posterior registro no Cartório de Imóveis. Questão referente à propriedade do de cujus, a ser consignada na matrícula do imóvel, que é prévia à própria sucessão do bem, sendo necessário que se opere a verificação da cadeia dominial para o deferimento do requerido. Manutenção do *decisum*. Conhecimento e desprovimento do recurso.

Dados da Decisão: TJRJ – Agravo de Instrumento nº 0032376-10.2018.8.19.0000 – Relator: Des. Sérgio Nogueira de Azeredo – Data do Julgamento: 9.10.2019

Nota do BDI: *Leia a íntegra em www.diariodasleis.com.br.*

Cédula de Crédito Imobiliário

Decisões do judiciário colocam em risco operações do mercado de capitais lastreadas em CCI – Cédula de Crédito Imobiliário

Kelly Durazzo*

Com o advento da Lei nº 9.514/97, fora criado o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. Esta modalidade de garantia existe quando o devedor, com o escopo de garantia, transfere ao credor, a propriedade resolúvel de coisa imóvel. A propriedade resolúvel é aquela condicionada ao pagamento do financiamento imobiliário, ou seja, se o devedor ficar inadimplente a propriedade resolúvel será consolidada em nome do credor fiduciário, após execução extrajudicial do procedimento previsto no artigo 26 e seguintes da Lei nº 9.514/97.

A alienação fiduciária trouxe celeridade à execução da garantia, eis que todo o procedimento para a recuperação do crédito se resolve por via extrajudicial (Registro de Imóveis), cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a intimação do devedor para a constituição em mora, averbação do leilão realizado e demais atos pertinentes à execução da garantia, pre-

vistos na citada lei.

Ainda nos termos da lei, a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel passou a ser permitida para financiamentos em geral, não sendo privativo do SFI e SFH (Sistema Financeiro Habitacional) e instrumentalizado por meio de escritura de compra e venda de bem imóvel, com pacto de alienação fiduciária, firmada por instrumento público ou particular, nos termos do art. 38 da referida lei. A referida escritura estabelece a relação entre o vendedor do imóvel, o comprador e o agente financeiro que financia o saldo do preço, seja ele privado, do SFI ou do SFH.

A celeridade do procedimento de garantia acima e sua validação pelo Judiciário, fez com que as incorporadoras e as loteadoras passassem a utilizar o referido instituto, cumulando a função de vendedora e agente financeiro, pois financiavam diretamente aos seus clientes, praticamente abandonando a hipoteca como modalidade de garantia, eis que esta se mos-

trava ineficiente há muito tempo, principalmente pela morosidade na sua execução.

Consequência disso é que opera-se a plena transferência da propriedade do imóvel ao comprador com o “registro” da Escritura junto ao Cartório de Registro de Imóveis, e, ato subsequente, o devedor transfere a propriedade resolúvel do imóvel em favor do credor fiduciário/agente financeiro, que no caso em análise, trata-se do loteador.

O problema é que o Poder Judiciário vem dando tratamento judicial equivocado à estrutura jurídica acima apontada, já que trata as escrituras particulares com efeito de escritura pública (artigo 38 da Lei nº 9.514/97), indevidamente, como se fossem contratos de compromisso de compra e venda de imóveis, decretando sua rescisão judicial, ignorando que trata-se de ato jurídico perfeito e acabado, passível de nulidade somente se constatado vício jurídico.

Exemplo disso são os jul-

Cédula de Crédito Imobiliário



gados abaixo:

"(...) A mera existência de condição resolutiva em contrato de compra e venda com Alienação Fiduciária em garantia não impede que o adquirente pleiteie a rescisão do contrato com base no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor (...)” g.n. - Voto nº 8439. Apelação Cível nº 1010838-30.2017.8.26.0344 – Comarca de Marília – Apelante Couto Rosa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e Outro – Apelado: Félix Otávio Bachega.

"(...) A aquisição do imóvel mediante contrato com cláusula de alienação fiduciária em garantia não afasta a incidência do Código de Defesa do Consumidor, sendo possível que o comprador rescinda o contrato, desde que antes da consolidação da propriedade em favor da

credora fiduciária (...) Cabe apontar, ainda, que o procedimento previsto nos artigos 26 e 27 da Lei nº 6.514/97, se restringe à hipótese de iniciativa da credora fiduciária, diante do vencimento e não pagamento da dívida, de consolidar a propriedade do bem para, posteriormente, promover leilão para sua alienação (...) Portanto, inexistente óbice à pretensão do consumidor, ainda que inadimplente, de rescindir o negócio por iniciativa própria, com a consequente devolução dos valores pagos (...)” g.n. Apelação Cível nº 1064135-32.2017.8.26.0576 – Comarca de São Jose do Rio Preto – Apelante: SPE Terni Nature I Rio Preto Empreendimentos Imobiliários Ltda. Apelada: Fernanda Cristina Gaspar Lemes.

Vários problemas decorrem

da rescisão judicial da escritura particular com força de escritura pública, cujos formatos são idênticos àqueles dos contratos de financiamento imobiliário de instituições financeiras que são contemplados pelo Oficial do Registro de Imóveis, por terem plena validade e não conterem quaisquer vícios.

Se o mesmo julgamento equivocado ocorresse para anular os contratos particulares de agentes financeiros, ninguém mais conseguiria financiar sua casa, pois as instituições financeiras deixariam de operar por total afronta à Lei nº 9.514/97, a qual dá base para as operações do mercado de capitais, a seguir descritas.

Do Mercado de Capitais

Com base nas parcelas do preço do imóvel contratado no financiamento imobiliário cele-

Cédula de Crédito Imobiliário

brado diretamente entre a loteadora (vendedora) e seu cliente, ocorre a originação e a emissão da CCI (Cédula de Crédito Imobiliário) e CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), colocados no mercado de capitais, nos termos do artigo 6º e seguintes da Lei nº 9.514/97.

Trata-se de uma sequência de negócios jurídicos validados com base nos contratos de financiamento firmados para a venda de lotes por exemplo, refletindo operações que movimentam o mercado de capitais e imobiliário, podendo denominá-las “operações estruturadas”.

O que se alerta neste arrazoado é que o sistema de operações estruturadas está em iminente risco com atuação discricionária e desenfreada do Poder Judiciário que vem rescindindo tais escrituras que não são passíveis de rescisão, salvo se apresentasse algum vício jurídico.

A Lei nº 9.514/97 tem como um dos pilares captar recursos financeiros para estimular o crescimento dos negócios

imobiliários. Não se mostra aceitável alguns Julgadores tratarem instrumentos particulares, que se assemelham aos Contratos de Financiamento do SFH/SFI emitidos pelas instituições financeiras (que a lei equipara ambos a escritura pública) como se fossem meros contratos de promessa de compra e venda.

Quando o Poder Judiciário aplica a esses negócios jurídicos a legislação consumerista, ou do próprio Código Civil, afastando a incidência das normas especiais da Lei nº 9.514 e da Lei nº 10.941, decretando rescisão judicial da Escritura de Venda e Compra (do instrumento que tem a mesma força de escritura pública), isso também afeta a garantia acessória ao contrato principal, ou seja, a Alienação Fiduciária, garantia real constituída não só garante o pagamento do preço do imóvel, como também da C.C.I emitida.

Ou seja, a intervenção do Poder Judiciário na equação econômico-financeira da operação acima, gera um “efeito cascata”

devastador, violando a garantia da imutabilidade do ato jurídico perfeito posta no artigo 5º, XXXVI, da Constituição Federal.

Certo é que o Poder Judiciário deveria compreender a cadeia de negócios originados com o financiamento imobiliário garantido por Alienação Fiduciária, gerando um equilíbrio de sua atuação com a atividade econômica de empreender no Brasil, em respeito à Lei nº 9.514/97, sem trazer prejuízo e instabilidade ao negócio jurídico aqui tratado.

Concluindo, o mercado de capitais que fomenta o mercado imobiliário com suas operações estruturadas está em risco de ser prejudicado a ponto de afastar investimentos no país. O abalo da segurança jurídica desse tipo de transação inibirá a captação de recursos financeiros, inclusive do exterior, o que certamente reverte em maiores taxas de juros para qualquer tipo de operação lastreada em C.C.I ou similar, o que certamente, de forma indireta, refletirá negativamente no “bolso” do comprador de imóvel.

** A autora é Advogada em São Paulo, SP. Especializada em Direito Imobiliário. Pós Graduada em Direito Contratual. Curso de Extensão na New York University, New York Real Estate Institute (2012) e Harvard University (2018). Membro do Conselho Jurídico da Aelo (Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano) e Comissão de Loteamentos OAB/SP.*

Anistia a Imóveis

Lei anistia a regularização de imóveis no município de São Paulo

Lei nº 17.202, de 16 de outubro de 2019 (DO-MSP-1, 17.9.2019)

Ementa: Dispõe sobre a regularização de edificações, condicionada, quando necessário, à realização de obras, nos termos da previsão do art. 367 do Plano Diretor Estratégico.

Nota do BDI: *Leia a íntegra em www.diariodasleis.com.br.*

Desapropriação

Expropriante foi condenado a pagar indenização mais juros moratórios e compensatórios a partir da imissão na posse

Comentário do BDI: Cuida-se de Ação de Desapropriação para instituição de servidão administrativa com relação ao imóvel com área de 7.529,56m², declarado de utilidade pública por Decreto, para o fim de implantação da linha de transmissão de energia elétrica. O cerne da questão é em relação ao valor da indenização, se serão cobrado ou não os juros compensatórios e moratórios sobre o valor do imóvel.

Esta decisão definiu que os juros moratórios e compensatórios são encargos acessórios da obrigação principal e devem ser incluídos. Portanto, o tribunal de origem reformou a sentença para condenar o expropriante a pagar a justa indenização fixada no valor de R\$ 52.677,44 (cinquenta e dois mil seiscientos e setenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), atualizado e acrescidos de juros moratórios de 6% ao ano e juros compensatórios de 12% ao ano a partir da imissão na posse, calculados sobre a diferença apurada entre 80% do preço ofertado e o valor do bem fixado na sentença.

Ementa: Administrativo. Processual Civil. Desapropriação. Juros moratórios. Ofensa à coisa julgada. Inexistência. Execução de sentença. Base de cálculo dos juros moratórios e compensatórios. Diferença entre 80% do valor da oferta inicial e o da indenização fixado na sentença. Alínea "c". Não demonstração da divergência.

Dados da Decisão: STJ – Recurso Especial nº 1.685.862 – Relator: Ministro Herman Benjamin
- Data do julgamento: 16.11.2017

Nota do BDI: *Leia a íntegra em www.diariodasleis.com.br.*

Ata Notarial

O Golpe da “Ata Notarial de Usucapião”

Davi Albuquerque*

Todo brasileiro sonha com a aquisição de sua casa própria, não só por meio do esforço próprio, com seu trabalho e suor, como por meio do sonho em ganhar na loteria, aliás, este chega a ser um dos primeiros desejos se perguntar para alguém qual a primeira coisa que faria ao ganhar na loto.

Contudo, estes sonhos acabam arruinando-se ante a ausência de cuidados para a aquisição deste tipo de propriedade, principalmente pela falsa ou equivocada percepção que os brasileiros têm quanto à fé pública exarada nos documentos e do que é necessário para ser de fato considerado proprietário de um imóvel.

Iremos nos debruçar apenas quanto a um dos diversos tipos de documentos que são necessários para a aquisição da propriedade por meio do instituto da usucapião.

Primeiramente, precisamos definir o que é a usucapião e no que consiste a Ata Notarial.

Da Usucapião

A usucapião consiste na aquisição da propriedade por uma posse prolongada que deve preencher, necessaria-

mente, determinados requisitos legais, podendo se dar pelas seguintes modalidades:

a) *usucapião ordinária* – artigo 1.242 do CC;

b) *usucapião extraordinária* – artigo 1.238 do CC;

c) *usucapião especial rural* – artigo 1.239 do CC;

d) *usucapião especial urbana* – artigo 1.240 do CC;

e) *usucapião indígena* – Lei nº 6.001/73;

f) *usucapião coletiva* – Lei nº 10.257/01;

g) *usucapião administrativa* – Lei nº 13.465/17, artigos 25 a 27[1].

Numa conceituação bem sintética, a lei permite que uma determinada situação de fato alongada por certo intervalo de tempo se transforme numa situação jurídica, qual seja a aquisição originária da propriedade, ou seja, o indivíduo que exercer a posse sobre um imóvel por um determinado período de tempo, com *animus domini*, de forma mansa e pacífica, adquirirá a propriedade do bem por atender à função social da propriedade.

Contudo, para proceder com o registro da usucapião, trans-

ferindo a propriedade da área ocupada para o atual possuidor, é necessária a apresentação de diversos documentos, tais como: Ata Notarial; Planta; Memorial descritivo; ART ou RRT; Certidões Negativas dos Distribuidores; Justo Título ou outro documento da posse; Certidão de Registro de Imóveis; Certidão Relativa à Natureza Urbana ou Rural do Imóvel; entre outros documentos.

Estando com todos os documentos necessários e o tempo da modalidade de usucapião pretendida, o indivíduo poderá tornar-se proprietário do imóvel, mesmo nunca tendo comprado do real dono, de modo que poderá, agora, dispor do imóvel como bem entender.

Da Ata Notarial

A Ata Notarial, nos dizeres do Professor Marcelo de Rezende consiste no “*instrumento utilizado pelo Tabelião de Notas para constar, com fé pública que ali a lei lhe outorgou, fatos, coisas, pessoas ou situações, por ele presenciados, com seus sentidos. O tabelião apreende um fato ou uma situação e a transforma em um documento escrito*”[2].

Ata Notarial

Diante da importância de tal documento, para proceder com o pedido de reconhecimento de usucapião extrajudicial, a Lei de Registros Públicos nº 6.015/73, previu, em seu artigo 216-A, Inciso I, a Ata Notarial como um dos documentos necessários para dar entrada no pedido:

“Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)”.

Além disso, a Ata Notarial ganhou destaque com o advento do Código de Processo Civil de 2015, o qual a incluiu na sua seção III, capítulo XII – Das Provas, artigo 384:

“Art. 384. A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata la-

vrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.”

No tocante ao pedido de usucapião, a Ata Notarial visa exclusivamente constar o tempo da posse exercida pelo solicitante, ou seja, o indivíduo comparece no Cartório de Notas, solicita a realização da Ata Notarial, procedendo com o pagamento dos emolumentos necessários e o notário comparece no local do imóvel para:

a) coletar declarações de testemunhas;

b) fazer constar a ocorrência de fatos que tiver percebido ou esteja percebendo com seus próprios sentidos;

c) averiguar a notoriedade de um fato; atestar o tempo de posse do requerente e de seus sucessores, conforme as circunstâncias do caso, entre outras percepções que se fizerem necessárias constar na Ata.

Portanto, o Tabelião somente age por meio de provocação de alguma pessoa, sendo no caso de usucapião, do próprio usucapiente.

Do Golpe Praticado

Estelionatários tem aplicado o Golpe da Ata Notarial, pois sabem que não tem a proprie-

dade do imóvel, nem mesmo detém o tempo e as condições necessárias exigidas pela lei para poder usucapir o imóvel. Assim, invadem o local, forjam contratos anteriores ou um contrato só com longo período para estar dentro de uma das modalidades possíveis de usucapião, montam toda uma encenação e solicitam ao Tabelião para que proceda com a realização da Ata Notarial.

Na certificação constará os fatos analisados pelos sentidos do Tabelião no momento, mas alguns cartórios lavravam este ato como “ata notarial de usucapião” e depois procediam com a certificação.

O brasileiro deposita uma imensa fé pública nos documentos lavrados pelos cartórios em que constem o carimbo da “mão-zinha” indicadora, ou seja, dão muito mais fé pública do que a própria fé pública que emana do documento, como se aquilo desse a prova necessária a assegurar o seu direito contra quem quer que seja.

Assim, os estelionatários munidos de tal documento o utilizam como se fosse uma certificação da propriedade do imóvel, o qual, abusando da confiança da população carente e humilde, firmam negócios, vendendo os imóveis, pegando

o dinheiro ou os bens do comprador e desaparecem.

O Referido golpe chegou a ser noticiado no telejornal Hoje em Dia:

“No novo golpe do setor imobiliário, falsificadores levantam informações sobre imóveis vazios e procuram cartórios para atestar que são donos dos espaços por meio de usucapião. Falsas testemunhas confirmam a informação, e os golpistas conseguem o registro de uma ata notarial, que é usada para iludir compradores. Quem “compra” um imóvel com documentação forjada pelos estelionatários acaba ficando no prejuízo, já que o usucapião não existe na realidade”[3].

Assim, o comprador fica a ver navios, lançado a sua própria sorte, munido de documentos incapazes de lhe garantir e/ou transferir a propriedade do imóvel, perdendo o bem e todo o investimento que tinha antes da compra, pois o vendedor, este não mais é encontrado e se for localizado, dificilmente são encontrados bens em seu nome.

Diante desta situação, o tabelião deve se pautar pela escrituração de atos claros e que não carreguem informações

que induzam terceiros a erro. Pensando nisso, o próprio CNJ fez constar no Provimento nº 65/2017 do CNJ, artigo 5º, § 3º, a necessidade de informar expressamente a ausência de valor de confirmação ou estabelecimento de propriedade:

“Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 3º Finalizada a lavratura da ata notarial, o tabelião deve cientificar o requerente e consignar no ato que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução de requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis.”

Portanto, ao pretender adquirir um imóvel, suspeite de valores abaixo do mercado, analisem quem está procedendo com a venda e, ainda, estar ciente que

a obtenção de informações possam gerar um custo junto aos Cartórios de Registro de Imóveis ou com a consulta de um Advogado especializado em Direito Imobiliário. Este não é um momento para mesquinha, pois o barato hoje certamente sairá caro amanhã, visto não ser de hoje que as ações são interpe-ladas por indivíduos que acreditaram no grande negócio que estavam fazendo e agora estão com processos parados por não localizar o vendedor ou, quando localizado, não há bens que possam ressarcir o prejuízo suportado pelo comprador.

Notas:

[1] Taturce, Flávio – Manual de responsabilidade civil: volume único / Flávio Tartuce. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018, P. 893

[2] Couto, Marcelo de Rezende Campos Marinho Usucapião extrajudicial / Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto – 2. ed., rev. E atual. Salvador: Editora JusPodivm, 2019.

[3] <https://www.hojeemdia.com.br/horizontes/pol%C3%A9Dcia-investiga-golpe-que-simula-usucapi%C3%A3o-na-venda-de-im%C3%B3veis-em-bh-1.548128>

* O autor é Advogado em Mogi das Cruzes, SP. Pós-Graduado em Direito Imobiliário, Pós-Graduando em Direito Penal, Processo Penal, Criminologia, Tribunal do Júri.

Posse Injusta

Fiadora deseja substituir objeto de penhora por um veículo alegando que o imóvel a ser penhorado é o único bem de família

Comentário do BDI: Trata-se de um processo de Execução de Título Extrajudicial em que o imóvel da fiadora foi penhorado decorrente do débito de natureza locatício-comercial.

A fiadora alegou que o imóvel é bem de família e não pode ser penhorado. Pediu pela substituição do objeto da penhora por veículo de sua propriedade avaliado em R\$ 79.000,00, para poder assim, realizar o pagamento da locação.

O locador afirmou que o bem imóvel pertencente à fiadora não se submete às regras legais pertinentes à impenhorabilidade, razão pela qual a combatida restrição deve ser mantida. Afirmou ainda, que já havia manifestado sua discordância em relação à pretensão da executada de substituir o objeto da penhora pelo veículo VW Tiguan, pertencente à fiadora, posto que seu valor médio, ao contrário do que afirmado pelos devedores, seria R\$ 74.633,00, muito menor do que o montante atual do débito de R\$ 102.226,20, ainda que fossem somados os R\$ 10.556,00 depositados pelos executados nos autos.

O Tribunal verificou que independentemente da questão atinente a ser, ou não, o respectivo imóvel, o único bem desta natureza no patrimônio da fiadora/executada, deve-se observar o imperativo legal que torna inoponível a cláusula do “bem de família”, em caso de execução do débito locatício em face do respectivo fiador. Cuida-se, especificamente, do artigo 3º, Inciso VII, da Lei nº 8.009/90, *in verbis*:

“Art. 3º. A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

(...)

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”.

No entanto, seja o contrato de natureza residencial ou comercial, está sim sujeita à constrição.

Em relação ao veículo que se deseja substituir pela penhora, independentemente do valor que se atribua ao veículo, o montante da dívida supera em muito as estimativas de avaliação do automóvel, somadas à quantia já depositada nos autos.

Portanto, os pedidos da fiadora em requerimento à impenhorabilidade e substituição da penhora de seu imóvel por um automóvel não foram aceitos.

Ementa: Agravo de Instrumento - “Execução de Título Extrajudicial” - Decisão que não reconheceu a impenhorabilidade do bem imóvel pertencente à fiadora de contrato de locação comercial - Inoponibilidade da cláusula do “bem de família”, no caso. Inteligência do artigo 3º, Inciso VII, da Lei nº 8.009/90 - Considerando que esta C. Câmara vinha se posicionando no sentido da aventada impenhorabilidade, em razão do julgamento do RE nº 605.709/SP do E. STF, nos casos em questão, adota entendimento diverso, acerca da possibilidade da constrição do bem do fiador em contratos de locação, em razão do caráter não vinculativo do Precedente do E. Supremo Tribunal Federal (RE nº 605.709/SP) - Pedido de substituição do objeto da penhora não deve ser acolhido - Veículo que se quer ofertar à constrição tem valor muito inferior ao montante do débito - Peculiaridade do caso concreto - Decisão mantida - Recurso desprovido.

Dados da Decisão: TJSP – Agravo de Instrumento nº 2034837-86.2019.8.26.0000 – Relatora: Ana Catarina Strauch - Data do julgamento: 30.4.2019

Nota do BDI: *Leia a íntegra em www.diariodasleis.com.br.*

ITCMD: Base de cálculo quando do registro do imóvel – valor venal do IPTU ou do ITBI?

Rafael Albertoni Faganello*

Há ilegalidade na cobrança de ITCMD por parte de alguns estados brasileiros, no tocante ao uso equivocado da base de cálculo, ensejando maior tributação. Entenda o porquê desse fato e como reaver os valores dispendidos a mais.

O presente artigo visa demonstrar que é possível solicitar alteração de base de cálculo que o Estado considera para um imóvel, a fim de calcular o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis *Causa-Mortis* e Doação (ITCMD). Isso porque na base de cálculo utilizada pelos Estados, o valor venal é sempre o maior dentre os valores venais divulgados pelo Município para fins de IPTU e ITBI, onde o valor venal do IPTU costuma ser consideravelmente menor (há casos de quase 100% de diferença).

A problemática ocorre quando o valor que o Estado considera para base de cálculo do ITCMD é contra os princípios tributários, que preveem a estrita legalidade em qualquer situação de majoração ou instituição de

tributos. Ou seja, para aumentar o valor do tributo prevista de lei. Para quem já comprou ou vendeu um imóvel, se deparou com a guia exigida pelo tabelião do cartório de imóveis referente ao pagamento do imposto, sob pena da averbação/registro da alteração de titularidade do imóvel não ser realizada.

O valor calculado pelo tabelião é conforme a Fazenda Estadual exige, qual seja, valor venal do ITBI e não do IPTU. É exatamente para quem arcou com esses pagamentos que o presente artigo esclarece que ainda é possível requerer o que foi pago a maior. Contudo, não se elimina aqui quem deseja se precaver com antecedência de tal dispêndio financeiro ilegal, podendo adotar meios de evitar pagar a mais do que o devido, tal como uma ação judicial declaratória ou um mandado de segurança, a depender do objeto do pedido.

Tomando como exemplo o Estado de São Paulo, sabe-se que, de acordo com o artigo 13 da Lei nº 10.705/00, no

caso de transmissão de imóveis urbanos, a base de cálculo do ITCMD não poderá ser inferior ao fixado para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, base de cálculo esta que pretende ser adotada pelos contribuintes.

Ocorre que, após a edição do Decreto paulista nº 55.002/09, o Decreto nº 46.655/02 (que regulamenta o ITCMD no Estado de São Paulo), passou a determinar que, no caso de transmissão de imóveis urbanos, para a determinação da base de cálculo do ITCMD, pode ser adotado o valor venal de referência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI divulgado ou utilizado pelo município, vigente à data da ocorrência do fato gerador.

Todavia, com o advento do Decreto nº 55.002/09, a base de cálculo do ITCMD nas transmissões *causa mortis* e por doação de imóveis urbanos, prevista pelo Decreto nº 46.655/02, foi indevidamente

majorada com a possibilidade de adoção dos valores venais de referência do ITBI divulgados pelo Município.

A modificação da base de cálculo do ITCMD pelo Decreto nº 46.655/02 (alterada pelo Decreto nº 55.002/09), para autorizar a adoção do valor venal de referência do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI implica em tornar o ITCMD mais oneroso, pois o valor venal de referência do ITBI supera o valor fixado para fins de cálculo do IPTU.

Assim, o Decreto Estadual em referência viola o princípio da legalidade, pois em nenhum momento a lei de regência permitiu que o legislador estabelecesse a opção, em favor da Administração Tributária, entre o valor venal considerado para base de cálculo do IPTU e outro valor arbitrariamente determinado pela Fazenda Estadual.

A jurisprudência encontra-se pacífica nesse sentido, mas o contribuinte precisa procurar o judiciário para requerer

tal restituição de valor pago ou uma ordem judicial liminar para evitar o pagamento incorreto, quando do registro do imóvel. Recentemente, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo julgou Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) de nº 2243516-62.2017.8.26.0000, definindo que o valor venal de ITBI não pode ser utilizado e deve ser considerado o valor venal tão somente do IPTU, o que corrobora com o conteúdo aqui apontado.

Como exemplo, um imóvel de R\$ 400.000,00 em que o valor venal do IPTU pode ter um valor de R\$ 500.000,00 de valor venal de ITBI e, ao utilizar a alíquota padrão de 4% sobre tais valores temos uma diferença de R\$ 4.000,00, além de ser útil para apuração de valores dos emolumentos cartoriais, que tem o valor venal como referência para a cobrança de seus serviços.

É importante lembrar que a base de cálculo é aquela da época do efetivo registro. Por-

tanto, quanto mais o contribuinte demorar para efetuar o registro do imóvel, a atualização dos valores venais ensejará maiores custos de ITMCD e outros correlacionados no futuro.

Para quem já arcou com valores, a depender do valor envolvido (até 60 salários mínimos), o contribuinte pode propor ação judicial que pode ser distribuída em Juizado Especial da Fazenda Pública, o que elimina o pagamento de custas processuais e honorários de sucumbência por eventual improcedência até a 1ª instância, sendo uma vantagem ao contribuinte que se sentiu lesado buscar a sua restituição.

Caso o valor envolvido seja maior que 60 salários mínimos, ainda assim vale a pena buscar a justiça comum, mesmo com o pagamento de custas processuais.

Assim, em conclusão, é possível discutir a base de cálculo indicada pelos Estados para o cálculo do ITCMD sempre que estiver fora do que dispôs a legislação.

** O autor é Advogado em São Paulo, SP. Mestre em Direito Político e Econômico. Pós-Graduado em Direito Tributário, graduado em Direito, graduando em Ciências Econômicas. Curso concluído de especialização em Planejamento Tributário do Instituto Brasileiro de Estudos Tributários - IBET. Membro da Comissão de Direito Tributário da OAB SP. Sócio fundador de Albertoni e Zamproni Sociedade de Advogados. Sócio fundador e administrador de LBA Assistência Operacional Ltda EPP. Advogado, professor e palestrante.*

ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA

MESES	FGV %					IBGE %		FIPE %
	IGP-M	IGP/DI	IPC-DI	IPA-EP-DI	INCC-DI	INPC	IPC-A	IPC
Out./2018	0,8859	0,2631	0,4761	0,1723	0,3455	0,3999	0,4499	0,4808
Nov.	(-) 0,4895	(-) 0,1420	(-) 0,1717	(-) 1,7018	0,1343	(-) 0,2499	(-) 0,2100	0,1544
Dez.	(-) 1,0802	(-) 0,4503	0,2858	(-) 0,8194	0,1330	0,1400	0,1500	0,0935
Jan./2019	0,0066	0,0684	0,5660	(-) 0,1885	0,4908	0,3600	0,3200	0,5787
Fev.	0,8847	1,2519	0,3487	1,7872	0,0885	0,5400	0,4299	0,5435
Mar.	1,2553	1,0731	0,6515	1,3545	0,3125	0,7701	0,7500	0,5106
Abr.	0,9186	0,9033	0,6287	1,0900	0,3786	0,6000	0,5700	0,2871
Mai.	0,4455	0,3999	0,2207	0,5248	0,0334	0,1499	0,1300	(-) 0,0173
Jun.	0,7953	0,6309	(-) 0,0244	0,8319	0,8839	0,0099	0,0100	0,1547
Jul.	0,3961	(-) 0,0080	0,3078	(-) 0,2166	0,5765	0,0999	0,1901	0,1438
Ago.	(-) 0,6669	(-) 0,5067	0,1669	(-) 0,9035	0,4242	0,1200	0,1101	0,3302
Set.	(-) 0,0054	0,5032	0,0033	0,6950	0,4635	(-) 0,0500	(-) 0,0400	0,0015

MESES	TR (¹) %	POUPANÇA NOVA - % (²) (A partir de 4.5.2012)	POUPANÇA ANTIGA - % (²) (Até 3.5.2012)	SALÁRIO-MÍNIMO R\$	DÓLAR COMERCIAL (³) R\$
Nov./2018	0,0000	0,3715	0,5000	954,00	3,7177
Dez.	0,0000	0,3715	0,5000	954,00	3,8633
Jan/2019	0,0000	0,3715	0,5000	998,00	3,8748
Fev.	0,0000	0,3715	0,5000	998,00	3,6519
Mar.	0,0000	0,3715	0,5000	998,00	3,7385
Abr.	0,0000	0,3715	0,5000	998,00	3,8967
Mai.	0,0000	0,3715	0,5000	998,00	3,9453
Jun.	0,0000	0,3715	0,5000	998,00	3,9407
Jul.	0,0000	0,3715	0,5000	998,00	3,8322
Ago.	0,0000	0,3434	0,5000	998,00	3,7649
Set.	0,0000	0,3434	0,5000	998,00	4,1385
Out.	0,0000	0,3153	0,5000	998,00	4,1644

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

2. Poupanças Nova e Antiga - Percentual correspondente ao primeiro dia útil do mês. A poupança antiga aplica-se aos depósitos feitos até 3.5.2012. Já a Poupança Nova aplica-se aos depósitos feitos a partir de 4.5.2012.

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

IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE – A partir de Abril/2015

Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Parcela a Deduzir (R\$)	DEDUÇÕES:
Até 1.903,98	Isento	—	a) R\$ 189,59 por dependente;
De 1.903,99 até 2.826,65	7,5	142,80	b) Pensão alimentícia integral;
De 2.826,66 até 3.751,05	15	354,80	c) R\$ 1.903,98 para aposentados, pensionistas e transferidos para a reserva remunerada que tenham 65 anos de idade ou mais;
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	636,13	d) Contribuição à Previdência Social.
Acima de 4.664,68	27,5	869,36	

COEFICIENTES ANUAIS – ACUMULADOS ATÉ O MÊS ANTERIOR (⁴)

Reajuste em Jul./2019		Reajuste em Ago./2019		Reajuste em Set./2019		Reajuste em Out./2019	
Indexador	Anual	Indexador	Anual	Indexador	Anual	Indexador	Anual
IGP-M/FGV	1,0651	IGP-M/FGV	1,0639	IGP-M/FGV	1,0495	IGP-M/FGV	1,0337
IGP-DI/FGV	1,0604	IGP-DI/FGV	1,0556	IGP-DI/FGV	1,0432	IGP-DI/FGV	1,0300
IPC-DI/FGV	1,0373	IPC-DI/FGV	1,0387	IPC-DI/FGV	1,0397	IPC-DI/FGV	1,0351
INPC/IBGE	1,0331	INPC/IBGE	1,0316	INPC/IBGE	1,0328	INPC/IBGE	1,0292
IPC-A/IBGE	1,0337	IPC-A/IBGE	1,0322	IPC-A/IBGE	1,0343	IPC-A/IBGE	1,0289
IPC/FIPE	1,0388	IPC/FIPE	1,0379	IPC/FIPE	1,0371	IPC/FIPE	1,0331

4. Para reajuste anual de aluguel: multiplique o valor pelo indexador contratado. Índices completos no site: www.diariodasleis.com.br.

Apoio Processual

Obtenha já o nosso Apoio Processual!

Fundamentações para as suas ações na justiça e as decisões que se assemelham ao seu caso. Tudo isso no seu e-mail!



Com ele, Você terá:

- Elementos para a sua defesa;
- Decisões importantes a respeito do tema que deseja;

E os principais!
Economia de tempo e Investimento baixo!

Atenção: Este serviço é imprescindível para Você, Advogado!

Televendas:

(11) 3673-3801 ou (11) 3872-2128

comercial@diariodasleis.com.br

www.diariodasleis.com.br

BDI

Desde 1980, Orientando
Com qualidade e segurança.



DIÁRIO DAS LEIS
Você pode confiar!