



INFORMATIVOS DE JURISPRUDÊNCIA DO STJ
Direito Imobiliário

Seleção de Enunciados – Edições 686 a 797



Alienação fiduciária e hipoteca

Ausência de registro: Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente registro de imóveis, como determina o art. 23 da Lei n. 9.514/1997, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor (Informativo 746, REsp 1.976.082-DF).

Execução judicial: Ao credor fiduciário é dada a faculdade de executar a integralidade de seu crédito judicialmente, desde que o título que dá lastro à execução esteja dotado de todos os atributos necessários (Informativo 725, REsp 1.965.973-SP).

Hipoteca e posse: Promovido o leilão do bem pelo credor hipotecário, a permanência do mutuário no imóvel caracteriza posse de má-fé (Informativo 735, AREsp 1.013.333-MG).

IPTU: O credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 34 do CTN (Informativo 720, AREsp 1.796.224-SP).

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

Lei 9.514 x CDC (Tema 1.095): Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n. 9.514/1997, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (Informativo 755, Tema 1095)

Locação: O locatário do imóvel cuja propriedade foi consolidada nas mãos do credor fiduciário diante da inadimplência do devedor fiduciante (antigo locador do bem) não é parte legítima para responder pela taxa de ocupação, prevista no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 (Informativo 720, REsp 1.966.030-SP).

Prescrição: No contrato de mútuo com alienação fiduciária, o prazo quinquenal de prescrição é contado da data em que consolidada a propriedade do imóvel em nome da instituição financeira (transferência definitiva da propriedade do imóvel), e não da data em que instituída a garantia da alienação fiduciária (Informativo 752, REsp 2.018.619-SP).

RJ e cessão fiduciária: A cessão fiduciária de título de crédito não se submete à recuperação judicial, independentemente de registro em cartório (Informativo 721, REsp 1.629.470-MS).

RJ e desnecessidade de identificação: O afastamento dos créditos de titulares de posição de proprietário fiduciário dos efeitos da recuperação judicial da devedora independe da identificação pessoal do fiduciante ou do fiduciário com o bem imóvel ofertado em garantia ou com a própria recuperanda (Informativo 710, REsp 1.938.706-SP).

RJ e limite de exclusão dos efeitos: Os credores fiduciários estão excluídos dos efeitos da recuperação judicial somente em relação ao montante alcançado pelos bens alienados em garantia (Informativo 720, REsp 1.953.180-SP).

Taxa de ocupação: (i) O termo inicial da exigibilidade da taxa de ocupação de imóvel alienado fiduciariamente em garantia, conforme previsão da redação originária do art. 37-A da Lei 9.514/97, inicia-se após a data da alienação em leilão e, em casos excepcionais, a partir da data da consolidação da propriedade do imóvel pelo credor (Informativo 697, REsp 1.862.902-SC); e (ii) Em operações de financiamento imobiliário garantidas por alienação fiduciária, não é possível a flexibilização do percentual da taxa de ocupação de imóvel estabelecido no art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 a critério do julgador (Informativo 762, REsp 1.999.485-DF).

Imóvel rural hipotecado por cédula de crédito rural: É inadmissível a penhora de bem já hipotecado por força de cédula de crédito rural, salvo: a) em face de execução fiscal; b) após a vigência do contrato de financiamento; c) quando houver anuência do credor; ou d) quando ausente risco de esvaziamento da garantia, tendo em vista o valor do bem ou a preferência do crédito cedular (Informativo 767, AgInt no REsp 1.609.931-SC).

Comprovação da mora: Para a comprovação da mora nos contratos garantidos por alienação fiduciária, é suficiente o envio de notificação extrajudicial ao devedor no endereço indicado no instrumento contratual, dispensando-se a prova do recebimento, quer seja pelo próprio destinatário, quer por terceiros (Informativo 782, REsp 1.951.662-RS e REsp 1.951.888-RS).

Registro do título: A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no Registro de Imóveis não retira a validade do ajuste entre os contratantes, bem como não impede o credor fiduciário de, após a efetivação do registro, promover a alienação extrajudicial do bem (Informativo 789, REsp 1.866.844-SP).

Hipoteca judiciária: A existência de hipoteca judiciária não isenta o devedor do pagamento da multa e dos honorários de advogado previstos no art. 523, § 1º, do CPC/2015 (Informativo 793, REsp 2.090.733-TO).

Intimação do devedor fiduciante: Se o devedor fiduciante se escusa, por diversas vezes, de receber as intimações para purgar a mora em seu endereço comercial, conforme expressamente indicado no contrato de alienação fiduciária de imóvel, induzindo os Correios a erro ao indicar possível mudança de domicílio que nunca existiu, não há óbice à sua intimação por edital (Informativo 794, REsp 1.733.777-SP).



Bem de família

Bem de família adquirido no curso da execução: Para o bem de família instituído nos moldes da Lei n. 8.009/1990, a proteção conferida pelo instituto alcançará todas as obrigações do devedor, indistintamente, ainda que o imóvel tenha sido adquirido no curso de uma demanda executiva (Informativo 723, REsp 1.792.265-SP).

Contrato de construção: Admite-se a penhora do bem de família para saldar o débito originado de contrato de empreitada global celebrado para promover a construção do próprio imóvel (Informativo 728, REsp 1.976.743-SC).

Financiamento: A exceção à impenhorabilidade do bem de família, prevista para o crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, estende-se ao imóvel adquirido com os recursos oriundos da venda daquele bem (Informativo 702, REsp 1.935.842-PR).

Imóvel em construção: O terreno cuja unidade habitacional está em fase de construção, para fins de residência, está protegido pela impenhorabilidade por dívidas, por se considerar antecipadamente bem de família (Informativo 753, REsp 1.960.026-SP).

Protesto contra alienação: É cabível a averbação de protesto contra alienação em matrícula de imóvel considerado bem de família (Informativo 692, REsp 1.236.057-SP).

Impenhorabilidade do pequeno imóvel rural: Para a proteção da impenhorabilidade da pequena propriedade rural é ônus do executado comprovar que o imóvel é explorado pela família,

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

prevalecendo a proteção mesmo que tenha sido dado em garantia hipotecária ou não se tratando de único bem do devedor (Informativo 689, REsp 1.913.236-MT).

Locação comercial, caução e bem de família: (i) É impenhorável o bem de família oferecido como caução em contrato de locação comercial (Informativo 732, REsp 1.789.505-SP); e (ii) O imóvel dado em caução em contrato de locação comercial que pertence a determinada sociedade empresária e é utilizado como moradia por um dos sócios recebe a proteção da impenhorabilidade de bem de família (Informativo 735, REsp 1.935.563-SP).

Penhora de bem de família e devedor solidário: As hipóteses permissivas da penhora do bem de família devem receber interpretação restritiva, não havendo possibilidade de incidência da exceção à impenhorabilidade do bem de família do fiador ao devedor solidário (Informativo 763, AgInt no AREsp 2.118.730-PR).

Imóvel adquirido no curso da execução: O fato de o bem imóvel ter sido adquirido no curso da demanda executiva não afasta a impenhorabilidade do bem de família (Informativo 771, AgInt nos EDcl no AREsp 2.182.745-BA).

Garantia em alienação fiduciária: A oferta voluntária de seu único imóvel residencial em garantia a um contrato de mútuo, favorecedor de pessoa jurídica em alienação fiduciária, não conta com a proteção irrestrita do bem de família (Informativo 776, EREsp 1.559.348-DF).

Impenhorabilidade do bem de família: Mesmo quando o devedor aliena o imóvel que lhe sirva de residência, deve ser mantida a cláusula de impenhorabilidade (Informativo 791, AgInt no AREsp 2.174.427-RJ).

Condomínios



Adquirente e taxas condominiais: O adquirente de imóvel deve pagar as taxas condominiais desde o recebimento das chaves ou, em caso de recusa ilegítima, a partir do momento no qual as chaves estavam à sua disposição (Informativo 731, REsp 1.847.734-SP).

Assembleia e promitente comprador: Os promissários compradores têm legitimidade para participar das assembleias, ordinária ou extraordinária, desde que tenha havido a imissão na posse da unidade imobiliária e a cientificação do condomínio acerca da transação (Informativo 722, REsp 1.918.949-RJ).

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

Bem público em condomínio: A existência de bem público não demarcado em condomínio *pro indiviso* com particulares não impede ação de usucapião parcial (Informativo 752, REsp 1.504.916-DF).

Comodato e condomínio: Cessado o comodato, o condômino privado da posse do imóvel tem direito ao recebimento de indenização equivalente aos aluguéis proporcionais ao seu quinhão, dos proprietários que permaneceram na posse exclusiva do bem, os quais, caso não notificados extrajudicialmente, podem ser constituídos em mora por meio da citação nos autos da ação de arbitramento dos aluguéis (Informativo 745, REsp 1.953.347-SP).

Condomínio voluntário, uso exclusivo e bem de família: A obrigação do coproprietário de pagar alugueres de imóvel que este utiliza com exclusividade, como moradia por sua família, em favor do outro configura-se como *propter rem* afastando, assim, a impenhorabilidade do bem de família (Informativo nº 748, REsp 1.888.863-SP).

Danos causados por empregados: O condomínio edilício responde pelos danos causados por seus empregados mesmo que fora do horário de expediente, desde que em razão do seu trabalho (Informativo nº 717, REsp 1.787.026-RJ).

Legitimidade do locatário: O locatário não possui legitimidade para ajuizar ação contra o condomínio no intuito de questionar o descumprimento de regra estatutária, a ausência de prestação de contas e a administração de estabelecimento comercial (Informativo 704, REsp 1.630.199-RS).

Locação de curta temporada: (i) O condomínio que possui destinação exclusivamente residencial pode proibir a locação de unidade autônoma por curto período de tempo (Informativo 720, REsp 1.884.483-PR); e (ii) Existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, é indevido o uso de unidades particulares para fins de hospedagem. É possível, no entanto, que os próprios condôminos deliberarem em assembleia, por maioria qualificada, permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial (Informativo 693, REsp 1.819.075-RS).

Penhora de bem em condomínio voluntário: É admitida a alienação integral do bem indivisível em qualquer hipótese de propriedade em comum, resguardando-se, ao coproprietário ou cônjuge alheio à execução, o equivalente em dinheiro da sua quota-parte no bem (Informativo 692, REsp 1.818.926/DF).

Penhora de vaga de garagem: A hasta pública para alienação de vaga de garagem em condomínio se restringe aos demais condôminos, salvo autorização expressa na convenção condominial (Informativo nº 749, REsp 2.008.627-RS).

Direito de Tapagem: O direito de tapagem disposto do art. 1.297 do Código Civil prevê o direito ao compartilhamento de gastos decorrentes da construção de muro comum aos proprietários lindeiros (Informativo 774, REsp 2.035.008-SP).

Penhora do imóvel na execução da dívida condominial: Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, devendo o condomínio exequente promover a prévia citação também do credor fiduciário, a fim de que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial (Informativo 789, REsp 2.059.278-SC).



Direito Público, Administrativo e Constitucional

Bem público em condomínio: A existência de bem público não demarcado em condomínio *pro indiviso* com particulares não impede ação de usucapião parcial (Informativo 752, REsp 1.504.916-DF).

Desapropriação e área contígua: Há violação aos limites das matérias que podem ser discutidas em ação de desapropriação direta quando se admite o debate - e até mesmo indenização - de área diferente da verdadeiramente expropriada, ainda que vizinha (Informativo 738, REsp 1.577.047-MG).

Faixa de domínio: As concessionárias de serviço público podem efetuar a cobrança pela utilização de faixas de domínio de rodovia, mesmo em face de outra concessionária, desde que haja previsão editalícia e contratual (Informativo 722, REsp 1.677.414-SP).

Faixa de domínio e rodovia concedida: É indevida a cobrança promovida por concessionária de rodovia, em face de autarquia prestadora de serviços de saneamento básico, pelo uso da faixa de domínio da via pública concedida (Informativo 740, REsp 1.817.302-SP).

Faixa não edificável e faixa de domínio: A faixa não edificável às margens de ferrovia, prevista na Lei n. 6.766/1979, se inicia ao final da faixa de domínio (Informativo 752, REsp 1.997.590-PE).

Intervenção Federal: A excepcionalidade e a gravidade que circundam a intervenção federal, bem como a complexidade que emana do cumprimento da ordem de desocupação, sobrepõem-se ao interesse particular dos proprietários do imóvel (Informativo 732, IF 113-PR).

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

Posse indígena de terras: A comunidade indígena cuja posse fundiária é questionada em ação de nulidade de demarcação tem o direito subjetivo de ser ouvida no processo, na qualidade de litisconsorte passivo necessário (Informativo 737, AgInt na Pet no REsp 1.586.943-SC).

Concessão de direito real de uso e taxa de ocupação: Aplica-se o prazo prescricional de 10 anos, nos termos do art. 205 do Código Civil/2002, na cobrança de taxa de ocupação do particular no contrato administrativo de concessão de direito real de uso para a utilização privativa de bem público (Informativo 763, REsp 1.675.985-DF).

Desapropriação de imóvel por utilidade pública e ausência do depósito: A ausência do depósito previsto no art. 15 do Decreto-Lei n. 3.365/1941 para o deferimento de pedido de imissão provisória na posse veiculado em ação de desapropriação por utilidade pública não implica a extinção do processo sem resolução do mérito, mas, tão somente, o indeferimento da tutela provisória (Informativo 766, REsp 1.930.735-TO).

Responsabilidade da administração na tutela do patrimônio cultural: As razões que fundamentam a Súmula 652/STJ ("A responsabilidade civil da Administração Pública por danos ao meio ambiente, decorrente de sua omissão no dever de fiscalização, é de caráter solidário, mas de execução subsidiária") são aplicáveis à tutela do patrimônio cultural (Informativo 783, REsp 1.991.456-SC).

Indenização em limitação administrativa: Tratando-se de limitação administrativa, em regra, é indevido o pagamento de indenização aos proprietários dos imóveis abrangidos em área delimitada por ato administrativo, a não ser que comprovem efetivo prejuízo, ou limitação além das já existentes (Informativo 786, AREsp 551.389-RN).

Demarcação de terrenos de marinha: Nos procedimentos de demarcação de terrenos de marinha, é válido o ato jurídico de chamamento de interessados certos ou incertos à participação colaborativa com a Administração formalizado exclusivamente por meio de edital, desde que o ato tenha sido praticado no período de 31/05/2007 até 28/03/2011, em que produziu efeitos jurídicos a alteração legislativa do art. 11 do Decreto-lei n. 9.760/1946 promovida pelo art. 5º da Lei n. 11.481/2007 (Informativo 787, REsp 2.015.301-MA e REsp 2.036.429-MA).



Família e Sucessões

Aluguéis a ex-cônjuge: Não é obrigatório o arbitramento de aluguel ao ex-cônjuge que reside, após o divórcio, em imóvel de propriedade comum do ex-casal com a filha menor de ambos (Informativo 695, REsp 1.699.013-DF).

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

Aluguéis após falecimento do companheiro: O montante recebido a título de aluguéis de imóvel particular do "de cujus" não se comunica à companheira supérstite após a data da abertura da sucessão (Informativo 690, REsp 1.795.215/PR).

Benfeitorias: A atribuição dinâmica do ônus probatório acerca da realização de acessões/benfeitorias em imóvel de propriedade do cônjuge varão, objeto de eventual partilha em ação de divórcio, pode afastar a presunção do art. 1.253 do Código Civil de 2002 (Informativo 731, Processo sob sigilo judicial).

Cláusula de inalienabilidade (divórcio): Nas hipóteses em que encerrada a convivência *more uxorio*, mas ainda não decretado o divórcio, o bem gravado com cláusula de inalienabilidade temporária não integra o patrimônio partilhável.

Cláusula de inalienabilidade (imóvel rural): Para o cancelamento de cláusulas de inalienabilidade e de impenhorabilidade em imóvel rural, os dispositivos protetivos do Estatuto da Pessoa Idosa devem ser analisados em conjunto com a exigência de justa causa para manutenção ou levantamento dos gravames (Informativo 753, REsp 2.022.860-MG)

Direito real de habitação e cônjuge supérstite: Tem direito ao recebimento de aluguéis a parte que, sem vínculo de parentalidade com a cônjuge supérstite, possuía imóvel em copropriedade com o de cujus (Informativo 734, REsp 1.830.080-SP).

Doação inoficiosa, prazo prescricional: Na ação de nulidade de doação inoficiosa, o prazo prescricional é contado a partir do registro do ato jurídico que se pretende anular, salvo se houver anterior ciência inequívoca do suposto prejudicado (Informativo 729, REsp 1.933.685-SP).

Modificação do regime de bens: A apresentação da relação pormenorizada do acervo patrimonial do casal não é requisito essencial para deferimento do pedido de alteração do regime de bens (Informativo 695, REsp 1.904.498-SP).

Partilha e ITCMD: No arrolamento sumário, a homologação da partilha ou da adjudicação, bem como a expedição do formal de partilha e da carta de adjudicação, não se condicionam ao prévio recolhimento do imposto de transmissão causa mortis, devendo ser comprovado, todavia, o pagamento dos tributos relativos aos bens do espólio e às suas rendas, a teor dos arts. 659, § 2º, do CPC/2015 e 192 do CTN (Informativo 755, REsp 1.896.526-DF).

Partilha e perda de imóvel: No caso de a anulação de partilha acarretar a perda de imóvel já registrado em nome de herdeiro casado sob o regime de comunhão universal de bens, a citação do cônjuge é indispensável, tratando-se de hipótese de litisconsórcio necessário (Informativo 686, REsp 1.706.999-SP).

Propriedade rural e área indígena: A sobreposição da propriedade rural com área indígena, ainda que o processo de demarcação não tenha sido concluído, inviabiliza a certificação de georreferenciamento (Informativo 755, AREsp 1.640.785-MS).

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

Servidão administrativa: É cabível a avaliação pericial provisória como condição à imissão na posse nas ações regidas pelo Decreto-Lei n. 3.365/1941, quando não observados os requisitos previstos no art. 15, § 1.º, do referido diploma (Informativo 756, AREsp 1.674.697-RJ).

Regime de bens e incapacidade: A cessação da incapacidade civil de um dos cônjuges, que impunha a adoção do regime da separação obrigatória de bens sob a égide do Código Civil de 1916, autoriza a modificação do regime de bens do casamento (Informativo 709, REsp 1.947.749-SP).

Regime de bens e retroatividade: A eleição do regime de bens da união estável por contrato escrito é dotada de efetividade ex nunc, sendo inválidas cláusulas que estabeleçam a retroatividade dos efeitos patrimoniais do pacto sem expressa autorização judicial, nos termos do art. 1.639, § 2º, do CC/2002 (Informativo 715, AREsp 1.631.112-MT).

Simulação na compra e venda: O reconhecimento de simulação na compra e venda de imóvel em detrimento da partilha de bens do casal gera nulidade do negócio e garante o direito à meação a ex-cônjuge (Informativo 754, REsp 1.969.648-DF).

Despesas condominiais e sucessão: Subsistindo o condomínio sobre determinado bem imóvel após a partilha, por ato voluntário dos coerdeiros que aceitaram a herança, os sucessores coproprietários do imóvel respondem solidariamente pelas respectivas despesas condominiais, independentemente da expedição do formal de partilha, resguardado o direito de regresso constante do art. 283 do CC (Informativo 789, REsp 1.994.565-MG).

Usufruto por ato *inter vivos*: Em se tratando de usufruto estabelecido por ato inter vivos, o usufrutuário sobrevivente não tem o dever de prestar contas dos frutos referentes ao quinhão de usufrutuário falecido no processo de inventário, haja vista que o referido quinhão não foi acrescido ao seu e nem transmitido aos herdeiros, apenas retornando ao nu-proprietário (Informativo 796, REsp 1.942.097-MT).

Incorporação imobiliária



Adjudicação compulsória em incorporação não registrada: Não é cabível a adjudicação compulsória de imóvel pelos promitentes compradores de unidades autônomas adquiridas de incorporadora não titular do domínio do terreno e sem o devido registro do memorial de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis (Informativo 736, REsp 1.770.095-DF).

CUB-Sinduscon como índice durante obra: O CUB-SINDUSCON é indexador válido para a correção monetária das prestações ajustadas relativamente ao período de edificação do imóvel e

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

após a conclusão da obra deve incidir o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) (Informativo 754, AgInt no REsp 1.716.741-RS).

Destituição da incorporadora: O dia da destituição da incorporadora, com a consequente assunção da obra pelos adquirentes, é o marco final das obrigações constituídas entre as partes (Informativo 695, REsp 1.881.806-SP).

Recuperação judicial e patrimônio de afetação: As sociedades de propósito específico que atuam na atividade de incorporação imobiliária e que não administram patrimônio de afetação podem se valer dos benefícios da recuperação judicial, desde que não utilizem a consolidação substancial como forma de soerguimento e a incorporadora não tenha sido destituída pelos adquirentes na forma do art. 43, VI, da Lei n. 4.591/1964 (Informativo 737, REsp 1.975.067-SP).

Resolução e Corretagem: Nos contratos firmados na vigência da Lei n. 13.786/2018, é indevida a intervenção judicial para vedar o abatimento das despesas de corretagem, desde que esteja especificada no contrato, inclusive no quadro-resumo (Informativo 730, REsp 1.947.698-MS).

Resolução, valorização do imóvel e indenização: Optando o adquirente pela resolução antecipada de contrato de compra e venda por atraso na obra, eventual valorização do imóvel não enseja indenização por perdas e danos (Informativo 699, REsp 1.750.585-RJ).

Vícios na construção e polo passivo: Em ação civil pública que se objetiva apenas a realização de levantamento dos prédios construídos com determinada técnica, a realização de estudo técnico e a reparação de vícios urgentes, não há litisconsórcio necessário de todos sujeitos econômicos, direta ou indiretamente, responsáveis pela construção e segurança dos imóveis (Informativo 752, REsp 1.453.891-PE).

Administradora hoteleira: A empresa de administração hoteleira não tem responsabilidade solidária pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias em construção, porquanto não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação formada pelas sociedades empresárias inadimplentes (Informativo 764, AgInt no REsp 1.914.177-DF).

Pequena diferença na área real: Em contrato de compra e venda de imóvel na planta, a diferença ínfima a menor na metragem, que não inviabiliza ou prejudica a utilização do imóvel para o fim esperado, não autoriza a resolução contratual, ainda que a relação se submeta às disposições do Código de Defesa do Consumidor (Informativo 767, REsp 2.021.711-RS).

Indenização por atraso na entrega: É devida indenização por danos morais na hipótese de atraso na entrega de obra quando isso implicar ofensa a direitos de personalidade (Informativo 793, AgInt no AgInt no AREsp 2.064.554-BA).



Locação, Shopping Center, Arrendamento e Comodato

Ação renovatória e termo inicial de juros: O termo inicial dos juros de mora relativos às diferenças dos aluguéis vencidos será a data para pagamento fixada na própria sentença transitada em julgado (mora ex re) ou a data da intimação do devedor - prevista no art. 523 do CPC/2015 - para pagamento no âmbito da fase de cumprimento de sentença (mora ex persona) (Informativo 722, REsp 1.929.806-SP).

Ação renovatória em shopping: Em ação renovatória do contrato de locação de espaço em shopping center a dissonância entre o locativo percentual contratado e o valor de mercado não autoriza, por si só, a alteração do aluguel (Informativo 709, REsp 1.947.694-SP).

Aluguéis a ex-cônjuge: Não é obrigatório o arbitramento de aluguel ao ex-cônjuge que reside, após o divórcio, em imóvel de propriedade comum do ex-casal com a filha menor de ambos (Informativo 695, REsp 1.699.013-DF).

Aluguéis após falecimento do companheiro: O montante recebido a título de aluguéis de imóvel particular do "de cuius" não se comunica à companheira supérstite após a data da abertura da sucessão (Informativo 690, REsp 1.795.215/PR).

Arrendamento e legitimidade para a resolução: Deve ser reconhecida a ilegitimidade ativa da parte para ajuizar demanda de resolução contratual de arrendamento rural quando se forma coisa julgada em processo em trâmite, no qual se reconhece a resolução do compromisso de compra e venda do imóvel no qual se fundava o alegado direito (Informativo 730, REsp 1.237.567-MT).

Arrendamento, morte do usufrutuário e posse: A morte de usufrutuário que arrenda imóvel, durante a vigência do contrato de arrendamento, sem a reivindicação possessória pelo proprietário, torna precária e injusta a posse exercida pelos seus sucessores, mas não constitui óbice ao exercício dos direitos provenientes do contrato de arrendamento pelo espólio perante o terceiro arrendatário (Informativo 700, REsp 1.758.946-SP).

Cessão de arrendamento de imóvel no PAR: A cessão, pelo arrendatário do imóvel, de posição contratual ou de direitos decorrentes de contrato de arrendamento residencial no âmbito do PAR, somente será válida se forem cumpridos os seguintes requisitos: I) atendimento, pelo novo arrendatário, dos critérios para ingresso no PAR; II) respeito de eventual fila para ingresso no PAR; e III) consentimento prévio pela Caixa Econômica Federal, na condição de agente operadora do Programa (Informativo 730, REsp 1.950.000-SP).

Cláusula compromissória: Compete ao juiz togado julgar a ação de despejo apesar da cláusula compromissória no contrato de locação (Informativo nº 699, REsp 1.481.644-SP).

Comodato e condomínio: Cessado o comodato, o condômino privado da posse do imóvel tem direito ao recebimento de indenização equivalente aos aluguéis proporcionais ao seu quinhão, dos proprietários que permaneceram na posse exclusiva do bem, os quais, caso não notificados extrajudicialmente, podem ser constituídos em mora por meio da citação nos autos da ação de arbitramento dos aluguéis (Informativo 745, REsp 1.953.347-SP).

Coworking e pandemia: É cabível revisão judicial de contrato de locação não residencial - empresa de coworking - com redução proporcional do valor dos aluguéis em razão de fato superveniente decorrente da pandemia da covid-19 (Informativo 745, REsp 1.984.277-DF).

Denúncia vazia: O termo inicial de contagem do prazo para a denúncia vazia, nas hipóteses de que trata o art. 47, V, da Lei n. 8.245/1991, coincide com a formação do vínculo contratual (Informativo 687, REsp 1.511.978-BA).

Fiança e bem de família: É válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII, do art. 3º da Lei n. 8.009/1990 (Informativo 740, REsp 1.822.040-PR).

Legitimidade do locatário: O locatário não possui legitimidade para ajuizar ação contra o condomínio no intuito de questionar o descumprimento de regra estatutária, a ausência de prestação de contas e a administração de estabelecimento comercial (Informativo 704, REsp 1.630.199-RS).

Locação comercial, caução e bem de família: (i) É impenhorável o bem de família oferecido como caução em contrato de locação comercial (Informativo 732, REsp 1.789.505-SP); e (ii) O imóvel dado em caução em contrato de locação comercial que pertence a determinada sociedade empresária e é utilizado como moradia por um dos sócios recebe a proteção da impenhorabilidade de bem de família (Informativo 735, REsp 1.935.563-SP).

Locação de curta temporada: (i) O condomínio que possui destinação exclusivamente residencial pode proibir a locação de unidade autônoma por curto período de tempo (Informativo 720, REsp 1.884.483-PR); e (ii) Existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, é indevido o uso de unidades particulares para fins de hospedagem. É possível, no entanto, que os próprios condôminos deliberarem em assembleia, por maioria qualificada, permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial (Informativo 693, REsp 1.819.075-RS).

Lucros cessantes: É devida indenização por lucros cessantes pelo período em que o imóvel objeto de contrato de locação permaneceu indisponível para uso, após sua devolução pelo locatário em condições precárias (Informativo 693, REsp 1.919.208/MA).

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

Notificação prévia do comodatário: É desnecessária a notificação prévia do comodatário para fins de comprovação do esbulho possessório quando verificada a ciência inequívoca do intuito de reaver o imóvel (Informativo 713, REsp 1.947.697-SC).

Pandemia: Pratica ato ilícito apto à indenização, o locador que proíbe o funcionamento de imóvel comercial locado, cujo acesso é autônomo e independente, sob a justificativa de cumprimento às normas de restrição sanitária pela Covid-19 (Informativo 743, REsp 1.997.050-SP).

Prescrição e restituição da caução: É trienal o prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição da caução prestada em contrato de locação (Informativo 725, REsp 1.967.725-SP).

Prestação de contas e decadência: O prazo de 60 (sessenta) dias para exigir prestação de contas, previsto no art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, refere-se a um intervalo mínimo a ser respeitado pelo locatário para promover solicitações desta natureza e, portanto, não é decadencial (Informativo 753, REsp 2.003.209-PR).

Renovatória e juros de mora: O termo inicial dos juros de mora incidentes sobre as diferenças entre os valores do aluguel estabelecido no contrato e aquele fixado na ação renovatória será a data para pagamento fixada na própria sentença transitada em julgado (mora ex re) ou a data da intimação do devedor para pagamento na fase de cumprimento de sentença (mora ex persona) (Informativo 732, REsp 1.888.401-DF).

Renovatória e prazo máximo: O prazo máximo da renovação compulsória do contrato de locação comercial será de cinco anos, ainda que a vigência da avença locatícia supere esse período (Informativo 737, REsp 1.990.552-RS).

Sublocação: Os pactos adjacentes coligados ao contrato de sublocação comercial não retiram a aplicabilidade da Lei n. 8.245/1991 (Informativo 697, REsp 1.475.477-MG).

Venda do imóvel e retomada da posse: Para a retomada da posse direta por adquirente de imóvel objeto de contrato de locação, o rito processual adequado é o da ação de despejo, sob pena de malferir o direito de terceiro que regularmente ocupa o bem (Informativo 751, REsp 1.864.878-AM).

Roubo em estacionamento: O shopping center e o estacionamento vinculado a ele podem ser responsabilizados por roubo à mão armada ocorrido na cancela para ingresso no estabelecimento comercial, em via pública (Informativo 767, REsp 2.031.816-RJ).

Retomada da posse direta: A via processual adequada para a retomada, pelo proprietário, da posse direta de imóvel locado é a ação de despejo, na forma do art. 5º da Lei n. 8.245/1991, não servindo para esse propósito o ajuizamento de ação possessória (Informativo 774, REsp 1.812.987-RJ).

Fiador como réu em ação renovatória: Admite-se a inclusão do fiador no polo passivo da fase de cumprimento de sentença em ação renovatória, caso o locatário não solva integralmente as

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

obrigações pecuniárias oriundas do contrato que foi renovado, ainda que não tenha integrado o polo ativo da relação processual na fase de conhecimento (Informativo 775, REsp 2.060.759-SP).

Despesas no comodato: No contrato de comodato, não poderá o comodante ser onerado pelas despesas ordinárias da coisa, exceto em caso de consentimento expresso (Informativo 785, AgInt no AREsp 1.657.468-SP).

Restituição no comodato por prazo indeterminado: No contrato de comodato por prazo indeterminado, após o transcurso do intervalo suficiente à utilização do bem, é devida a sua restituição, pelo comodatário, bastando para tanto a sua notificação (Informativo 791, AgInt no REsp 1.641.241-SP).

Loteamentos



Constituição em mora para resolução: A constituição em mora para fins de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel em loteamento, sujeito à disciplina da Lei n. 6.766/1979, pode se dar por carta com aviso de recebimento, desde que assinado o recibo pelo próprio devedor, nos termos do art. 49 da norma mencionada (Informativo nº 696, REsp 1.745.407-SP).

Loteamento irregular e dano moral coletivo: A alienação de terrenos a consumidores de baixa renda em loteamento irregular, tendo sido veiculada publicidade enganosa sobre a existência de autorização do órgão público e de registro no cartório de imóveis, configura lesão ao direito da coletividade e dá ensejo à indenização por dano moral coletivo (Informativo 691, REsp 1.539.056/MG).

Ministério Público: O Ministério Público possui legitimidade para promover a tutela coletiva de direitos individuais homogêneos, mesmo que de natureza disponível, desde que o interesse jurídico tutelado possua relevante natureza social [no caso, defesa dos direitos de proprietários de imóveis contra a cobrança de taxas por associação de moradores] (Informativo 712, REsp 1.585.794-MG).

Taxa de manutenção em loteamento de acesso controlado: (i) A taxa de manutenção de loteamento urbano cobrada por associação de moradores, prevista no contrato-padrão registrado no Cartório de Imóveis, vincula os adquirentes somente à obrigação de pagar as taxas a partir da aquisição, não abrangendo os débitos do anterior proprietário (Informativo 702, REsp 1.941.005-SP); e (ii) É inválida a cobrança taxa de manutenção de loteamento fechado - por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente - às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017 ou de anterior lei municipal (Informativo nº 746, REsp 1.991.508-SP).

Taxa de ocupação: Na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel residencial não edificado, o adquirente não pode ser condenado ao pagamento de taxa de ocupação (Informativo nº 718, REsp 1.936.470-SP).

Posse e domínio dos espaços livres: O registro do loteamento implica perda da posse e do domínio do espaço livre, com transferência irreversível para o Poder Público (Informativo 784, REsp 1.856.024-SC).



Negócio jurídico

Cláusula de não pagamento em caso de resolução: A cláusula que desobriga uma das partes a remunerar a outra por serviços prestados na hipótese de rescisão contratual não viola a boa-fé e a função social do contrato quando presente equilíbrio entre as partes contratantes no momento da estipulação (Informativo 754, REsp 1.799.039-SP).

Cláusula penal: O devedor solidário responde pelo pagamento da cláusula penal compensatória, ainda que não incorra em culpa (Informativo 713, REsp 1.867.551-RJ).

Cláusula resolutiva expressa: É possível o manejo de ação possessória, fundada em cláusula resolutiva expressa, decorrente de inadimplemento contratual do promitente comprador, sendo desnecessário o ajuizamento de ação para resolução do contrato. (Informativo 704, REsp 1.789.863-MS).

Cláusula resolutiva tácita: Em ação de extinção contratual com cláusula resolutiva, é lícito à parte lesada optar entre o cumprimento forçado ou o rompimento do contrato, desde que antes da sentença (Informativo 686, REsp 1.907.653-RJ).

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

Condição meramente potestativa: É válida a condição suspensiva que subordina a eficácia do ato jurídico à vontade do credor, em função de um interesse juridicamente relevante no resultado de uma determinada ação judicial (Informativo 745, REsp 1.990.221-SC).

Condição meramente potestativa: Pode ser válida a estipulação que confira ao credor a possibilidade de exigir, "tão logo fosse de seu interesse", a transferência da propriedade de imóvel (Informativo 735, REsp 1.990.221-SC).

Corretagem: A relação jurídica estabelecida no contrato de corretagem é diversa daquela firmada entre o promitente comprador e o promitente vendedor do imóvel, de modo que a responsabilidade da corretora está limitada a eventual falha na prestação do serviço de corretagem (Informativo 725, REsp 1.811.153-SP).

Doação e cláusula de reversão: É válida e eficaz a cláusula de reversão em favor de terceiro, aposta em contrato de doação celebrado à luz do CC/1916, ainda que a condição resolutiva se verifique apenas sob a vigência do CC/2002 (Informativo 693, REsp 1.922.153/RS).

Empréstimo e direito de preferência: A tomada de empréstimo para cumprimento do requisito do depósito do preço do bem, previsto no art. 504 do CC/2002, não configura abuso de direito hábil a tolher o exercício do direito de preferência (Informativo 698, REsp 1.875.223-SP).

Fiança e outorga conjugal: É necessária a exigência geral de outorga do cônjuge para prestar fiança, sendo indiferente o fato de o fiador prestá-la na condição de comerciante ou empresário, considerando a necessidade de proteção da segurança econômica familiar (Informativo 742, REsp 1.525.638-SP).

Financiamento garantido por cédula rural hipotecária e seguro por morte: No contrato de financiamento garantido por cédula rural hipotecária, na forma do Decreto-Lei n. 73/1966, a ausência de previsão específica do seguro por morte não conduz à quitação do contrato (Informativo 736, AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 954.650-BA).

Fraude à execução: A orientação consagrada na Súmula 375/STJ e no julgamento do Tema 243 é aplicável às hipóteses de alienações sucessivas (Informativo nº 716, REsp 1.863.952-SP).

Simulação (embargos de terceiros): A nulidade de negócio jurídico simulado pode ser reconhecida no julgamento de embargos de terceiros (Informativo 694, REsp 1.927.496/SP).

Venda ad mensuram e decadência: Na hipótese em que as dimensões de imóvel adquirido não correspondem às noticiadas pelo vendedor, cujo preço da venda foi estipulado por medida de extensão (venda ad mensuram), aplica-se o prazo decadencial de 1 (um) ano, previsto no art. 501 do CC/2002, para exigir o complemento da área, reclamar a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço (Informativo 693, REsp 1.890.327/SP).

Venda de bens da falida por modalidade alternativa: É possível o juízo de falência autorizar modalidade alternativa de alienação de ativos, mesmo diante da rejeição da proposta pela assembleia-geral de credores (Informativo 754, Processo sob segredo de justiça).

Representação: É válido o negócio jurídico firmado por Diretor-geral de Clube de Futebol, por aplicação da Teoria da aparência, quando atuar em nome e no interesse do clube, em negócio jurídico que lhe gerou proveito econômico, ainda que não tenha poderes para representá-lo (Informativo 765, REsp 1.902.410-MG).

Cumulação de multa e taxa de ocupação: É possível a cumulação da multa fixada em cláusula penal compensatória, em montante único, com a taxa de ocupação na hipótese de extinção de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador (Informativo 766, REsp 2.024.829-SC).

Notarial e registral



Ação demarcatória: A ação demarcatória é a via adequada para dirimir a discrepância entre a realidade fática dos marcos divisórios e o constante no registro imobiliário (Informativo 752, REsp 1.984.013-MG).

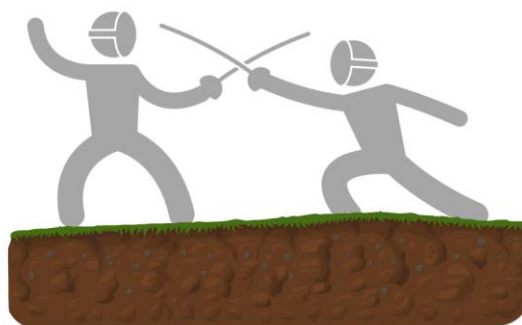
Dúvida e imóvel de autarquia pública federal: O processamento e julgamento de procedimento administrativo de dúvida suscitado por oficial de registro imobiliário relativamente a imóveis de autarquia pública federal compete ao Juízo federal (Informativo 751, CC 180.351-CE).

Liminar pós-registro: Após a transferência da propriedade com o registro da adjudicação no cartório de registro de imóveis, o efeito suspensivo concedido posteriormente ao agravo de instrumento interposto pela União (Fazenda Nacional) não tem o condão de retroagir a fim de atingir a eficácia do registro, porquanto a desconstituição do ato não pode ser realizada nos autos da execução, sendo necessária ação anulatória (Informativo 754, AgInt no REsp 1.838.866-DF).

Procuração pública: A procuração para transferência do imóvel com valor superior ao teto legal, ato cuja exigência de instrumento público é essencial para a sua validade, deve necessariamente ter a mesma forma pública que é exigida para o ato (Informativo 715, REsp 1.894.758-DF).

Procuração em causa própria: A procuração em causa própria (in rem suam) não é título translativo de propriedade (Informativo 695, REsp 1.345.170-RS).

Posse



Arrendamento, morte do usufrutuário e posse: A morte de usufrutuário que arrenda imóvel, durante a vigência do contrato de arrendamento, sem a reivindicação possessória pelo proprietário, torna precária e injusta a posse exercida pelos seus sucessores, mas não constitui óbice ao exercício dos direitos provenientes do contrato de arrendamento pelo espólio perante o terceiro arrendatário (Informativo 700, REsp 1.758.946-SP).

Cláusula resolutiva expressa: É possível o manejo de ação possessória, fundada em cláusula resolutiva expressa, decorrente de inadimplemento contratual do promitente comprador, sendo desnecessário o ajuizamento de ação para resolução do contrato (Informativo 704, REsp 1.789.863-MS).

Imissão versus reintegração: É vedado o ajuizamento de ação de imissão na posse de imóvel na pendência de ação possessória envolvendo o mesmo bem (Informativo 701, REsp 1.909.196-SP).

Posse exclusiva em razão de medida protetiva: Incabível o arbitramento de aluguel em desfavor da coproprietária vítima de violência doméstica, que, em razão de medida protetiva de urgência decretada judicialmente, detém o uso e gozo exclusivo do imóvel de cotitularidade do agressor (Informativo nº 724, REsp 1.966.556-SP).

Ação reivindicatória: Em ação reivindicatória, constatada a existência de dois títulos de propriedade para o mesmo bem imóvel, prevalecerá o primeiro título aquisitivo registrado (Informativo 777, REsp 1.657.424-AM).



Processo civil e arbitragem

Ação demolitória e litisconsórcio: Em ação demolitória, não há obrigatoriedade de litisconsórcio passivo necessário dos coproprietários do imóvel (Informativo 701, REsp 1.721.472-DF).

Arrendamento e legitimidade para a resolução: Deve ser reconhecida a ilegitimidade ativa da parte para ajuizar demanda de resolução contratual de arrendamento rural quando se forma coisa

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

julgada em processo em trâmite, no qual se reconhece a resolução do compromisso de compra e venda do imóvel no qual se fundava o alegado direito (Informativo 730, REsp 1.237.567-MT).

Cláusula compromissória em locação: Compete ao juiz togado julgar a ação de despejo apesar da cláusula compromissória no contrato de locação (Informativo 699, REsp 1.481.644-SP).

Composse e reintegração: Na hipótese de composse, a decisão judicial de reintegração de posse deverá atingir de modo uniforme todas as partes ocupantes do imóvel, configurando-se caso de litisconsórcio passivo necessário (Informativo 743, REsp 1.811.718-SP).

Concurso de credores e penhora: A solvência dos créditos privilegiados detidos por credores concorrentes (concurso particular) independe de se perquirir acerca da anterioridade da penhora, devendo o rateio do montante constrito ser procedido de forma proporcional ao valor dos créditos (art. 962 do CC) (Informativo 735, REsp 1.987.941-SP).

Defensoria Pública e alienação: É prescindível a intimação direta do devedor acerca da data da alienação judicial do bem, quando representado pela Defensoria Pública (Informativo nº 698, REsp 1.840.376-RJ).

Penhora de bem em condomínio voluntário: É admitida a alienação integral do bem indivisível em qualquer hipótese de propriedade em comum, resguardando-se, ao coproprietário ou cônjuge alheio à execução, o equivalente em dinheiro da sua quota-parte no bem (Informativo 692, REsp 1.818.926/DF).

Penhora e intimação da Defensoria Pública: É imprescindível a intimação pessoal para fins de constituição do devedor, assistido pela Defensoria, como depositário fiel da penhora de bem imóvel realizada por termo nos autos (Informativo 704, REsp 1.331.719-SP).

Prazo para a remição da execução: O termo final para a remição da execução é a assinatura do auto de arrematação (Informativo 686, REsp 1.862.676-SP).

Prescrição e SFH: Em contrato de mútuo vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o termo inicial para a contagem do prazo prescricional da pretensão de cobrança de parcelas vencidas é a data de vencimento da última parcela (Informativo nº 747, AgInt no REsp 1.837.718-PR).

Vícios na construção e polo passivo: Em ação civil pública que se objetiva apenas a realização de levantamento dos prédios construídos com determinada técnica, a realização de estudo técnico e a reparação de vícios urgentes, não há litisconsórcio necessário de todos sujeitos econômicos, direta ou indiretamente, responsáveis pela construção e segurança dos imóveis (Informativo 752, REsp 1.453.891-PE).

Ação de nunciação de obra nova c/c ação demolitória: Nas ações demolitórias de obra ajuizadas em face de construções erguidas em desacordo com as regras urbanísticas ou ambientais é prescindível a citação dos coproprietários do imóvel para integrem a relação

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

processual, na qualidade de litisconsorte passivo necessário (Informativo nº 764, REsp 1.830.821-PE).

ACP e extinção da associação autora: (i) Em caso de dissolução, por decisão judicial, da associação autora de ação civil pública, é possível a substituição processual pelo Ministério Público (Informativo nº 764, AgInt no REsp 1.582.243-SP); e (ii) Ainda que o processo esteja em curso no Superior Tribunal de Justiça, o Ministério Público Federal não possui legitimidade para substituir associação extinta por decisão judicial em ação civil pública proposta perante a Justiça estadual (Informativo nº 764, REsp 1.678.925-MG).

Ausência de bens passíveis de excussão: A suspensão do cumprimento de sentença, em virtude da ausência de bens passíveis de excussão, por longo período de tempo, sem diligência por parte do credor, não configura *supressio*, de modo que não obsta a fluência dos juros e da correção monetária (Informativo 765, REsp 1.717.144-SP).

Avaliação do imóvel: O conhecimento técnico ou científico de juiz sobre determinado mercado imobiliário não pode ser equiparado às regras de experiência comum previstas no art. 375 do Código de Processo Civil, sendo indispensável a realização de perícia para avaliar bem imóvel objeto de penhora (Informativo 774, REsp 1.786.046-RJ).

Desapropriação por utilidade pública: As ações de desapropriação observam na fase de cumprimento de sentença, no que couber, o regime do art. 27, § 1º, do Decreto-Lei n. 3.365/1941, o que inclui os seus limites percentuais na fixação de honorários arbitrados com base em proveito econômico (Informativo 783, REsp 2.075.692-SP).

Averbação premonitória: Embora a previsão da averbação premonitória seja ordinariamente reservada à execução, pode o magistrado, com base no poder geral de cautela e observados os requisitos previstos no art. 300 do CPC, deferir tutela provisória de urgência de natureza cautelar no processo de conhecimento, com idêntico conteúdo à medida prevista para a demanda executiva (art. 829 do CPC) (Informativo 789, REsp 1.847.105-SP).

Mútuo habitacional: Compete às turmas que compõem a Primeira Seção do STJ o julgamento de questões que envolvam os contratos de mútuo habitacional que impliquem comprometimento do Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS (Informativo 790, CC 148.188-DF).

Tributário



Alienação fiduciária e IPTU: O credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 34 do CTN (Informativo 720, AREsp 1.796.224-SP).

IPTU, parcelamento e coobrigados: O parcelamento tributário requerido por um dos devedores solidários não importa em renúncia à solidariedade em relação aos demais coobrigados (Informativo 732, REsp 1.978.780-SP).

ITBI e base de cálculo: a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente (Informativo nº 730, Tema 1113).

ITBI e cisão de empresa: O fato gerador de ITBI é o registro no ofício competente da transmissão da propriedade do imóvel, mesmo no caso de cisão de empresa (Informativo 734, AREsp 1.760.009-SP).

ITCMD e decadência: O Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação - ITCMD, referente a doação não oportunamente declarada pelo contribuinte ao fisco estadual, a contagem do prazo decadencial tem início no primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado, observado o fato gerador, em conformidade com os arts. 144 e 173, I, ambos do CTN (Informativo 694, REsp 1.841.798/MG).

ITCMD e homologação da partilha ou adjudicação: No arrolamento sumário, a homologação da partilha ou da adjudicação, bem como a expedição do formal de partilha e da carta de adjudicação, não se condicionam ao prévio recolhimento do imposto de transmissão causa mortis, devendo ser comprovado, todavia, o pagamento dos tributos relativos aos bens do espólio e às suas rendas, a teor dos arts. 659, § 2º, do CPC/2015 e 192 do CTN (Informativo 755, REsp 1.896.526-DF).

Programa MCMV: O benefício fiscal do pagamento unificado de tributos, previsto no art. 2º da Lei n. 12.024/2009, na redação dada pela Lei n. 13.097/2015, é aplicável até o final do contrato firmado até 31/12/2018, com a conclusão da obra contratada (Informativo 709, REsp 1.878.680-AL).

ITBI e FII: A aquisição de imóvel para a composição do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, efetivada diretamente pela administradora do fundo e paga por meio de emissão de novas quotas do fundo aos alienantes, configura transferência a título oneroso de propriedade de imóvel para fins de incidência do ITBI, na forma do art. 35 do Código Tributário Nacional e 156, II, da Constituição Federal, ocorrendo o fato gerador no momento da averbação da propriedade fiduciária em nome da administradora no cartório de registro imobiliário (Informativo 765, AREsp 1.492.971-SP).

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico destinada ao INCRA: É constitucional a contribuição de intervenção no domínio econômico destinada ao INCRA devida pelas empresas urbanas e rurais, inclusive após o advento da EC n. 33/2001 (Informativo 765, REsp 737.364-PR).

Débitos tributários e arrematação: A responsabilidade pelo adimplemento dos débitos tributários que recaiam sobre o bem imóvel é do arrematante havendo expressa menção no edital de hasta pública nesse sentido (Informativo 766, AgInt no REsp 1.921.489-RJ).

ISS e construção civil. A base de cálculo do ISS é o preço do serviço de construção civil contratado, não sendo possível deduzir os materiais empregados, salvo se produzidos pelo prestador fora do local da obra e por ele destacadamente comercializados com a incidência do ICMS (Informativo 769, REsp 1.916.376-RS).

Alienação após inscrição em dívida ativa: Considera-se fraudulenta a alienação, mesmo quando há transferências sucessivas do bem, feita após a inscrição do débito em dívida ativa, sendo desnecessário comprovar a má-fé do terceiro adquirente (Informativo 782, AgInt no AREsp 930.482-SP).

Urbanístico e ambiental



APP em área urbana: Na vigência do novo Código Florestal (Lei n. 12.651/2012), a extensão não edificável nas Áreas de Preservação Permanente de qualquer curso d'água, perene ou intermitente, em trechos caracterizados como área urbana consolidada, deve respeitar o que disciplinado pelo seu art. 4º, caput, inciso I, alíneas "a, b, c, d e e, a fim de assegurar a mais ampla garantia ambiental a esses espaços territoriais especialmente protegidos e, por conseguinte, à coletividade (Informativo 694, Tema 1010).

Direito de acesso à informação ambiental: Teses:

A) O direito de acesso à informação no Direito Ambiental brasileiro compreende: i) o dever de publicação, na internet, dos documentos ambientais detidos pela Administração não sujeitos a

RIO DE JANEIRO ■ SÃO PAULO

sigilo (transparência ativa); ii) o direito de qualquer pessoa e entidade de requerer acesso a informações ambientais específicas não publicadas (transparência passiva); e iii) direito a requerer a produção de informação ambiental não disponível para a Administração (transparência reativa);

B) Presume-se a obrigação do Estado em favor da transparência ambiental, sendo ônus da Administração justificar seu descumprimento, sempre sujeita a controle judicial, nos seguintes termos: i) na transparência ativa, demonstrando razões administrativas adequadas para a opção de não publicar; ii) na transparência passiva, de enquadramento da informação nas razões legais e taxativas de sigilo; e iii) na transparência ambiental reativa, da irrazoabilidade da pretensão de produção da informação inexistente;

C) O regime registral brasileiro admite a averbação de informações facultativas sobre o imóvel, de interesse público, inclusive as ambientais;

D) O Ministério Público pode requisitar diretamente ao oficial de registro competente a averbação de informações alusivas a suas funções institucionais (Informativo 737, REsp 1.857.098-MS).

Faixa não edificável e faixa de domínio: A faixa não edificável às margens de ferrovia, prevista na Lei n. 6.766/1979, se inicia ao final da faixa de domínio (Informativo 752, REsp 1.997.590-PE).

TAC e prescrição: A pretensão executória de obrigações de fazer previstas em Termo de ajustamento de conduta (TAC) firmado para reparação de danos ambientais decorrentes de empreendimento imobiliário, quando relacionadas a questões meramente patrimoniais, não visando a restauração de bens de natureza ambiental, sujeita-se à prescrição quinquenal (Informativo 744, AREsp 1.941.907-RJ).

Regularização ambiental de imóveis rurais: A eficácia retroativa da Lei n. 12.651/2012 permite o reconhecimento de situações consolidadas e a regularização ambiental de imóveis rurais levando em conta suas novas disposições, e não à luz da legislação vigente na data dos ilícitos ambientais (Informativo 768, AgInt no REsp 1.668.484-SP).

Desapropriação indireta: A transformação da área loteada por pousada no Parque Nacional de Jericoacoara se deu por desapropriação e gera o dever do Estado de indenizar a proprietária do imóvel (Informativo 772, REsp 1.340.335-CE).

Responsabilidade ambiental: As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo possível exigí-las, à escolha do credor, do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores, ou de ambos, ficando isento de responsabilidade o alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido, direta ou indiretamente (Informativo 787, REsp 1.953.359-SP e REsp 1.962.089-MS).



Usucapião

Bem público em condomínio: A existência de bem público não demarcado em condomínio *pro indiviso* com particulares não impede ação de usucapião parcial (Informativo 752, REsp 1.504.916-DF).

Dissolução do matrimônio e bem imóvel comum: Dissolvida a sociedade conjugal, o bem imóvel comum do casal rege-se pelas regras relativas ao condomínio, ainda que não realizada a partilha de bens, possuindo legitimidade para usucapir em nome próprio o condômino que exerça a posse por si mesmo, sem nenhuma oposição dos demais coproprietários (Informativo 739, REsp 1.840.561-SP).

Planaltina, DF: É cabível a aquisição de imóveis particulares situados no Setor Tradicional de Planaltina/DF, por usucapião, ainda que pendente o processo de regularização urbanística (Tema 1025).

SFH: Não é possível usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, ainda que em situação de abandono (Informativo 720, REsp 1.874.632-AL).

Usucapião especial urbano (aquisição por proprietário de fração): O fato de os possuidores serem proprietários de metade do imóvel usucapiendo não faz incidir a vedação de não possuir "outro imóvel" urbano, contida no artigo 1.240 do Código Civil (Informativo 753, REsp 1.909.276-RJ)

Individualização da área usucapida: Não configura decisão extra petita a sentença que, reconhecendo a usucapião, determina a liquidação para individualizar a área usucapida, ainda que não haja pedido expresso na inicial (Informativo 765, AgInt no REsp 1.802.192-MG).

Termo inicial da prescrição aquisitiva: O termo inicial da prescrição aquisitiva é o do exercício da posse *ad usucapionem*, não da ciência do titular do imóvel da violação ao seu direito de propriedade, ainda que constatada somente após ação demarcatória, devendo ser afastada a aplicação da teoria da *actio nata* em seu viés subjetivo (Informativo 779, REsp 1.837.425-PR).