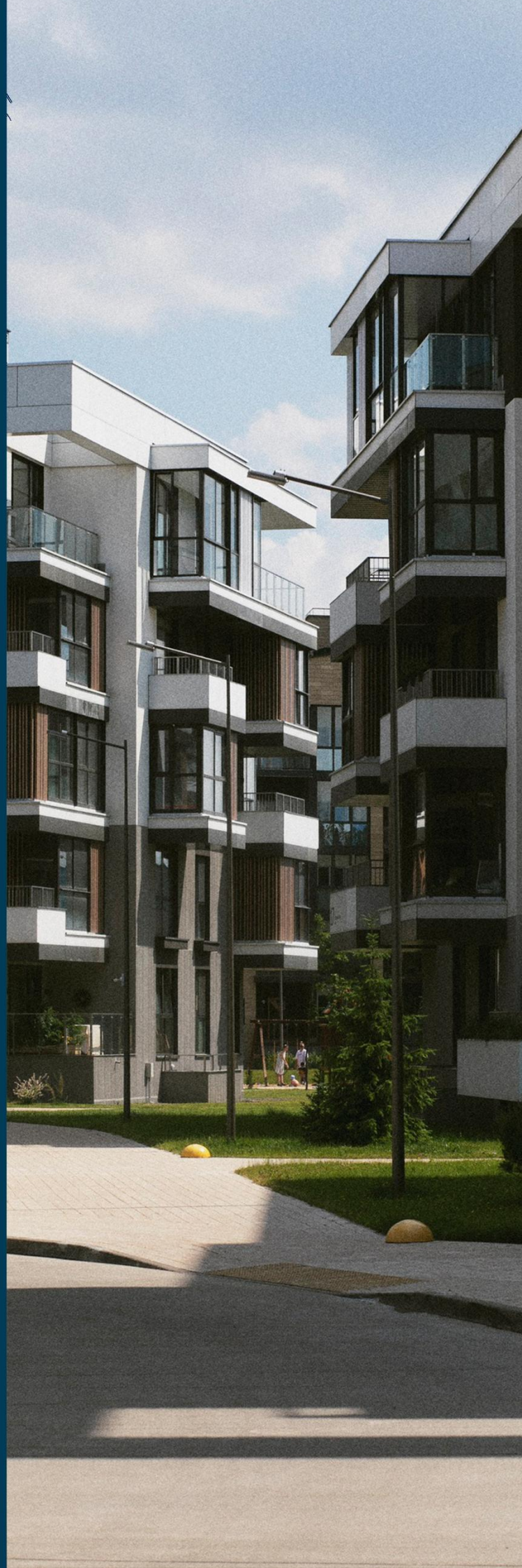


Boletim Setorial Imobiliário

Nº 67 de outubro de 2026



Sumário

1. Legislação e Regulação

Programa Minha Casa, Minha Vida - Disposições - Alterações -
Medida Provisória - Prorrogação da vigência 5

Sistema e-ITBI Campinas e a Declaração Eletrônica de Transações
Imobiliárias - e-DTI e regulamenta sua utilização para a declaração
de transações imobiliária, apuração e o recolhimento do ITBI -
Instituição 5

Empreendimentos localizados nas zonas urbana e de expansão
urbana - Projeto estratégico - Disposições 6

Empreendimentos habitacionais de interesse social - Cadastro de
Interessados em Moradia (CIM) - Faixas de renda aplicáveis -
Procedimentos..... 6

Obras de baixo risco urbanístico - Licenciamento por
autodeclaração - Emissão do habite-se - Disposições..... 7

Unidades habitacionais destinadas às famílias inscritas no SISHAB
- Empreendimentos contratados com recursos do Fundo de
Arrendamento Residencial no âmbito do Programa Minha Casa
Minha Vida - Procedimentos 7

Habitação - Comissão de avaliação e monitoramento -
Monitoramento e avaliação de parcerias - Projetos - Disposições
..... 8

Avaliação de regularização fundiária urbana - Composição dos membros - Alteração 8

Certidão de uso e ocupação do solo - Alteração 8

Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV - Unidades habitacionais novas em áreas urbanas - Com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - Propostas de empreendimentos habitacionais - Divulgação 9

Unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - Subsídio qualificação no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada 9

2. Temas em Destaque

Nova lei fixa prazo de cinco anos para punição de notários e registradores..... 10

Novo aplicativo do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social já está em operação 11

CJ/SP : Provimento nº 17/2026 dispensa CND previdenciária para averbação de obras 12

3. Julgamentos Relevantes

OAB Nacional questiona cobrança fracionada em registros de imóveis no Tocantins 13

Airbnb: afetação de repetitivo sobre locação de curta temporada em condomínios suspende processos em todo o país 13

Despejo por denúncia vazia - Locação comercial - Cláusula de renúncia à indenização por benfeitorias - Abrangência sobre as acessões - Boa-fé objetiva - Usos e costumes locatícios - Intervenção mínima e autonomia privada 15

Ação de despejo por falta de pagamento - Constituição de usufruto sobre bem imóvel - Nu-proprietário e usufrutuário - Contrato de locação celebrado com terceiro - Anuência expressa do usufrutuário - Ilegitimidade ativa do nu-proprietário - Não configuração - Conduta do proprietário incompatível com a boa-fé objetiva 17

*Este material é elaborado pelo time de **Direito Imobiliário** em parceria com a Biblioteca do Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados. Seu conteúdo tem caráter informativo, não constituindo a opinião legal do escritório.*

1. Legislação e Regulação

Programa Minha Casa, Minha Vida
- Disposições - Alterações -
Medida Provisória - Prorrogação
da vigência

O Congresso Nacional por meio do Ato Declaratório nº 95 de 2026, informou que a Medida Provisória nº 1.382 de 01 de agosto de 2026, que entre outros temas, altera Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para dispor sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, teve sua vigência prorrogada pelo período de sessenta dias.

Publicado no Diário Oficial da União de 17.09.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Sistema e-ITBI Campinas e a Declaração Eletrônica de Transações Imobiliárias - e-DTI e regulamenta sua utilização para a declaração de transações imobiliária, apuração e o recolhimento do ITBI - Instituição

O Prefeito do Município de Campinas editou o Decreto nº 24.654 de 28 de setembro de 2026, que institui o sistema e-ITBI Campinas e a Declaração Eletrônica de Transações Imobiliárias - e-DTI e regulamenta sua utilização para a declaração de transações imobiliárias, a apuração e o recolhimento do ITBI, a fiscalização e o lançamento de ofício, nos termos da Lei nº 12.391, de 20 de outubro de 2005.

Publicado no DOM/Campinas em 29.09.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Empreendimentos localizados nas zonas urbana e de expansão urbana - Projeto estratégico - Disposições

O Prefeito do Município de Campinas editou o Decreto nº 24.639 de 16 de setembro de 2026, que instituí o regime de Projeto Estratégico Municipal - PEM, destinado à tramitação prioritária, integrada e concomitante de empreendimentos cuja implantação apresente relevante interesse para o desenvolvimento sustentável do Município de Campinas, compreendido em suas dimensões econômica, urbanística, social, ambiental e climática.

Publicado no DOM/Campinas em 17.09.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Empreendimentos habitacionais de interesse social - Cadastro de Interessados em Moradia (CIM) - Faixas de renda aplicáveis - Procedimentos

O Secretário Municipal de Habitação, a Secretária Municipal de Urbanismo e o Diretor presidente da Companhia de Habitação Popular de Campinas (COHAB-Campinas), editaram a Resolução nº 01, de 18 de setembro de 2026, que regulamenta a implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, o Cadastro de Interessados em Moradia (CIM) e as faixas de renda aplicáveis, nos termos do Artigo 61 da Lei Complementar nº 189/2018.

Publicada no DOM/Campinas em 23.09.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Obras de baixo risco urbanístico -
Licenciamento por
autodeclaração - Emissão do
habite-se - Disposições

O Prefeito do Ribeirão Preto editou o Decreto nº 193, de 10 de setembro de 2026, que regulamenta o art. 88 da Lei Municipal nº 3.310, de 08 de junho de 2026, dispondo sobre o licenciamento por autodeclaração para obras de baixo risco urbanístico e o procedimento simplificado para emissão do habite-se de baixo risco urbanístico e dá outras providências.

Publicado no DOM/ Ribeirão Preto em 11.09.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Unidades habitacionais destinadas às famílias inscritas no SISHAB - Empreendimentos contratados com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Procedimentos

O Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMPDUH) editou a Instrução Normativa nº 1 de 2026, que estabelece o fluxo procedimental a ser observado pela Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação e demais órgãos envolvidos na consolidação de dados, classificação, enquadramento, verificação documental, instrução processual e designação de unidades habitacionais destinadas às famílias inscritas no Sistema de Cadastro Municipal de Administração da Demanda Habitacional (SISHAB) aos empreendimentos contratados com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Publicada no DOM/ Ribeirão Preto em 04.09.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Habitação - Comissão de avaliação e monitoramento - Monitoramento e avaliação de parcerias - Projetos - Disposições

O **Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMPDUH)** editou a **Portaria nº 30, de 09 de setembro 2026**, que institui como órgão colegiado, Comissão de Avaliação e Monitoramento que terá como competência monitorar e avaliar as parcerias celebradas com organizações da sociedade civil por meio da Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação referente aos projetos que tenham afinidade com a Subsecretaria de Habitação.

Publicada no DOM/ Ribeirão Preto em 10.09.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Avaliação de regularização fundiária urbana - Composição dos membros - Alteração

O **Secretário Municipal de Habitação (SEHAB)** editou a **Portaria nº 89 de 2026**, que altera a composição dos membros da Comissão Especial de Avaliação de Regularização Fundiária Urbana.

Publicada no DOM/São Paulo em 24.09.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Certidão de uso e ocupação do solo - Alteração

A **Secretaria de Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL)** editou **Portaria nº 87 de 02 de setembro de 2026**, que altera a Portaria nº 12/2023/SMUL para adequar a certidão de uso e ocupação do solo ao art. 17 da Lei federal nº 15.190, de 2025, e dispõe sobre os pedidos em curso.

Publicada no DOM/São Paulo em 03.09.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV - Unidades habitacionais novas em áreas urbanas - Com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - Propostas de empreendimentos habitacionais - Divulgação

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 1.135 de 31 de agosto de 2026, que divulga as propostas de empreendimentos habitacionais com aptidão à contratação, nos termos da Portaria MCID nº 704, de 17 de julho de 2024, da Portaria MCID nº 47, de 17 de janeiro de 2025, e da Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025, no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Publicada no Diário Oficial da União em 01.09.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Ainda sobre esse mesmo tema, o Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 1.147 de 31 de agosto de 2026, para acessar a íntegra clique [aqui](#)

Unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - Subsídio qualificação no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 1.269, de 21 de setembro de 2026, que dispõe sobre o subsídio qualificação no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Publicada no Diário Oficial da União em 22.09.2026, Edição Extra, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Operações de habitação popular -
Amortização das operações de
crédito - Prazo - Alteração

O Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS) editou a Resolução nº 1.160 de 10 setembro de 2026, que altera o art. 23 da Resolução CCFGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, para ampliar o prazo máximo de amortização das operações de crédito destinadas entre outras áreas, às operações de habitação popular contratadas pelos mutuários.

Publicada no Diário Oficial da União em 11.09.2026, Edição Extra, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

2. Temas em Destaque

Nova lei fixa prazo de cinco anos para punição de notários e registradores

Foi sancionada pelo presidente da República em exercício, **Geraldo Alckmin, a Lei 15.509/26, que altera a Lei dos Cartórios para estabelecer o prazo de até cinco anos para a aplicação de sanções administrativas contra notários e registradores, contados a partir da ocorrência do fato.** No caso de infrações permanentes – aquelas que se prolongam no tempo –, a contagem da prescrição só terá início após o fim da irregularidade, de modo que o prazo não corre enquanto a conduta persistir.

Notários e registradores respondem pelos serviços cartorários, tais como registros públicos e atos notariais.

Lacuna

Embora trate das infrações disciplinares e de suas penalidades, a Lei dos Cartórios não definia os prazos prescricionais nem o seu marco inicial de contagem.

Diante dessa lacuna, esses profissionais podiam, em tese, ser responsabilizados a qualquer tempo, mesmo após longo período entre o alegado cometimento da falta e a instauração do processo disciplinar.

Em caso de condenação, as sanções administrativas aplicáveis a notários e registradores incluem a suspensão das atividades por até 90 dias e a perda da delegação do cartório.

Agência Câmara de Notícias em 22.09.2026.

Novo aplicativo do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social já está em operação

A nova aplicação de informações do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) foi ativada e já permite consultas de regularidade de Estados e Municípios – disponíveis pelo link <https://snhis.cidades.gov.br>.

Após período para modernização da aplicação, com ajustes para melhorar a experiência de usuários, a segurança das informações e adequação aos requisitos da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, o sistema SNHIS pode ser utilizado para realização da consulta de regularidade, fornecendo documentos comprobatórios e relatórios para fins gerenciais.

A melhoria do sistema do SNHIS avança para, em breve, disponibilizar novas funcionalidades, contribuindo para que os entes aderidos ao SNHIS realizem outras ações de gestão, como cadastramento de usuários e a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS.

Enquanto as novas funcionalidades ainda não estão operacionais, os entes estaduais e municipais podem conferir as orientações e dados por meio da página específica no site do Ministério das Cidades.

MCID em 11.09.2026.

[CJ/SP : Provimento nº 17/2026 dispensa CND previdenciária para averbação de obras](#)

A Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, por meio do Provimento CGJ nº 17/2026, alterou as Normas de Serviço para excluir a exigência de certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias (CND) como condição para a averbação de construções, ampliações, reformas e demolições. Com a alteração do subitem 120.3 do Capítulo XX, a averbação passa a depender da comprovação da obra por habite-se, certificado de conclusão de obra ou documento equivalente expedido pela Prefeitura, ressalvado o disposto na Lei nº 13.865/2019.

A medida adequa as NSCGJ à orientação consolidada pelo CNJ, segundo a qual a exigência de regularidade fiscal como condicionante à prática de atos registrais configura meio indireto de cobrança de tributos. O parecer cita, nesse sentido, os Pedidos de Providências nº 0001230-82.2015.2.00.0000 e nº 0004771-50.2020.2.00.0000.

[Clique aqui para ler o Provimento nº 17/2026 na íntegra.](#)

CNBSP em 03.09.2026.

3. Julgamentos Relevantes

OAB Nacional questiona cobrança fracionada em registros de imóveis no Tocantins

O Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) ajuizou, no Supremo Tribunal Federal (STF), a Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 8.019 contra dispositivos de uma lei do Tocantins que disciplinam a cobrança de emolumentos por serviços notariais e de registro de imóveis. A entidade questiona a sistemática adotada em transmissões patrimoniais que envolvam vários beneficiários. A ação foi distribuída ao ministro André Mendonça.

Segundo a OAB Nacional, regras da Lei estadual 3.408/2018 – reproduzidas no Provimento 12/2025 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Tocantins – podem multiplicar indevidamente os valores cobrados em uma transmissão patrimonial ao considerar a pluralidade de beneficiários como se implicasse, automaticamente, a prática de atos registrais autônomos. Sustenta que a existência de vários herdeiros, meeiros ou

adjudicatários não deve ser considerada, por si só, pluralidade de registros para fins de cálculo dos emolumentos, a não ser quando houver, de fato, negócios juridicamente autônomos.

A entidade argumenta que a sistemática viola a competência privativa da União para legislar sobre registros públicos e normas gerais de emolumentos, além de afrontar os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade, da isonomia tributária e da vedação ao confisco. **ADI. nº 8.019.**

Airbnb: afetação de repetitivo sobre locação de curta temporada em condomínios suspende processos em todo o país

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Segunda Seção, determinou a suspensão, em todo o território nacional, dos processos individuais ou coletivos que discutem se a cláusula de destinação residencial prevista na convenção do condomínio é suficiente para impedir a locação de unidades autônomas por curta temporada, por meio de plataformas digitais como o Airbnb, ou se é necessário haver

proibição expressa. A decisão foi tomada pelo colegiado ao afetar os Recursos Especiais 2.272.537 e 2.272.536, de relatoria do ministro Raul Araújo, para julgamento sob o rito dos repetitivos (Tema 1.443).

Ao propor a afetação do tema, o ministro ressaltou que a fixação de uma tese sob o rito dos repetitivos contribuirá para oferecer mais segurança e coerência na solução de processos semelhantes.

Segundo o artigo 927, III, do Código de Processo Civil (CPC), os juízes e tribunais devem observar em suas decisões as teses fixadas nos recursos repetitivos.

Raul Araújo destacou o caráter repetitivo da controvérsia, observando que a Comissão Gestora de Precedentes, Jurisprudência e Ações Coletivas (Cogepac) do STJ identificou a existência, na corte, de 50 decisões monocráticas e acórdãos sobre o tema em discussão.

Tribunal já decidiu que não precisa haver proibição expressa

Em seu voto, o relator lembrou que a matéria não é inédita no âmbito do tribunal, tendo sido anteriormente apreciada pelas duas turmas julgadoras especializadas em direito privado.

Além disso, ele apontou que a Segunda Seção – que reúne a Terceira e a Quarta Turmas –, ao julgar o REsp 2.121.055, consolidou o entendimento de que a convenção condominial não precisa vedar expressamente a locação por curta temporada, bastando estabelecer a destinação exclusivamente residencial das unidades autônomas para que a modalidade de locação intermediada por plataformas como o Airbnb seja considerada incompatível com a finalidade do condomínio.

Naquele julgamento, ficou definido que eventual autorização para locações por curta ou curtíssima temporada dependerá de deliberação da assembleia, aprovada por quórum qualificado de dois terços dos condôminos.

"A controvérsia apresentada, uma vez decidida em precedente qualificado, terá o condão de possibilitar a formação de um precedente judicial dotado de segurança jurídica, evitando-se, com isso, que eventuais recursos interpostos nas causas originárias possam ser decididos de forma distinta", declarou.

Recursos repetitivos geram economia de tempo e segurança jurídica

O CPC regula, nos artigos 1.036 e seguintes, o julgamento por amostragem, mediante a seleção de recursos especiais que tenham controvérsias idênticas. Ao afetar um processo, ou seja, encaminhá-lo para julgamento sob o rito dos repetitivos, os ministros facilitam a solução de demandas que se repetem nos tribunais brasileiros. A possibilidade de aplicar o mesmo entendimento jurídico a diversos processos gera economia de tempo e segurança jurídica. No site do STJ, é possível acessar todos os temas afetados, bem como saber a abrangência das decisões de sobrestamento e as teses jurídicas firmadas nos julgamentos, entre outras informações. **REsp. nº 2.272.537.**

Despejo por denúncia vazia -
Locação comercial - Cláusula de renúncia à indenização por benfeitorias - Abrangência sobre as acessões - Boa-fé objetiva - Usos e costumes locatícios - Intervenção mínima e autonomia privada

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, por maioria, entendeu que a Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991, art. 35) utiliza a expressão "benfeitorias" de forma genérica para disciplinar os haveres do locatário, em consonância com a praxe do mercado imobiliário e com os usos e costumes locatícios, nos quais a expressão, em geral, tende a compreender indistintamente as obras e intervenções realizadas no imóvel. A controvérsia reside em definir se a cláusula contratual de renúncia às benfeitorias, presente no contrato de locação, abrange também as acessões.

O Tribunal de origem, analisando as particularidades do caso concreto, concluiu que a cláusula de renúncia abarcava quaisquer modificações realizadas no imóvel, considerando irrelevante a distinção entre benfeitorias e

acessões diante do contexto específico da contratação.

Inicialmente, é imperioso considerar o contexto específico da relação locatícia estabelecida entre as partes, na qual, no momento do ajuste, o locatário contratou ciente de que alugava terreno vazio e de que seria necessário realizar investimentos em construções para viabilizar sua atividade empresarial no ramo desportivo.

Logo em seguida, na cláusula terceira do mesmo contrato, as partes estipularam expressamente que o locatário não teria direito à indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficariam incorporadas ao imóvel.

No ponto, importa destacar que a legislação de regência não trata de acessões. O art. 35 da Lei nº 8.245/1991 refere-se exclusivamente a benfeitorias, sem mencionar as acessões, o que revela que o legislador, ao disciplinar as relações locatícias, utilizou o termo "benfeitorias" em sentido amplo, abrangente de todas as modificações e

construções que possam ser realizadas no imóvel locado.

Note-se que esse mesmo raciocínio foi o adotado pelo Superior Tribunal de Justiça quando da edição da Súmula 335, ao considerar a validade da cláusula de renúncia, sem qualquer ressalva quanto às acessões, limitando-se a referir "benfeitorias".

Nesse contexto, a aplicação do art. 113 do Código Civil, segundo o qual os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração, conduz à conclusão de que, no âmbito das locações urbanas, tornou-se costume designar genericamente como "benfeitorias" todas as obras e construções realizadas pelo locatário, independentemente da classificação técnica que lhes caiba segundo a teoria geral dos direitos reais.

Assim, a vedação à interpretação extensiva da cláusula contratual (art. 114 do CC) não pode dar lugar à pretensão de distinguir rigorosamente benfeitorias de acessões, na situação em exame.

Aliás, a própria natureza econômica do contrato de locação admite que a renúncia à indenização por obras realizadas integre a estrutura negocial ajustada entre as partes, além de ser consequência decorrente do próprio risco empresarial. Assim, interpretar o contrato segundo os usos e costumes do mercado locatício significa reconhecer que a cláusula de renúncia às benfeitorias, nesse contexto específico, abrange também as acessões. Frise-se que o locatário contratou sabendo das condições do imóvel, da necessidade de realizar investimentos e da inexistência de direito indenizatório, presumivelmente obtendo contrapartidas nessa negociação, seja no valor do aluguel, seja nas demais condições contratuais.

Alterar posteriormente essa estrutura negocial, sob o pretexto de interpretação restritiva da cláusula de renúncia, representaria indevida interferência judicial na autonomia privada, além de potencial enriquecimento sem causa do locatário.

REsp. nº 1.899.963.

Ação de despejo por falta de pagamento - Constituição de usufruto sobre bem imóvel - Nu-proprietário e usufrutuário - Contrato de locação celebrado com terceiro - Anuência expressa do usufrutuário - Ilegitimidade ativa do nu-proprietário - Não configuração - Conduta do proprietário incompatível com a boa-fé objetiva

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, entendeu que na hipótese de contrato de locação do bem imóvel celebrado pelo nu-proprietário, com a aquiescência expressa do usufrutuário, o nu-proprietário detém legitimidade para o ajuizamento de ação de despejo, sendo incompatível com a boa-fé objetiva a conduta do locatário ao alegar a sua ilegitimidade ativa. A controvérsia consiste em determinar se as nuas-proprietárias detêm legitimidade para o ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento na hipótese de constituição de usufruto sobre o bem imóvel objeto do contrato de locação.

Na hipótese, ocorreu a celebração de contrato de locação de bem imóvel pelas nuas-proprietárias, com a aquiescência expressa da usufrutuária (evidenciada por ela figurar como interveniente no instrumento contratual).

Isso posto, tem-se que o usufruto pode ser definido como o direito real em que o proprietário - permanecendo com a posse indireta e com o poder de disposição (nua-propriedade) - transfere a um terceiro as faculdades de usar determinado bem e de retirar-lhe os frutos.

De acordo com o art. 1.394 do Código Civil, assiste ao usufrutuário o "direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos".

Como ensina a doutrina, "constituído o usufruto, dá-se um desmembramento da propriedade, permanecendo esta na titularidade de uma pessoa (nu-proprietário), enquanto uma outra tem o uso e fruição da coisa, como se fosse o seu proprietário".

Nesse aspecto, "a nua-propriedade não fica fora do comércio", podendo ser alienada, gravada, sem que com isso se alterem os direitos do usufrutuário.

A corroborar essa afirmação, já decidiu o STJ: "A nua-propriedade pode ser objeto de penhora e alienação em hasta pública, ficando ressalvado o direito real de usufruto, inclusive após a arrematação ou a adjudicação, até que haja sua extinção" (REsp. 1.712.097-RS, Terceira Turma, DJe 13/4/2018).

Na medida em que o usufrutuário tem o direito à administração do imóvel e à percepção dos frutos dele decorrentes, pode ele celebrar contrato de locação com terceiros, na condição de locador, sem que seja necessária a aquiescência do nu-proprietário. Nessa hipótese, o usufrutuário fará jus ao recebimento de valores a título de aluguéis, enquanto frutos civis.

Mais complexa é a situação do contrato de locação de bem imóvel celebrado pelo nu-proprietário. Sendo ele titular do direito de propriedade sobre a

coisa e, assim, do poder de disposição, além de conservar a posse indireta, pode ele, em tese, figurar como locador, desde que tenha para tanto o consentimento do usufrutuário.

Do ponto de vista prático, a distinção é relevante: ao usufrutuário é possível locar o imóvel sem a aquiescência do nu-proprietário, mas esse não pode o fazer sem a daquele.

Não há óbice para que o nu-proprietário manifeste ao usufrutuário a intenção de celebrar, com terceiro, contrato de locação do imóvel sobre o qual recai o usufruto e o usufrutuário dê o seu consentimento formal.

Adentra-se, aqui, a esfera dos direitos patrimoniais disponíveis e da autonomia privada.

Portanto, é possível que, na locação de bem imóvel sobre o qual recai o direito real de usufruto, figurem ambos, nu-proprietário e usufrutuário, no mesmo polo da relação contratual. Essa possibilidade, em última análise, representa um incremento à segurança jurídica, até mesmo do ponto de vista do locatário, elemento de

primeiríssima importância no âmbito das locações e dos negócios imobiliários em geral.

Assim, havendo o ajuizamento de ação de despejo (o meio previsto pelo art. 5º da Lei nº 8.245/1991 para que o locador possa reaver judicialmente o imóvel), é evidentemente incompatível com a boa-fé objetiva a conduta do locatário ao alegar a ilegitimidade do nu-proprietário. Em verdade, deu-se em seu benefício a celebração do contrato simultaneamente com o nu-proprietário e o usufrutuário, ambos detendo legitimidade para a propositura da ação.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça já manifestou entendimento: "Na espécie, [...] a decisão agravada [...] cingiu-se a analisar a legitimidade do nu-proprietário para executar débitos relativos a contrato de locação de imóvel objeto de usufruto. [...]. Uma das funções da boa-fé objetiva é impedir que o contratante adote comportamento que contrarie o conteúdo de manifestação anterior, em cuja seriedade o outro pactuante confiou. [...]. Celebrado contrato de locação de

imóvel objeto de usufruto, fere a boa-fé objetiva a atitude da locatária que, após exercer a posse direta do imóvel por mais de dois anos, alega que o locador, por ser o nu-proprietário do bem, não detém legitimidade para promover a execução dos aluguéis não adimplidos." (AgRg. no AgRg.

no Ag. 610.607-MG, Sexta Turma, DJe 17/8/2009).

REsp. nº 2.218.467.

Sócios Responsáveis



Frederico Augusto Veiga
fveiga@tortomr.com.br.com.br



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br