



Boletim Informativo

**Núcleo de Defesa Agrária e
Moradia**

Setembro e Outubro/2021



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

NUDEAM

NÚCLEO DE DEFESA AGRÁRIA E MORADIA
DA DEFENSORIA PÚBLICA DO RIO GRANDE DO SUL

SUMÁRIO

3 JURISPRUDÊNCIA

7 NOVIDADES LEGISLATIVAS

8 ATUAÇÃO DA DEFENSORIA PÚBLICA

JURISPRUDÊNCIA

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF)

Penhorabilidade de bem de família dado pelo fiador como garantia de locação comercial

A Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul (DPE/RS), mediante a atuação dos defensores públicos **Domingos Barroso da Costa, Rafael Raphaelli, Jaderson Paluchowski e Helena Maria Pires Grillo**, logrou êxito no julgamento de agravo regimental em Recurso Extraordinário interposto junto ao Supremo Tribunal Federal (STF). Inicialmente, o ministro Nunes Marques havia provido o Recurso Extraordinário, deferindo a penhora de bem de família de propriedade do fiador, dado como garantia em contrato de locação comercial. Contudo, ao analisar o agravo regimental, reconsiderou a sua decisão, uma vez que o Plenário do Supremo, na apreciação do RE nº 1.307.334-RG/DF (ministro Luiz Fux, Tema nº 1.127/RG), reconheceu a existência de repercussão geral em relação a este tema. Assim, o ministro Nunes Marques determinou a devolução dos autos do processo ao Juízo de origem, devendo ficar sobrestados até a decisão definitiva do tema nº 1.127/RG.

Agravo Regimental no Recurso Extraordinário nº 1.249.296.
Processo na origem sob o nº 5000146-54.2011.8.21.0019.

[Leia +](#)

Ministro Alexandre de Moraes suspende reintegração de posse na cidade de São Paulo/SP que afetaria 800 famílias

O ministro Alexandre de Moraes determinou a suspensão da reintegração de posse de um terreno na cidade de São Paulo/SP, marcada para o dia 27 de setembro de 2021, que atingiria 800 famílias socioeconomicamente vulneráveis. Na ocasião, o ministro frisou que a ausência de local para realocar as famílias não está em harmonia com os parâmetros estabelecidos pelo Supremo quando do julgamento da ADPF 828/DF.

Emb. Decl. na Reclamação nº 49.355.

[Leia +](#)

Ministra Rosa Weber suspende desocupação de loteamento público situado no município de Três Lagoas/MS

A ministra Rosa Weber concedeu liminar na Reclamação (RCL) nº 49120 para suspender o cumprimento de decisões da Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, as quais determinaram a desocupação do Loteamento Jardim das Flores, localizado na cidade de Três Lagoas/MS. Embora a ocupação da área pública tenha ocorrido

posteriormente ao início da crise sanitária ocasionada pela Covid-19, a ministra considerou que a reintegração de posse afrontou a ADPF 828/DF, pois não observou as exigências de realocar as pessoas que estão em situação socioeconômica de vulnerabilidade ou propor outras alternativas.

Medida Cautelar na Reclamação nº 49.120.

Leia +

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ)

Mesmo sem registro, dação em pagamento de imóvel antes da citação não configura fraude à execução

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar o Recurso Especial nº 1.937.548, reafirmou o entendimento no sentido de que a existência de fraude à execução configura-se na data de alienação do bem, e não do seu registro. Na ocasião, o ministro Moura Ribeiro reforçou que a jurisprudência do STJ considera que a dação em pagamento de imóvel anterior à citação, ainda que desprovida de registro, constitui meio hábil a impossibilitar a sua constrição e impede a caracterização da fraude à execução.

REsp nº 1.937.548.

Acórdão

Leia +

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

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), em julgamento publicado no mês de outubro de 2021, entendeu pela desnecessidade de notificação para ciência do comodatário sobre o interesse na devolução do imóvel. No caso em análise, havia um contrato verbal firmado por tempo indeterminado entre os comodatários e a falecida proprietária do imóvel. Todavia, o espólio, previamente ao ajuizamento da ação de reintegração de posse, intentou ação cautelar inominada, a qual, de acordo com o entendimento da Corte Superior, já demonstrava o seu intuito de reaver o imóvel, sendo a notificação prévia uma mera formalidade.

Recurso Especial nº 1.947.697.

Informativo nº 0713, publicado em 18 de outubro de 2021.

Acórdão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RS (TJ-RS)

Proibição de Retenção de Boletos de Clientes com Débitos em Atraso por Imobiliárias

A 19ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) decidiu que as imobiliárias não podem reter boletos de clientes com débitos atrasados. A prática era adotada por muitas imobiliárias, em grave prejuízo aos consumidores, e foi reconhecida como abusiva, estando sujeita a multa de R\$ 300,00 (trezentos reais) por retenção realizada.

A decisão, decorrente de ação ajuizada pela Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul (DPE/RS), por intermédio do Núcleo de Defesa Cível (NUDEC), alcançou uma conquista importante para os consumidores de todo o estado que não estavam recebendo os boletos de taxas condominiais do mês vigente por possuírem débitos pendentes.

Processo nº 5013834-25.2020.8.21.0001.

Leia +

Impedimento de exclusão de benfeitoria do pedido de usucapião

Em decisão proferida no dia 29 de setembro de 2021, a 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS) decidiu, por unanimidade, dar provimento ao Agravo de Instrumento nº 50827217920218217000, impedindo a exclusão de benfeitoria do pedido de usucapião, reforçando, assim, o entendimento jurisprudencial de que benfeitorias no terreno devem integrar o pedido. Segundo o voto, “não há como separar as edificações (casa de moradia) construídas do próprio imóvel cuja usucapião pretendem os recorrentes”.

Agravo de instrumento nº 50827217920218217000.
A íntegra do acórdão pode ser acessada no Portal EAD.

Direito fundamental à moradia – condicionamento da realização de despejo à concessão de outra moradia ou aluguel social pelo ente público

Devido ao contexto da crise sanitária ocasionada pela Covid-19 e citando a decisão proferida na ADPF nº 828/DF, no dia 23 de setembro de 2021, a 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS) decidiu, por unanimidade, condicionar a realização de despejo de ocupantes irregulares de um imóvel público à concessão, por parte do Município, de outra moradia ou pagamento de aluguel social.

Agravo de instrumento nº 51059930520218217000.
A íntegra do acórdão pode ser acessada no Portal EAD.

Ação de usucapião extraordinária – da possibilidade de herdeiro coproprietário usucapir em nome próprio bem imóvel

Em decisão proferida no dia 16 de setembro de 2021, a 19ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS) firmou o entendimento no sentido de que a “posse exclusiva em detrimento de outros herdeiros é admissível na doutrina e jurisprudência, face ocupação do imóvel com alegado *animus domini*”.

Apelação Cível nº 70085219608.

A íntegra do acórdão pode ser acessada no Portal EAD.

NOVIDADES LEGISLATIVAS

Entra em vigor a Lei nº 14.216/21, que suspende os despejos durante a pandemia

A Lei nº 14.216, de 07 de outubro de 2021, “estabelece medidas excepcionais em razão da Emergência em Saúde Pública de Importância Nacional (Espin) decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, para suspender o cumprimento de medida judicial, extrajudicial ou administrativa que resulte em desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, exclusivamente urbano, e a concessão de liminar em ação de despejo de que trata a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e para estimular a celebração de acordos nas relações locatícias”.

Leia +

ATUAÇÃO DA DEFENSORIA PÚBLICA

Defensoria Pública de Montenegro/RS

Na cidade de Montenegro/RS, a defensora pública **Carla Roberta Souza Nogueira Caldas**, obteve a concessão do efeito suspensivo, mediante a interposição de agravo de instrumento, em face de uma decisão liminar que determinou no prazo de 15 dias a desocupação do imóvel ocupado por um casal de assistidos.

No caso, o casal entabulou um contrato de aluguel com prazo até 2023 e conseguiu efetuar o pagamento até janeiro do ano corrente. Todavia, devido à pandemia da Covid-19, ficaram desempregados e sem condições de arcar com os valores do aluguel. Mesmo após o restabelecimento da família, com obtenção de novo trabalho e a manifestação do interesse em realizar o pagamento dos aluguéis mensalmente e quitar os débitos pendentes de forma parcelada, o locador não quis receber, pedindo a desocupação do imóvel.

Foi deferida a atribuição de efeito suspensivo, sendo determinada a suspensão do feito até a análise do mérito recursal pelo Colegiado.

Agravo de Instrumento nº 5168400-47.2021.8.21.7000.

Defensoria Pública – 2º Grau

A defensora pública **Christine Balbinot** e o defensor público **Rafael Raphaelli** lograram êxito em reclamação constitucional, com pedido de medida liminar, ajuizada perante o Supremo Tribunal Federal (STF), em face de acórdão proferido pela 20ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – TJRS (processo nº 5004114-59.2020.8.21.0025), sob a alegação de afronta aos parâmetros estabelecidos pelo STF quando do julgamento da ADPF 828/DF.

A ação originária foi ajuizada pelo Município de Sant’Ana do Livramento/RS, o qual postula a reintegração de posse da área localizada no Loteamento Jardim do Verde III, ocupada por várias famílias. Na origem, atuou no feito o defensor público **Lucas Martins Righi**, o qual interpôs agravo de instrumento com a intenção de suspender a ordem de desocupação. Entretanto, o TJRS entendeu não se tratar de demanda coletiva, de modo que não estaria abrangida pela ADPF 828.

A ministra Rosa Weber acolheu o pedido da DPE/RS, deferindo a medida liminar para suspender a ordem de desocupação até o julgamento do mérito da reclamação.

Medida Cautelar na Reclamação nº 49.854.

Leia +

Defensoria Pública de Tapera/RS

A defensora pública **Jéssika de Lima Freire** obteve, mediante a interposição de agravo de instrumento, a reforma de decisão liminar que havia determinado a desocupação de um imóvel localizado na cidade de Tapera/RS. Nas razões do recurso interposto, a defensora argumentou, dentre outros pontos, a necessidade de observância à Lei nº 14.216/2021, a qual estabelece medidas excepcionais em razão da pandemia da Covid-19, suspendendo desocupações ou medidas liminares em imóveis privados ou públicos, como também visando a estimular a celebração de acordos em relações locatícias.

Agravo de Instrumento nº 5208353-18.2021.8.21.7000.

Núcleo de Defesa Agrária e Moradia - Nudeam -

Dirigente Flávia Rumi Steinbruch

Subdirigente Caroline da Rosa Araújo

Integrantes do Núcleo

Camila Ferrareze

Cássia Passos Vieira

Isabel Rodrigues Wexel Maroni

Letícia Schardong Gobbi Albuquerque

Equipe de apoio

Servidora Juliana Espindola Guimarães

Estagiário Diogo de Almeida Aragão

Contato

nudeam@defensoria.rs.def.br

Projeto Gráfico e Diagramação: Ascom - DPE/RS