

Boletim Setorial Imobiliário

Nº 46 de janeiro de 2025.



Sumário

1. Temas em Destaque

Receita esclarece normas aplicáveis à tributação de incorporações imobiliárias e construções de unidades habitacionais 3

CMN regulamenta utilização de imóvel como garantia em mais de uma operação de crédito imobiliário..... 5

Regulamentação da reforma tributária reduz alíquotas de operações com imóveis 6

CCJ concede vista para PEC das Praias..... 9

Prazo para ação por vício construtivo em imóvel será de 5 anos, define projeto 13

2. Julgamentos Relevantes

STF permite realização de alienação fiduciária por meio de contrato, sem necessidade de escritura pública14

STJ mantém cancelamento de venda de imóvel para empreendimento15

Justiça condena mulher a demolir imóvel construído em área irregular.....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. Temas em Destaque

Receita esclarece normas aplicáveis à tributação de incorporações imobiliárias e construções de unidades habitacionais

A Receita Federal editou a Instrução Normativa RFB nº 2.243/24, que tem por objetivo esclarecer questões trazidas pelo setor relativas à tributação de incorporações imobiliárias e construções de unidades habitacionais, inclusive aquelas contratadas no âmbito dos Programas Minha Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela

A medida promove alterações na Instrução Normativa RFB nº 2.179, de 5 de março de 2024, para garantir maior segurança jurídica.

São elas:

1. Nos incisos II e III do caput do art. 1º, no § 7º do art. 31, no inciso II do caput do art. 35 e nos enunciados dos Capítulos III e IV, foram adicionados todos os

dispositivos legais que dispõem sobre matéria relacionada ao Regime Especial de Tributação aplicável às incorporações imobiliárias - RET-incorporação para esclarecer que todas as categorias de regimes especiais de tributação constantes dessas legislações estão abarcadas pelo ato normativo.

2. no art. 4º, inclusão do 4º-A e a revogação do parágrafo único do art. 4º esclarecendo a aplicação do RET sobre condomínio de lotes e sobre a atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento
3. nos incisos VI e VII do caput do art. 5º, no caput do art. 8º e no inciso I do caput do art. 26 que tratam especificamente das sanções, a modificação contempla a previsão da necessidade de trânsito em julgado para fins de aplicação da vedação relacionada à condenação penal.

4. no § 3º do art. 6º e no parágrafo único do art. 8º visam esclarecer os deveres e responsabilidades do sócio ostensivo de Sociedade em Conta de Participação.
5. A alteração no caput do art. 11, prorroga a utilização do sistema automático de opção para o dia 31 de março de 2026.
6. Foi incluído o art. 23-A para esclarecer que o regime especial continua sendo aplicado aos projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social destinados à construção de unidades residenciais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida e do Programa Casa Verde e Amarela, se atendidos os demais requisitos específicos.
7. A alteração do inciso I do caput do art. 28 busca esclarecer que o regime de opção aplicável ao RET-Incorporação também é aplicável ao RET das unidades imobiliárias de interesse social.
8. No art. 38-A, buscou-se esclarecer que, nas vendas de unidades imobiliárias a órgãos da Administração Pública Federal, deve ser realizada a retenção dos tributos de que trata a Instrução Normativa nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, com aplicação da referida norma para as demais questões relacionadas à retenção.
9. Por fim, os arts. 38-B e 38-C preveem procedimento específico para exclusão de optante pelo RET.
A Instrução normativa foi publicada no DOU em 31/12.

Acesse aqui

RFB em 02.01.2025.

CMN regulamenta utilização de imóvel como garantia em mais de uma operação de crédito imobiliário

O Conselho Monetário Nacional (CMN) alterou as regras que disciplinam as condições para contratação de operações de crédito imobiliário. Com a modificação, foi regulamentada a possibilidade de utilização de imóvel como garantia em mais de uma operação de crédito imobiliário.

A revisão da norma era necessária por conta da aprovação da Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, que promoveu uma série de alterações no arcabouço legal que disciplina a hipoteca e a alienação fiduciária.

Entre os aprimoramentos trazidos pela legislação estão a extensão da alienação fiduciária e da hipoteca e a alienação fiduciária de propriedade superveniente de coisa imóvel, cujo objetivo é possibilitar a realização de novas operações de crédito imobiliário tendo como garantia a utilização de um mesmo bem imóvel já dado como garantia em outra operação.

A revisão da Resolução CMN nº 4.676, de 2018, regulamenta aspectos relacionados ao compartilhamento de garantias na realização de novas operações de crédito imobiliário, em especial no que diz respeito às regras relacionadas aos limites de cota de crédito.

Com a regra estabelecida, caso um imóvel sirva de garantia a mais de uma operação de crédito, a razão entre a soma do valor nominal da nova operação e dos saldos devedores das operações já garantidas e o valor da avaliação do imóvel dado em garantia não pode ser superior ao limite de cota de crédito aplicável à operação de crédito predominante.

Além disso, é previsto expressamente que as novas operações podem ter condições de remuneração, atualização e amortização distintas daquelas convencionadas na operação de crédito original.

A norma também estabelece, para as operações de empréstimos a pessoas naturais garantidas por imóveis residenciais, a faculdade de a instituição financeira requerer a contratação de

garantia securitária que preveja a cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel. Essa medida ganha ainda mais relevância com a edição da Lei nº 14.711, de 2023, já que, nos casos em que o compartilhamento da garantia envolva financiamento habitacional e empréstimo, a ausência de cobertura securitária na operação de empréstimo pode fragilizar a situação do mutuário e/ou de sua família na hipótese da ocorrência de sinistros.

Essa faculdade deve ser exercida pela instituição financeira sem prejudicar a liberdade para a escolha de apólice de seguro por parte dos mutuários, devendo ser observadas as mesmas condições relativas ao assunto aplicáveis aos financiamentos habitacionais.

As medidas aprovadas contribuem para o estabelecimento de condições adequadas para otimizar o aproveitamento de ativos imobilizados por parte de devedores e de credores, com potencial de ampliar a concessão de crédito imobiliário, especialmente de empréstimos a pessoas naturais garantidos por imóveis residenciais, preservando-

se, ao mesmo tempo, a robustez das regras de originação aplicáveis às operações de crédito imobiliário.

Resolução CMN nº 5.197/2024.

BCB em 19.12.2024.

Regulamentação da reforma tributária reduz alíquotas de operações com imóveis

Um dos pontos da regulamentação da reforma tributária (PLP 68/2024) que foi mais modificado pelo Congresso Nacional é o das regras para operações com bens imóveis. Elas terão alíquotas reduzidas em 50%, em vez dos 20% previstos originalmente pelo Executivo. O texto também aumenta o desconto para a receita tributável obtida com aluguéis, que terá desconto de 70% dos tributos. O projeto foi aprovado em 17/12, pela Câmara dos Deputados e segue agora para a sanção presidencial.

Além das empresas do ramo imobiliário, entram também os serviços de construção. Ficam de fora as operações de permuta (exceto sobre a torna, quando há pagamento da diferença de valor

entre os imóveis) e as operações de constituição ou transmissão de direitos reais de garantia (quando um banco fica com o imóvel dado em garantia).

Pessoa física

A principal novidade é a incidência dos tributos também sobre a pessoa física quando ela negocia imóveis em determinadas quantidades e valores.

As pessoas físicas que tenham obtido renda anual de aluguel maior do que R\$ 240 mil, vinda de mais de três imóveis distintos, serão considerados contribuintes no regime regular e deverão o tributo. O valor será corrigido mensalmente pelo IPCA.

Outra hipótese de incidência é a venda ou cessão de direitos de mais de três imóveis diferentes no ano-calendário anterior ou a venda, no ano anterior, de mais de um imóvel que tenha sido construído pelo próprio vendedor nos cinco anos anteriores à data da venda.

No primeiro caso, os imóveis devem estar no patrimônio do contribuinte há menos de cinco anos, contados de sua compra. A exceção será para os imóveis

recebidos em herança ou doação, quando o prazo será contado a partir da aquisição pelo doador ou falecido.

A medida pretende tributar pessoas físicas que lidam com compra, reforma e venda de imóveis frequentemente sem atuarem como pessoa jurídica.

Ressarcimento

Outro benefício incluído no projeto para as construtoras e incorporadoras de imóveis é a antecipação de possíveis ressarcimentos do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) após a compensação de valores pagos com créditos apropriados no decorrer da obra. Ao contrário do texto original, que permitia o ressarcimento após a conclusão da obra e emissão do habite-se, o texto aprovado permite apresentar o pedido até a conclusão da incorporação ou do parcelamento do solo, conforme o caso.

Redutor de ajuste

Para encontrar o valor da receita tributável obtida pelo contribuinte com as operações, será descontado um redutor de ajuste da base de cálculo. A principal novidade nesse ponto é a inclusão, nesse redutor, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e de contrapartidas de ordem urbanística ou ambientais entregues pelo empreendimento como condição para se obter o direito de construir. Entre essas contrapartidas estão doação de terras para uso público, execução de vias de circulação em loteamento, demarcação dos lotes, quadras e ruas e obras de escoamento das águas pluviais.

Para imóveis comprados a partir de 1º de janeiro de 2027, o valor do redutor de ajuste será limitado ao valor da compra do bem imóvel pelo vendedor, corrigido pelo IPCA nas seguintes situações:

- Quando a venda ocorrer em menos de três anos da data de compra
- Quando o imóvel tiver sido comprado de contribuinte

do regime regular do IBS e da CBS

- Quando o vendedor não comprovar o pagamento do Imposto de Renda sobre ganho de capital e do ITBI.

Na venda de imóveis residenciais novos, como os de programas de habitação popular (como o Minha Casa, Minha Vida), além do redutor haverá um outro de valor fixo a ser descontado, de R\$ 100 mil. Isso poderá, inclusive, zerar a base de cálculo.

Para loteamentos residenciais direcionados a esse público, o redutor fixo será de R\$ 30 mil. Se houver locação, cessão onerosa ou arrendamento, o redutor social será de R\$ 600 por imóvel até o limite da base de cálculo. Esses valores serão reajustados pelo IPCA. Todos os imóveis urbanos e rurais sujeitos a esses tributos deverão ser inscritos no Cadastro Imobiliário Brasileiro, no qual devem constar dados dos cartórios e documentos relativos a obras de construção civil.

Agência Senado em 18.12.2024.

CCJ concede vista para PEC das Praias

Após pedido de vista, a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) adiou a votação da proposta de emenda à Constituição (PEC 3/2022) que transfere a propriedade de terrenos de marinha, também chamada de PEC das Praias. Pela proposta, particulares poderão adquirir essas áreas mediante pagamento, enquanto estados e municípios serão contemplados de forma gratuita. O parecer favorável foi apresentado pelo relator, senador Flávio Bolsonaro (PL-RJ). Não há uma nova data definida para que a matéria retorne à pauta da comissão.

Aprovada pela Câmara dos Deputados após 11 anos de tramitação (era inicialmente identificada como PEC 39/2011), a proposta busca resolver antigos conflitos envolvendo a União e os ocupantes dos terrenos de marinha, assim chamados porque, desde o período colonial, reservam faixas próximas ao litoral e às margens de rios para a proteção territorial. Normalmente, eles ficam perto das praias e podem ser ocupados

por prédios, hotéis, bares, vilas de pescadores, etc.

O relator, Flávio Bolsonaro, argumenta que os terrenos de marinha são fonte de insegurança jurídica quanto à propriedade de edificações, especialmente porque muitos terrenos vieram a ser adquiridos por particulares, sem saber que tais imóveis pertenciam à União, que cobra taxas pela ocupação, o *laudêmio*.

Em maio, a PEC foi tema de audiência pública na CCJ, quando alguns convidados destacaram o que consideram ser os riscos de sua aprovação, especialmente relacionados à degradação do meio ambiente e ao surgimento de conflitos fundiários. Na época, e também nos últimos dias, campanhas nas redes sociais criticaram a proposta por supostamente permitir a privatização das praias.

Durante a leitura do seu voto, Flávio Bolsonaro destacou que o texto contém um dispositivo reforçando que as praias são bens públicos de uso comum do povo, de forma que o acesso ao mar por meio delas continua livre, exceto quando houver restrições por

motivo de segurança nacional ou se determinado trecho estiver incluído em área protegida por legislação específica.

O parecer afirma que não será permitido o uso do solo de modo a impedir ou dificultar o acesso da população às praias.

Segundo o relator, o objetivo dessa emenda é deixar claro que o uso das praias não deverá ser afetado pela transferência dos terrenos de marinha “e eliminar quaisquer dúvidas e questionamentos nesse sentido, que embora infundados, possam vir a se sobrepor ao texto”.

O relator reforçou que a PEC não muda o regime jurídico e o tratamento das praias pela Constituição.

— Eu peguei o que diz a legislação federal hoje sobre praia e estou colocando na PEC. As praias são bens públicos, de uso comum do povo, sendo assegurado sempre livre e franco acesso à elas e ao mar, em qualquer direção e sentido. Ressalvados os trechos reservados à segurança nacional ou protegidas em áreas protegidas por legislação específica, não sendo permitida qualquer forma

de utilização do solo que impeça ou que dificulte o acesso das populações às praias nos termos dos planos diretores dos respectivos municípios.

No entanto, um dos autores do pedido de vista, senador Rogério Carvalho (PT-SE), afirmou que o dispositivo “piora” o texto já que, segundo ele, deixaria sob responsabilidade dos municípios quando da elaboração dos seus planos diretores, o acesso ou não à praia.

— [O projeto] condiciona ao plano diretor o que pode ser ou que não pode ser de livre acesso. Portanto, ele piora o projeto de lei dele.

Segundo, os ricos, que mais têm terreno de Marinha, guardando e fazendo especulação imobiliária, ficam livres de pagar o laudêmio e ficam livres de indenizar a União.

Porque aqueles que têm um imóvel, aqueles que moram em cidades costeiras e que têm o imóvel, nós somos favoráveis a que sejam isentos e que receba este imóvel. Agora o setor empresarial que têm milhares de metros quadrados à beira mar, sem contar o momento em que vivemos de crise climática,

ampliando a possibilidade de ocupação das áreas costeiras sem nenhum tipo de estudo.

Laudêmio

O Decreto-Lei 9.760, de 1946, considera terrenos de marinha aqueles localizados na faixa de terra que começa 33 metros depois da linha média da maré alta demarcada em 1831, ano em que os foros e laudêmos começaram a ser incluídos no Orçamento. Tais terrenos podem ser concedidos para a ocupação de particulares de forma vitalícia ou temporária, mediante pagamento de taxas que variam conforme o regime de concessão e que são denominadas foro ou taxa de ocupação, conforme o caso. Há ainda uma taxa cobrada quando ocorre a transferência de domínio de um particular para outro. Os tributos serão extintos a partir da promulgação da emenda constitucional oriunda da PEC.

De acordo com o Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, existem aproximadamente 565 mil terrenos de marinha utilizados por terceiros.

Conforme a PEC 3/2022, a União transferirá todas as terras de marinha, exceto aquelas usadas para serviço público federal, como as que contêm instalação portuárias, as abrangidas por unidades ambientais federais e as que não estiverem ocupadas.

O instituto de terreno de marinha também é extinto pela PEC com a revogação do inciso VII do artigo 20 da Constituição, que enumera os bens da União. Por meio de emenda, Flávio Bolsonaro estende o prazo previsto no projeto original para que o governo efetue as transferências de dois anos para cinco anos.

Estados e municípios receberão gratuitamente os terrenos de marinha onde estiverem instalados serviços públicos estaduais e municipais sob concessão ou permissão. Também será gratuita a transferência onde houver habitações de interesse social, como vilas de pescadores.

Fundo de preservação

Já os ocupantes particulares deverão pagar pela transferência.

Aqueles que estiverem regularmente inscritos junto ao

órgão de gestão do patrimônio da União poderão deduzir do valor a pagar aquilo que já tiver sido pago a título de taxa de ocupação ou de foro nos últimos cinco anos, atualizado pela taxa Selic. Os recursos provenientes do pagamento das transferências constituirão um fundo a ser usado pelo governo em saneamento básico e preservação nas regiões de praias marítimas e fluviais de todo o país.

O ocupante que não estiver inscrito poderá comprar o terreno se estiver ocupando o local há pelo menos cinco anos antes da publicação da emenda e comprovar boa-fé.

— Há uma expectativa de R\$ 200 bilhões para este fundo, que, no meu ponto de vista, é o maior fundo de preservação de praias já criado na história do nosso país.

Portanto, aquelas pessoas que estavam preocupadas com a preservação desses locais, ou com o acesso a esses locais, estão plenamente atendidas com esse relatório. Outra emenda incluída pelo relator prevê a possibilidade de, caso um ocupante de terreno de marinha não tenha interesse

em adquirir o título de propriedade, o imóvel continue pertencendo à União.

As áreas não ocupadas poderão vir a ser transferidas para os municípios se forem requisitadas para expansão do perímetro urbano, desde que atendidos os requisitos exigidos pelo Estatuto da Cidade e demais normas sobre planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Segundo o relator, as regras estabelecidas pelo projeto vão transformar não apenas todo o litoral marítimo brasileiro, mas também o território de propriedades que se encontram sob influência da maré dos rios.

— E aqui eu estou falando de cidades importantes como Macapá, Fortaleza, Salvador, Vitória, Florianópolis, Rio de Janeiro, Aracaju, Recife. Todas as cidades que possuem hoje essa insegurança jurídica com relação aos terrenos de marinha e que poderia ser resolvido aqui com essa PEC.

Agência Senado em 04.12.2024.

Prazo para ação por vício construtivo em imóvel será de 5 anos, define projeto

O prazo de prescrição para ações judiciais de indenização por vícios construtivos em imóveis passará a ser de cinco anos, contados a partir do “habite-se”, no caso do construtor, e da entrega das chaves, no caso do incorporador. É o que determina projeto de lei (PL 3.997/2024) apresentado neste mês pelo então senador Flavio Azevedo, do Rio Grande do Norte.

O autor, que agora está fora de exercício, explica que a proposta inclui no Código Civil (Lei 10.406, de 2002) o prazo prescricional e o marco inicial para contagem do tempo quando houver pedido de reparação por vícios de construção. Ele afirma que essa definição de prazo não existe na legislação brasileira.

“Esta omissão legislativa, além de promover insegurança jurídica e judicialização excessiva, impõe um ônus excessivo aos setores da construção e da incorporação, que não devem ter a sua responsabilidade fixada ad eternum”, argumenta o ex-senador.

Azevedo defende que a limitação do prazo ajuda a combater fraudes e ações judiciais indevidas no setor da construção civil. Na justificativa do projeto, ele sustenta que, “a partir de 2018, ações judiciais sobre falhas construtivas na faixa 1 do Minha Casa, Minha Vida contra empresas do setor da construção inundaram o Poder Judiciário”.

Para o autor, a maior parte dessas ações foi ajuizada sem provas idôneas, com alegações genéricas, caracterizando litigância predatória, que ele considera “uma verdadeira indústria de litígios no país”. O ex-senador afirma que a proposta é condizente com o prazo prescricional de cinco anos no Código de Defesa do Consumidor por danos causados em produtos ou serviços.

Agência Senado em 02.12.2024.

2. Julgamentos Relevantes

STF permite realização de alienação fiduciária por meio de contrato, sem necessidade de escritura pública

O ministro Gilmar Mendes, do Supremo Tribunal Federal (STF), decidiu em 13/12, que uma incorporadora imobiliária pode realizar alienação fiduciária em garantia de bem imóvel por meio de contrato particular com efeito de escritura pública para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A alienação fiduciária é um tipo de garantia utilizada em operações de crédito e de financiamento na qual o devedor transfere para o credor a propriedade do bem, como um imóvel, até o pagamento da dívida, ficando, no entanto, com a sua posse direta. Quando a dívida é quitada, a propriedade é transferida de vez para o então devedor, que passa a ter propriedade plena do bem.

Esta modalidade de garantia é prevista na Lei 9.514/97 e pode ser feita por meio de escritura pública ou por contrato com efeito de escritura.

Em junho deste ano, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) restringiu a possibilidade de contratação de alienação fiduciária com efeito de escritura pública às entidades autorizadas a operar no Sistema de Financiamento Imobiliário e no Sistema Financeiro de Habitação, bem como a cooperativas de crédito, companhias securitizadoras, agentes fiduciários sujeitos à regulamentação da CVM ou do Bacen.

Ao avaliar o caso no Mandado de Segurança (MS) 39930, apresentado pela incorporadora imobiliária, o ministro Gilmar Mendes considerou que a Lei 9.514/97 e as demais normas incidentes sobre a matéria não preveem nenhum tipo de restrição para a formalização de alienação fiduciária sobre bens imóveis por meio de contrato com efeito de escritura pública.

Ao contrário, o ministro considerou que a legislação generalizou a possibilidade de contratação desse tipo de garantia, sem formalidades excessivas, com o objetivo de

fomentar a disponibilização de crédito no mercado a um custo menor e, assim, garantir avanço do desenvolvimento econômico, além da geração de empregos.

Na avaliação do decano do STF, ao restringir a incidência da lei, o CNJ foi de encontro aos objetivos do legislador.

A decisão foi tomada numa ação individual, mas pode servir de base para interpretações futuras sobre o tema.

[Mandado de Segurança nº 39.930.](#)

[STJ mantém cancelamento de venda de imóvel para empreendimento](#)

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, manteve o cancelamento da venda de um imóvel localizado em Campinas (SP) que seria utilizado para a construção de um empreendimento imobiliário. O colegiado entendeu que o cancelamento não está sujeito à decadência, pois o contrato original trazia cláusula resolutiva em caso de frustração do negócio – o que, de fato, aconteceu devido

à impossibilidade de regularização de outros dois imóveis.

O acordo inicial previa a venda de três terrenos para uma incorporadora pelo valor de R\$ 72 milhões e o ingresso de seus proprietários no quadro societário da empresa criada para levar adiante o empreendimento.

Diante dos problemas enfrentados nos demais terrenos, o dono do único imóvel transferido à incorporadora ajuizou ação para desfazer a venda.

As instâncias ordinárias decidiram pela extinção do instrumento particular de ajuste de intenções que originou o negócio e pelo cancelamento do registro de compra e venda do imóvel.

Em recurso especial, a incorporadora argumentou que a possibilidade de pedir a anulação do acordo teria sido atingida pela decadência, pois já haviam passado mais de quatro anos de sua celebração. Além disso, sustentou que o imóvel transferido não estaria vinculado ao ajuste de intenções original, mas sim a outro contrato, cujas obrigações foram integralmente cumpridas.

Caso não se enquadra em hipótese de decadência prevista no Código Civil

Relator do processo no STJ, o ministro Moura Ribeiro lembrou que a decadência decorre de lei ou convenção entre as partes, mas nenhum desses instrumentos são aplicáveis ao caso analisado. Isso porque, segundo o ministro, a demanda foi nomeada como ação anulatória de escritura pública de compra e venda de imóvel, porém o que se pede, na verdade, é a extinção do contrato firmado entre as partes, com a consequente anulação da escritura.

Portanto, para o relator, não se trata propriamente de pretensão de anular o negócio devido a vício ou defeito, nos termos do artigo 178 do Código Civil, "mas sim de pleito visando à extinção do contrato, porque operada cláusula resolutive expressa".

Frustração do negócio justifica aplicação de cláusula resolutive

De acordo com Moura Ribeiro, a pretensão anulatória da escritura se baseia na alegação de ineficácia do ajuste de intenções ao qual ela estaria vinculada, e não em algum vício de consentimento. Por esse

motivo, não se aplica à hipótese o prazo decadencial de quatro anos contados da celebração do acordo.

"A compra e venda se deu com fundamento numa causa específica que servia de base do negócio, qual seja, o futuro empreendimento que seria construído nas três glebas de terreno e que geraria, por certo, outros lucros ou benefícios, tanto que a cláusula 7.2 do contrato previa até que os vendedores viriam a integrar a sociedade de propósito específico", detalhou.

Quanto à alegação de que a venda do imóvel decorreu de outro contrato, o ministro citou trechos do acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que descrevem o instrumento como uma extensão do acordo inicial, em um esforço para concretizar o negócio.

Contudo, o relator afirmou que a análise desse ponto exigiria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ. [REsp. nº 1.987.253.](#)

Justiça condena mulher a demolir imóvel construído em área irregular

A 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) confirmou sentença da Comarca de Belo Horizonte que condenou uma proprietária a demolir um imóvel que teria sido construído de forma irregular no terreno vizinho.

Segundo o processo, um casal comprou um terreno com 88,52m² de área e a vizinha começou uma obra que teria invadido parte da área comum do condomínio e também do imóvel deles. Uma planta topográfica apresentada na ação comprova a invasão.

O casal argumentou que, devido à obra realizada pela vizinha, passaram a usufruir de 85,279 m² do terreno que adquiriram. Eles sustentaram ainda que, além de invadir a área comum e o terreno deles, a obra teria bloqueado janelas, obstruindo as entradas de ar e de luz e violando o direito de intimidade e privacidade. Com isso, decidiram ajuizar ação, pedindo tutela de urgência para embargo e demolição da obra, além do pagamento de indenização de R\$ 5 mil, por danos

materiais, e de R\$ 10 mil, por danos morais.

De acordo com o casal, no período em que a mulher começou a construção, eles teriam tentado solucionar o problema, de forma amigável, mas sem sucesso. A ré os teria ameaçado e dito que "o local é terra sem dono, que ninguém possui documento do local e que assim não poderiam reclamar de nada". A obra teria iniciado sem projeto aprovado, sem alvará e sem profissional responsável.

Em sua defesa, a vizinha alegou que o casal não tinha a posse legal do imóvel e solicitou a reintegração de posse de toda a área que estaria sendo usada indevidamente. Também pediu indenização de R\$ 10 mil, por danos morais, porque estaria sendo prejudicada pela residência do casal.

Para o juízo de 1ª Instância, ficou reconhecido que ambas as partes são proprietárias dos imóveis que fazem divisa e que a residência da parte ré afetou a propriedade do casal. Por isso, foi deferido o pedido de demolição do imóvel.

"Evidencia-se que sendo obra clandestina, em divisa de imóvel, construída sem licença municipal e sem assistência técnica, gera insegurança a vizinhos, e também sem o mínimo requisito de segurança, podendo ruir a qualquer momento, principalmente em épocas de ventania e chuvas", afirmou. O magistrado indeferiu os pedidos de danos morais e materiais, porque entendeu que se trata de conflito entre vizinhos e que o fato não é suficiente para configurar dano extrapatrimonial.

A parte ré recorreu. O relator, desembargador Rui de Almeida Magalhães, manteve a sentença. Para ele, as provas documentais demonstram que a obra executada pela parte ré é

contemporânea à propositura da ação e que há irregularidade nela.

Além de não estar embasada em título de propriedade, acompanhado de mapa e memorial descritivo que demonstrasse a efetiva realização da construção em área de sua propriedade, não fora planejada e executada com base em documentos técnicos e autorizações concedidas pelas autoridades públicas competentes", afirmou o desembargador Rui de Almeida Magalhães. O desembargador Marcelo Pereira da Silva e o juiz convocado Maurício Cantarino votaram de acordo o relator. [TJMG em 06.12.2024.](#)

Sócios Responsáveis



Frederico Augusto Veiga
fveiga@tortomr.com.br



Guilherme Zauli
gzauli@tortomr.com.br