

# Boletim Setorial Imobiliário

Nº 47 de fevereiro de 2025



## Sumário

### 1. Temas em Destaque

Projeto muda regras de definição do índice de produtividade da terra..... 3

Projeto submete reconstrução de edifício a lei das incorporações imobiliárias ..... 3

PEC das Praias e marco temporal podem voltar à pauta em 2025 4

Quase mil cartórios imobiliários recebem tecnologia para concluir informatização..... 5

### 2. Julgamentos Relevantes

STF vai discutir limites da imunidade de ITBI para integralização de capital social de imobiliárias.....7

Construtora não indenizará proprietária de imóvel por vagas de garagem pequenas ..... 9

Construtora não precisa pagar multa por corretagem sem registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis ..... 10

Justiça determina que condomínio residencial deve restabelecer fornecimento de água em 24 horas .....11

Ex-cônjuge consegue na Justiça reintegração de posse de imóvel de sua propriedade.....12

*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

Projeto muda regras de definição do índice de produtividade da terra

O **Projeto de Lei nº 2.604/24**, em análise na Câmara dos Deputados, altera as regras de medição dos índices de produtividade que servem de parâmetro para classificar uma propriedade como produtiva ou improdutiva. Pelo texto, o Censo Agropecuário, a partir de metodologia própria, calculará os valores dos índices que formam o conceito de produtividade previsto na Lei da Reforma Agrária (grau de utilização da terra de 80% ou mais e grau de eficiência de 100%).

Com base nos dados apurados, um decreto determinará a atualização dos índices. O Censo Agropecuário é realizado a cada cinco anos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

**Agência Câmara de Notícias em 21.01.2025.**

Projeto submete reconstrução de edifício a lei das incorporações imobiliárias

O **Projeto de Lei nº 3.155/24** submete à Lei do Condomínio e das Incorporações Imobiliárias também a reconstrução de edifício – e não apenas a construção – com o propósito de venda antecipada de suas unidades. A proposta tramita na Câmara dos Deputados.

O deputado Jonas Donizette (PSB-SP), autor da matéria, menciona programas de recuperação e de revitalização de prédios antigos em centros de cidades como Rio de Janeiro e São Paulo como justificativa para a medida. O objetivo de programas como Reviver Centro (RJ) e Requalifica Centro (SP) é atrair moradores e investimentos para o centro das grandes cidades, reabilitando imóveis e promovendo a restauração urbanística.

Na avaliação de Donizette, esse tipo de intervenção – denominada retrofit – merece disciplina adequada.

“Quando houver reestruturação do edifício com a finalidade de comercialização antecipada de novas unidades, convém que se apliquem as disposições relativas à incorporação imobiliária”, defende o deputado. “Nessas situações, o elemento estrutural que distingue as figuras seria apenas a construção, no caso da incorporação, que não abrangeria a reforma ou a reconstrução, que ocorre no retrofit.” Segundo o parlamentar, as garantias conferidas aos adquirentes e a organização jurídica do empreendimento justificam a exigência do registro do memorial de incorporação e a incidência de outras regras constantes da Lei das Incorporações Imobiliárias.

**Agência Câmara de Notícias em 16.01.2025.**

**PEC das Praias e marco temporal podem voltar à pauta em 2025**

**As comissões do Senado podem retomar neste ano a análise de projetos cuja votação não foi possível em 2024. Entre eles, estão propostas com grande repercussão na opinião pública, como as que tratam de marco temporal para demarcação de terras indígenas e venda de áreas em praias, entre outros temas.** Alguns dos projetos chegaram a ser colocados em discussão nos últimos meses do ano, mas tiveram pedido de vista concedido para que os senadores tivessem mais tempo para avaliar as propostas.

Na Comissão de Constituição e Justiça (CCJ), uma proposição que não teve a votação concluída em razão de pedido de vista foi a de emenda constitucional que transfere a propriedade de terrenos de marinha, também chamada de PEC das Praias (PEC 3/2022). Pelo texto, do ex-deputado Arnaldo Jordy, particulares poderão adquirir essas áreas da União mediante pagamento, enquanto estados e municípios deverão receber os terrenos de forma gratuita. A PEC,

que tem parecer favorável do senador Flávio Bolsonaro (PL-RJ), é um dos 32 itens prontos para votação no colegiado.

Outra proposta em análise na CCJ é a que insere na Constituição a tese do marco temporal (PEC 48/2023), segundo a qual os povos indígenas só podem reivindicar terras que ocupavam ou disputavam na data da promulgação da Carta (5 de outubro de 1988). De autoria do senador Dr. Hiran (PP-RR), a PEC tem relatório favorável de Esperidião Amin (PP-SC). A votação, porém, foi suspensa na tentativa de um acordo entre Congresso Nacional e Supremo Tribunal Federal (STF), que analisa ações que questionam a constitucionalidade da tese.

#### **Agência Senado em 16.01.2025.**

#### **Quase mil cartórios imobiliários recebem tecnologia para concluir informatização**

**A informatização de pequenos cartórios de imóveis e a digitalização dos registros de propriedade no Brasil recebem reforço com a nova etapa do Programa de Inclusão Digital 2024.** Até março de 2025, 975 cartórios de pequeno porte localizados em regiões remotas ou que não possuem infraestrutura adequada receberão equipamentos, sistemas e mecanismos de digitalização dos registros de propriedade.

O programa é implementado pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), em atendimento ao Provimento 143/2023, da Corregedoria Nacional de Justiça.

O ato regulamenta a estrutura, a geração e a validação do Código Nacional de Matrícula (CNM), que identifica cada imóvel no Brasil de forma padronizada. As atividades do programa incluem o desenvolvimento da ferramenta de Inteligência Artificial do Registro de Imóveis (IARI) e, também, a integração ao Sistema Eletrônico dos Registros Públicos

(Serp), que reunirá todos os cartórios e registros brasileiros.

O investimento total nessa informatização e na disponibilização de tecnologia avançada é de R\$ 20 milhões. Os recursos são provenientes da contribuição dos próprios cartórios ao ONR, em valores pagos mensalmente para promover a informatização dos cartórios de imóveis.

Com esse investimento, será possível realizar a migração completa dos acervos para o meio eletrônico, que hoje já possui 93% de sua totalidade informatizada.

Os estados da Bahia (201), do Rio Grande do Norte (136) e do Ceará (86) concentram o maior número de serventias selecionadas pelo programa.

De acordo com a juíza auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça, Liz Rezende, a implementação do Serp em abril de 2024 impôs a necessidade de se trabalhar ainda mais para padronizar as diversas realidades dos cartórios de registros de imóveis no Brasil. “As ações realizadas no âmbito do sistema viabilizam a todos possuir uma infraestrutura de tecnologia

da informação adequada, a fim de que os serviços prestados à sociedade sejam executados com eficiência e em tempo razoável”, reforçou.

O objetivo é universalizar o acesso à informação, promover o desenvolvimento econômico e social, manter a segurança e a preservação dos acervos e obter maior eficiência e agilidade na prestação de serviços.

### **Infraestrutura**

A primeira etapa do programa se concentrou no levantamento das necessidades dos cartórios. Após a definição das serventias deficitárias, o PID 2024 viabilizou a aquisição de mais 3.600 equipamentos e a contratação de serviços para a implantação de sistemas e o fornecimento de mão-de-obra para digitação, digitalização e disponibilização eletrônica de dados. “Essas iniciativas permitem, por exemplo, que um cidadão que esteja no exterior possa ter acesso a certidões de seu imóvel registrado no Brasil sem necessidade de qualquer tipo de deslocamento a um cartório”, destacou a juíza Liz Rezende.

De acordo com o ONR, as entregas de equipamentos foram iniciadas na segunda quinzena de dezembro do ano passado. Até o final de janeiro de 2025, serão entregues todos os equipamentos e, em março de 2025, será finalizada a prestação de serviços especializados.

### SERP-JUD

O Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) permitirá a integração de todos os serviços de registro público no Brasil, como registro civil, registro de imóveis e registro de títulos e documentos e pessoas jurídicas. Ao final desse processo, o cidadão terá acesso a esses documentos em uma plataforma única.

Atualmente, órgãos do Poder Judiciário e da Administração Pública já usufruem dos serviços disponíveis no Serp-Jud. Desde o lançamento, no primeiro trimestre de 2024, foram realizadas mais de 33 mil pesquisas de bens e mais de 37 mil visualizações de matrículas.

Outros módulos deverão ser incluídos, como a Penhora On-line ou Construção e a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB). **CNJ em 14.01.2025.**

## 2. Julgamentos Relevantes

STF vai discutir limites da imunidade de ITBI para integralização de capital social de imobiliárias

**O Supremo Tribunal Federal (STF) vai decidir se empresas de compra, venda ou locação de imóveis devem pagar o Imposto de Transferência de Bens Imóveis (ITBI) ao transferir bens e direitos para incorporação em seu capital social. A questão é objeto do Recurso Extraordinário (RE) 1495108, que teve repercussão geral reconhecida (Tema 1.348).**

O artigo 156, parágrafo 2º, inciso I, da Constituição Federal prevê que o ITBI não incide sobre a transmissão de bens incorporados ao patrimônio de empresa em realização de capital nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de empresa, salvo se, nesses casos, a empresa tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens, a locação de imóveis ou o arrendamento mercantil.

O recurso foi apresentado por uma empresa administradora de bens contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP) que considerou válida a cobrança de ITBI pela Prefeitura de Piracicaba relativo a um imóvel integralizado a seu capital social.

Para a Justiça estadual, a exceção prevista na Constituição se aplica ao caso, em razão da atividade da empresa.

No STF, a administradora sustenta, entre outros pontos, que a incidência do imposto para empresas de compra e venda ou locação de bens imóveis só se aplicaria para transmissões de imóveis decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

Em manifestação pelo reconhecimento da repercussão geral, o presidente do STF, ministro Luís Roberto Barroso, explicou que a discussão trata exclusivamente de interpretação do artigo 156, parágrafo 2º, inciso I da Constituição, a fim de definir se a ressalva constante da última parte do dispositivo condiciona as duas hipóteses de imunidade do ITBI ou apenas a segunda relativa

às transmissões de bens imóveis decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

Ele destacou que, como o STF ainda não fixou orientação vinculante sobre o tema, tem sido recorrente o questionamento judicial sobre a cobrança de ITBI nessas situações. A resolução da controvérsia sob a sistemática da repercussão geral promoverá a isonomia e a segurança jurídica.

Por fim, Barroso ressaltou a relevância da questão, que tem repercussão sobre a arrecadação tributária dos municípios e sobre o regime de incentivo à livre iniciativa e à promoção de capitalização para o desenvolvimento de empresas.

Ainda não há data prevista para o julgamento do mérito do recurso.

**RE nº 1.495.108.**

Construtora não indenizará proprietária de imóvel por vagas de garagem pequenas

**A 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve decisão da 2ª Vara Cível Central, proferida pelo juiz Tom Alexandre Brandão, que negou pedido de indenização contra construtora por suposta propaganda enganosa.** Após receber as chaves do imóvel, a autora notou que, em razão de um pilar estrutural, as vagas de garagem destinadas à unidade eram menores do que o esperado.

Em seu voto, a relatora do recurso, desembargadora Ana Paula Corrêa Patiño, destacou que não houve propaganda enganosa, uma vez que, embora o espaço interfira ligeiramente na realização das manobras em relação às vagas vizinhas, o laudo pericial concluiu ser possível estacionar com duas manobras e sair com apenas uma, não havendo risco à segurança.

“Em que pese ser crível o desconforto e frustração da apelante de encontrar realidade diversa daquela que idealizou ao adquirir unidade no empreendimento, há de se reconhecer que se trata de mero

dissabor da vida cotidiana que, a despeito de causar chateação, não atinge a esfera mais íntima da psique, relacionada aos direitos da personalidade, pelo que não é indenizável pela via do dano moral. Nesse sentido, o laudo pericial realizado por expert isento e da confiança do Juízo, mediante contraditório, concluiu que as vagas de garagem objeto da lide ‘estão em consonância com o que determina a Lei nº 16.642/17 (Código de Obras e Edificações)’, escreveu.

Completaram o julgamento, de votação unânime, os desembargadores José Carlos Ferreira Alves e Hertha Helena de Oliveira.

**Apelação nº 1112458-65.2022.8.26.0100.**

Construtora não precisa pagar multa por corretagem sem registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**A 13ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (TRF1), por unanimidade, deu provimento à apelação de uma construtora e incorporadora e reformou a sentença, da 4ª Vara Federal da Seção Judiciária de Mato Grosso, que havia condenado a apelante ao pagamento de multa por prática de corretagem sem registro conforme o auto de infração lavrado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI).** Em seu recurso, a empresa pediu a declaração de ilegalidade da contribuição exigida pelo CRECI, o cancelamento de sua inscrição na autarquia ou, alternativamente, a redução dos valores cobrados. Alegou ter cessado atividades de corretagem de imóveis e solicitado o cancelamento da inscrição, indeferido sem seu conhecimento.

Apontou, ainda, cerceamento de defesa e ilegalidade de juros e multa.

Segundo o relator do caso, juiz federal convocado Hugo Leonardo Abas Frazão, conforme a Lei 6.530/1978, corretagem envolve intermediação entre terceiros. A jurisprudência do TRF1 reforça que quem vende ou loca imóveis próprios não realiza atividade privativa de corretor, sendo desnecessária a inscrição no CRECI. “A empresa não realiza atividades de intermediação entre compradores e vendedores de imóveis de terceiros. Pelo contrário, suas atividades limitam-se à administração e à comercialização de imóveis próprios, o que não configura prática de corretagem imobiliária e, conseqüentemente, não exige o registro no CRECI”, disse o magistrado.

O magistrado entendeu que como a apelante administra e comercializa apenas imóveis próprios, não pratica corretagem e não precisa de registro no CRECI.

Assim, a Turma, acompanhando o voto do relator, reformou a sentença, declarando a nulidade do auto de infração e tornando sem efeito as multas aplicadas pelo CRECI. **Processo nº 0009652-04.2004.4.01.3600.**

Justiça determina que condomínio residencial deve restabelecer fornecimento de água em 24 horas

**A Justiça determinou que um condomínio residencial, localizado na cidade de Macaíba, deve restabelecer, em até 24 horas, o fornecimento de água na residência de um morador.** Assim julgou a juíza Valéria Rocha, do 2º Cível da de Natal. A decisão corresponde a um pedido de tutela de urgência, no qual o proprietário do imóvel menciona que o condomínio nega-se a fornecer o mapa de leitura do hidrômetro e efetuou o corte no fornecimento de água.

Entretanto, o morador afirma estar com todas as contas pagas e, uma vez que o provimento está incluso no custo da taxa condominial, não deveria ter sido cortado.

Nos autos do processo, o residente afirma que o condomínio nega-se a restabelecer o serviço e recusa-se a fazer qualquer verificação no imóvel, o que poderia justificar um eventual vazamento de água.

Além disso, informa ainda que o valor cobrado a título de consumo de água está desproporcional ao

efetivamente consumido e que, ao entrar em contato com os responsáveis pela administração do condomínio, não são fornecidos dados essenciais, como o relatório de coleta de dados do hidrômetro, que foi instalado em sua unidade imobiliária.

### Fundamentação

Na análise do caso, a magistrada explica que a tutela de urgência, baseando-se no artigo 300 do Código de Processo Civil, deve ser concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano. Nesse sentido, foram encontrados requisitos legais para concessão parcial da medida pedida, “haja vista os documentos probatórios juntados aos autos, pelo autor, compatíveis com o alegado por ele”, destacou a juíza.

Assim, o pedido foi deferido parcialmente, determinando que o restabelecimento da água ocorra no prazo de 24 horas, e que o condomínio se responsabilize por ele. Caso não ocorra conforme determinado, fica autorizado que haja o contrato de um terceiro para realizar o religamento.

**TJRN em 14.1.2025.**

Ex-cônjuge consegue na Justiça reintegração de posse de imóvel de sua propriedade

**A 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) manteve, por unanimidade, decisão que determinou a reintegração de posse de imóvel que estava ocupado pela ex-companheira do autor.** Na sentença, os Desembargadores esclareceram que, para que ocorra usucapião especial urbana por abandono de lar, ambos os cônjuges ou ex-companheiros devem ser proprietários do bem, o que não é o caso.

Na ação, o autor conta que a união estável durou de 2000 a 2015.

Mesmo com o fim da relação, ambos continuaram a morar no imóvel até 2021, quando o requerente se mudou para Santa Catarina. Por conta da mudança, afirma que concordou em ceder o imóvel gratuitamente à recorrente, por meio de contrato verbal, até janeiro de 2023. Relata que, ao fim do prazo, ela se negou a sair do local. Dessa forma, afirma que houve esbulho possessório e que a ex-companheira deve ser condenada ao pagamento de

aluguel (danos materiais) pelo tempo em que permaneceu injustamente na posse do imóvel.

Em sua defesa, a ré afirmou que não há fundamento jurídico para cobrança de aluguel, uma vez que usufruiu do imóvel exclusivamente para sobreviver e cuidar da menor que o casal detinha guarda judicial. Além disso, alega a usucapião especial urbana, tendo em vista que o autor abandonou o imóvel, que possui menos de 250 metros quadrados, há mais de dois anos, bem como não possui outro bem residencial registrado em seu nome.

A sentença, no entanto, determinou a reintegração de posse para o autor.

No recurso, a ex-companheira declara que, desde o final de 2015, exerce a posse do bem com ânimo de proprietária. Assim, no final de 2017 teria ocorrido a prescrição aquisitiva do imóvel pela usucapião especial urbana por abandono de lar, conforme a lei em vigor. Argumenta que é inviável o argumento do comodato, pois o imóvel não era ocupado exclusivamente por ela,

mas também pela sobrinha, cuja guarda era conjunta pelo ex-casal.

Por fim, informa que o pagamento das despesas condominiais pelo autor se refere à pensão alimentícia da menor, pois também tinha responsabilidade pelo seu sustento.

Ao decidir, a Desembargadora relatora explicou que “comprovado que o autor é o proprietário do bem em litígio, bem como a recusa de a ré em devolver o imóvel em data certa, resta configurado o esbulho, mostrando-se correta a sentença que determinou a reintegração da posse do imóvel”, avaliou.

A magistrada esclareceu, ainda, que, para que ocorra a usucapião

especial urbana por abandono de lar, ambos os cônjuges ou ex-companheiros devem ser proprietários do bem. Uma vez que foi demonstrado que o imóvel pertence somente ao autor, por ter sido doado por sua mãe, encontra-se ausente o requisito da dupla titularidade. Além disso, para que se configure o abandono do lar capaz de gerar a usucapião familiar, deve ser comprovada a ausência de tutela da família, o que não ficou caracterizado, tendo em vista que o autor permitiu que a ré permanecesse no imóvel e continuou pagando as despesas condominiais.

Processo em segredo de Justiça.

**JTDF em 06.01.2025.**

#### Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli  
gzauli@tortoromr.com.br