

Boletim Setorial Imobiliário

Nº 50 de maio de 2025



Sumário

1. Temas em Destaque

Comissão aprova projeto que aprimora garantia pós-obra de imóveis	3
Projeto aprovado em comissão permite a técnico industrial emitir documento para registro de imóvel	4
Comissão da Câmara aprova projeto que simplifica retificação de registro de imóveis	5
Comissão aprova projeto que obriga incorporadora a avisar sobre atraso na entrega do imóvel	6
Projeto que altera cálculo do ITR segue para a CAE.....	7

2. Julgamentos Relevantes

Condomínio de fato em vias públicas - Cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores - Edifício não associado formalmente - Impossibilidade.....	8
Associação de moradores não pode obrigar proprietário de imóvel não filiado a pagar taxas	9
Mantida condenação de homem que construiu casa, lago e piscina em APP	11
Juízo determina o pagamento de benfeitorias realizadas por ocupante de imóvel	12
Tribunal mantém exclusão de morador de condomínio por comportamento antissocial	13

*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

Comissão aprova projeto que aprimora garantia pós-obra de imóveis

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que aperfeiçoa a responsabilidade dos empreiteiros pela construção de edifícios e outras obras de grande porte (como pontes e barragens).

O texto prevê que o construtor será responsável, durante dez anos, pelos vícios ou defeitos na estrutura ou fundação da obra que comprometam sua mecânica ou estabilidade.

O prazo será contado a partir da expedição do auto de conclusão da obra pela autoridade competente, da entrega do imóvel ou da conclusão dos serviços, o que primeiro ocorrer. Atualmente, o Código Civil prevê apenas a responsabilidade do empreiteiro por cinco anos.

O empreiteiro também será responsável:

- por vícios ou defeitos nos elementos construtivos ou das instalações que surjam no prazo de cinco anos e impossibilitem o uso da construção; e
- por vícios ou defeitos de execução que surjam no prazo de dois anos e afetem o acabamento da obra e componentes fornecidos por terceiros.

Outras medidas

A proposta estabelece ainda outras medidas sobre a garantia pós-obra. As principais são:

- os prazos de prescrição do direito de reparação contra o empreiteiro vão variar de um a dez anos, dependendo do tipo de vício ou defeito construtivo;

- o dono da obra terá prazo de até um ano para solicitar a devolução do valor pago ou a substituição da obra, caso identifique falhas graves;
- o construtor terá que reparar o problema verificado ou indenizar o dono da obra em valor equivalente.

Também foram previstas as situações em que o construtor não terá responsabilidade pelos problemas encontrados na obra: na falta de manutenção no imóvel ou em intervenções que modifiquem as suas características.

Novo texto

A comissão aprovou um texto com alterações (substitutivo) ao Projeto de Lei 5605/19, originalmente apresentado pelo ex-deputado Vilson da Fetaemg (MG). O relator, deputado Toninho Wandscheer (PP-PR), incorporou princípios da legislação espanhola para tornar a responsabilidade dos empreiteiros mais clara.

Segundo ele, especialistas consideram a regulamentação brasileira confusa devido à sobreposição de normas legais, e a proposta busca corrigir essa incoerência. “O substitutivo, além de proteger os direitos dos cidadãos que investem suas economias na aquisição do imóvel, busca pacificar a matéria, explicitando os prazos e seus significados”, disse Wandscheer.

Agência Câmara Notícias em 28.04.2025.

[Projeto aprovado em comissão permite a técnico industrial emitir documento para registro de imóvel](#)

A Comissão de Trabalho da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 4.110/24, que reconhece o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) nos procedimentos imobiliários, como desmembramento ou parcelamento de imóveis, e usucapião extrajudicial.

O TRT é um documento emitido por técnicos industriais que garante a responsabilidade por projetos ou serviços. Ele tem o mesmo efeito da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

emitida por engenheiros e arquitetos.

No entanto, a Lei dos Registros Públicos só permite o uso da ART para avaliar os procedimentos imobiliários. A proposta aprovada equipara os documentos, permitindo que os técnicos também atuem no mercado imobiliário.

A categoria de técnicos industriais abrange diversas profissões, como técnicos em construção civil, desenhistas de arquitetura e técnicos em agrimensura.

“O projeto corrige uma distorção normativa, ao suprimir um tratamento diferenciado entre categorias profissionais que carece de fundamentação legítima”, disse a deputada Flávia Morais (PDT-GO), relatora do projeto, ao recomendar sua aprovação.

Agência Câmara de Notícias em 25.04.2025.

Comissão da Câmara aprova projeto que simplifica retificação de registro de imóveis

A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que simplifica o processo de retificação do registro de imóveis rurais. A medida é adotada quando o proprietário procura o cartório para corrigir a descrição das marcas e divisas da sua propriedade.

Pela proposta, quando o imóvel for georreferenciado, o pedido de retificação dos seus limites poderá ser feito ao cartório sem a necessidade de apresentar a assinatura dos vizinhos (confrontantes) que também tenham seus imóveis georreferenciados.

Atualmente, a Lei dos Registros Públicos exige que a inserção ou alteração das medidas do imóvel seja acompanhada de documento comprovando a anuência dos donos dos imóveis vizinhos.

A medida visa evitar que uma propriedade se sobreponha à outra, situação que leva a disputas judiciais.

Mudança

O texto aprovado é o Projeto de Lei 6085/19, do ex-deputado Jerônimo Goergen (RS). O relator, deputado Tião Medeiros (PP-PR), recomendou a aprovação. Segundo ele, a nova regra reduz a burocracia. “A proposta viabiliza a regularização fundiária”, disse.

Medeiros propôs uma nova redação (substitutivo) incorporando o projeto apensado (PL 839/21). A versão aprovada é um meio termo entre as duas propostas.

Agência Câmara Notícias em 10.04.2025.

[Comissão aprova projeto que obriga incorporadora a avisar sobre atraso na entrega do imóvel](#)

A Comissão de Indústria, Comércio e Serviços da Câmara dos Deputados aprovou projeto que obriga a incorporadora imobiliária a avisar o comprador do imóvel sobre possíveis atrasos na obra seis meses antes da data da entrega prevista em contrato.

Caso o atraso supere os 180 dias, os compradores dos imóveis deverão receber informações mensais sobre o andamento das

obras. As medidas estão previstas no Projeto de Lei 1950/20, que altera a Lei de Incorporações Imobiliárias.

O projeto recebeu parecer favorável do relator, deputado Luiz Gastão (PSD-CE). “Os dispositivos [aprovados] reduzem a assimetria de informação do comprador em relação às incorporadoras”, disse. Ele destacou ainda que as novas obrigações não trazem custo extra para as incorporadoras.

Gastão recomendou a aprovação na forma de um novo texto (substitutivo), que aprimora a redação da proposta original de autoria do ex-deputado Alexandre Frota (SP).

Agência Câmara Notícias em 09.04.2025.

Projeto que altera cálculo do ITR segue para a CAE

A Comissão de Agricultura (CRA) aprovou em 2/04, o Projeto de Lei que altera o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR.

Agora o projeto (PL 1.648/2024) segue para análise em outro colegiado do Senado: a Comissão de Assuntos Econômicos (CAE).

O autor da proposta é o senador Jayme Campos (União-MT). Na CRA, a matéria contou com parecer favorável, com emendas, do senador Fernando Farias (MDB-AL).

De acordo com o projeto, será considerado para o cálculo do ITR "a real área aproveitável dos imóveis a serem tributados". O texto também tem o objetivo de "promover a exclusão de tributação de áreas ambientais e de outros itens a serem deduzidos do valor da terra nua".

Além disso, a proposta busca "tratar de investimentos e outras aplicações econômicas dos produtores rurais em suas propriedades rurais; ajustar a

apuração dos preços de referência da terra para apuração dos cálculos do tributo; e determinar a adequada aplicação dos recursos arrecadados pelo ITR".

Preservação ambiental

O relator da matéria, senador Fernando Farias, apresentou emenda para esclarecer que o chamado Grau de Utilização (GU) incide sobre a área aproveitável, e não sobre a área total, para efeito de cálculo do ITR.

Farias afirmou que fez essa alteração, principalmente, para que não sejam penalizados os produtores rurais da região Amazônica cujas terras contêm grandes reservas ambientais, com até 80% da propriedade reservada para preservação.

"Dessa forma, cria-se isonomia para os produtores de qualquer bioma brasileiro, estimulando a intensificação de produção na área aproveitável, sem correr riscos de distorções arrecadatórias".

Agência Senado em 02.04.2025.

2. Julgamentos Relevantes

Condomínio de fato em vias públicas - Cobrança de taxa de manutenção por associação de moradores - Edifício não associado formalmente - Impossibilidade

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, por unanimidade, entendeu que em se tratando de condomínio de fato estabelecido por edifícios de bairros residenciais abertos, que impõe o fechamento e/ou a restrição de acesso a vias públicas, a circunstância de terem sido feitas contribuições voluntárias por um dos edifícios da região, ao longo de vários anos, não configura adesão formal à associação de moradores, nem autoriza cobrança futura de mensalidades.

Cinge-se a controvérsia acerca da cobrança de taxa de manutenção criada por associação de moradores em condomínio de fato, estabelecido em vias públicas, contra edifício não associado formalmente.

Inicialmente, é válido ressaltar entendimento consolidado do

Superior Tribunal de Justiça no sentido de que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Tema 882/STJ).

Nessa mesma linha, o Supremo Tribunal Federal no julgamento do RE 695.911-SP, em regime de repercussão geral, firmou a seguinte tese: "é inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente

Registro de Imóveis" (Tema nº 492/STF).

Ressalta-se que há entendimento firmado pela Quarta Turma do STJ no REsp 1.998.336-MG em que se afastou a aplicação do Tema 882/STJ à hipótese de loteamento fechado. Todavia, o caso em questão não trata de loteamento fechado, mas de condomínio de fato, estabelecido por edifícios de determinadas ruas de um bairro que impuseram o fechamento e/ou a restrição de acesso a vias públicas.

Note-se que, em se tratando de condomínio de fato, diante da jurisprudência do STJ e do STF, não há dúvidas de que a cobrança promovida pela associação não merece prosperar.

Cabe ainda destacar que, em caso de condomínio de fato estabelecido por moradores de bairros residenciais abertos que impõe o fechamento e/ou a restrição de acesso a vias públicas, a circunstância de terem sido feitas contribuições voluntárias por um dos edifícios da região, ao longo de vários anos, não configura adesão formal à associação de moradores, nem

autoriza cobrança futura de mensalidades. Embora contribuições voluntariamente pagas ao longo de vários anos indiquem concordância e proveito com as atividades da associação, não configuram associação formal.

Ademais, mesmo para aqueles, no passado, associados, não há dever jurídico de permanecer associado. Assim, não havendo ato formal de associação - mas mero pagamento espontâneo em anos pretéritos - a circunstância de haver cessado o pagamento, por si só, evidencia a inexistência atual de associação.

Não haveria como exigir ato formal para desfazer ato que formalmente não existiu.

AgInt. no AgInt. no AREsp. nº 1.060.252.

Associação de moradores não pode obrigar proprietário de imóvel não filiado a pagar taxas

Uma associação de proprietários de um loteamento residencial localizado em Sorriso, que tentava receber mais de R\$ 36 mil em taxas de uma proprietária de imóvel não associada, teve seu recurso negado pela Terceira

Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de Mato Grosso (TJMT). Isso porque não comprovou a adesão da parte requerida e nem que o ato constitutivo da entidade tivesse sido averbado na matrícula do imóvel, conforme prevê a Lei nº 13.465/2017 em relação a “loteamentos fechados”, ou seja, que não são condomínios, mas passaram a ter acesso controlado e arrecadação de contribuições dos moradores para cobrir gastos como portaria, cancela, vigilância, entre outros.

Por unanimidade, o acórdão manteve decisão proferida pelo juiz Valter Fabrício Simioni da Silva, da 3ª Vara Cível de Sorriso, que verificou que a associação não comprovou os requisitos que a autorizariam a cobrar a taxa de uma proprietária de dois terrenos no loteamento, ou seja, que a requerida havia se associado ou que o ato constitutivo da obrigação de pagar constasse no registro de imóveis.

“Analisando o caso dos autos, verifica-se que não foram cumpridos pela parte autora os requisitos autorizativos para cobrança da taxa à requerida, não

podendo de fato se considerar o Estatuto da Associação dos Moradores ser taxativo em determinar que todos os adquirentes são associados por clara violação ao artigo 5º, XX da Constituição Federal, que determina que ninguém pode ser obrigado a se associar ou permanecer associado”, diz trecho da sentença que foi mantida.

Ao relatar o caso, a desembargadora Antônia Siqueira Gonçalves destacou que o juiz analisou corretamente a questão ao reconhecer que a cobrança de taxas associativas somente poderia ser exigida se houvesse prova documental do cumprimento do que exige o Supremo Tribunal Federal (STF) no julgamento do Tema 492, que trata de caso semelhante.

“No caso concreto, não há nos autos comprovação de que a recorrida tenha aderido expressamente à associação ou de que o ato constitutivo da entidade tenha sido averbado na matrícula do imóvel. Além do mais, a exigência de comprovação documental decorre do princípio da publicidade registral e visa garantir a segurança jurídica nas

relações patrimoniais, de modo que a recorrente, ao deixar de apresentar elementos que comprovem a anuência da recorrida ou o devido registro da obrigação no cartório de imóveis, não logrou demonstrar a exigibilidade da cobrança”, pontuou Siqueira, reforçando que a cobrança indevida violaria o direito da livre associação, assegurada pela Constituição federal.

Processo nº 1008436-90.2021.8.11.0040.

Mantida condenação de homem que construiu casa, lago e piscina em APP

A 9ª Câmara de Direito Criminal do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve, parcialmente, decisão da 2ª Vara Criminal de Mogi das Cruzes, proferida pelo juiz Davi de Castro Pereira Rio, que condenou homem por danificar vegetação e impedir regeneração natural de Mata Atlântica. A pena foi redimensionada para um ano e seis meses de detenção, em regime inicial aberto, substituída por prestação pecuniária no valor

de um salário mínimo e prestação de serviços à comunidade.

Segundo os autos, o réu construiu, sem licenciamento de órgão competente, casa de alvenaria, lago e piscina em terreno localizado em área de proteção de mananciais e parcialmente inserido em área de preservação permanente (APP).

A pena foi reduzida devido ao baixo grau de escolaridade do réu, atenuante prevista na Lei de Crimes Ambientais. No entanto, o relator do recurso, desembargador Grassi Neto, negou o pedido de absolvição pelo princípio da insignificância do delito. “Não se pode admitir que a prática de danos contra o meio ambiente, patrimônio da humanidade, seja considerado insignificante. Há que se ressaltar, ainda, que a aplicação do princípio da insignificância, como causa extralegal de exclusão da tipicidade penal, pode significar sério abalo não somente ao princípio constitucional da legalidade, como também se tornar em verdadeiro estímulo ao crime, resultando em impunidade e abalo da segurança jurídica e da

ordem pública”, escreveu o magistrado.

Completaram o julgamento, de votação unânime, os desembargadores Alcides Malossi Junior e Silmar Fernandes.

Apelação nº 0006720-74.2017.8.26.0361.

Juízo determina o pagamento de benfeitorias realizadas por ocupante de imóvel

A 2ª Vara da Comarca de Assú determinou que o proprietário de um terreno realize o pagamento de 75 mil reais pelas benfeitorias feitas em seu imóvel comercial por um homem que pretendia comprá-lo e que esteve na posse inconteste do bem até o ano de 2023, quando houve a resolução do contrato de compra e venda anteriormente estabelecido entre as partes em 2010.

Conforme consta no processo, após a resolução contratual de compra do imóvel por inadimplência do comprador em 2023, este pleiteou, na Justiça, o ressarcimento pelas melhorias que realizou no imóvel comercial durante o período em que esteve de boa-fé na posse do prédio, ao

longo de 13 anos, tendo, inclusive, o direito de manutenção da posse do bem enquanto o proprietário não realizar o pagamento mencionado.

Ao analisar o processo, o magistrado Arthur Bernardo Maia esclareceu que, em relação à regularidade da construção, “embora a ré sustente sua clandestinidade”, o Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que “a ausência de documentação regular não impede a indenização quando a irregularidade for sanável”.

O juiz apontou ainda que, no tocante ao valor dos benefícios empreendidos, “o autor se desincumbiu do ônus de comprovar a existência e dimensão das benfeitorias, apresentando laudos de avaliação e fotografias”. O demandado, por sua vez, limitou-se a “impugnar genericamente os valores, sem apresentar avaliação alternativa”.

Nesse sentido, o magistrado acrescentou que as fotografias anexadas ao processo evidenciam a “construção com paredes,

cobertura e instalações compatíveis com o valor indicado, devendo prevalecer as avaliações apresentadas pelo autor”.

Dessa forma, na parte final da sentença, foi estabelecida a condenação referente ao pagamento da indenização pelo demandado e foi reconhecido o direito de retenção do imóvel até o efetivo pagamento.

TJRN em 22.04.2025.

Tribunal mantém exclusão de morador de condomínio por comportamento antissocial

Em decisão unânime, a 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça confirmou a exclusão de um morador de um condomínio residencial de Campo Grande, devido ao comportamento reiterado de natureza antissocial, que incluiu ameaças, disparo de arma de fogo e cárcere privado de funcionários. O morador recorreu da decisão de primeiro grau, alegando nulidade da sentença por falta de fundamentação e impossibilidade legal de exclusão de condômino.

Contudo, o Tribunal rejeitou os argumentos e manteve a sentença proferida pelo Juízo da 5ª Vara Cível da comarca de Campo Grande.

Segundo os autos, desde dezembro de 2021, o apelante apresentava comportamento violento e ameaçador contra moradores e funcionários do condomínio. Em 6 de março de 2022, durante um episódio de alucinação por suposto uso de drogas, o morador quebrou vidros e portas, fez ameaças e manteve porteiros e seguranças em cárcere privado. A situação foi contida apenas com a intervenção da Polícia Militar.

Além deste episódio, boletins de ocorrência anteriores registraram ameaças e disparos de arma de fogo feitos pelo condômino, gerando um ambiente de temor entre os demais moradores.

Mesmo após um período de tratamento, novas ocorrências em 2024, em outro residencial onde passou a morar, comprovaram a reincidência de comportamentos agressivos.

No acórdão da 3ª Câmara Cível, o Tribunal de Justiça rejeitou a tese de nulidade da sentença por falta de fundamentação, argumentando que a decisão de primeira instância se baseou em fatos comprovados e normas jurídicas aplicáveis. Também afastou a alegação de necessidade de deliberação assemblear prévia para ajuizamento da ação, destacando que inexistente exigência legal nesse sentido. Em relação ao mérito, o voto do relator do processo, Des. Amaury da Silva Kuklinski, reforçou que, embora o artigo 1.337 do Código Civil preveja multas para condôminos antissociais, não há vedação à exclusão em casos extremos. Com base na função social da

propriedade e na dignidade da pessoa humana, o Tribunal entendeu que a permanência do morador no local comprometia a segurança e a harmonia condominial, justificando sua exclusão. “Reforça-se que a exclusão do condômino não fere seu direito de propriedade, pois este poderá continuar exercendo direitos patrimoniais sobre a unidade, desde que não resida no local, conforme consolidado na doutrina e na jurisprudência”, ressaltou o relator. A decisão manteve ainda a tutela concedida em primeira instância, proibindo o morador de acessar o condomínio e sua residência, sob pena de multa. **TJMS em 01.04.2025.**

Sócios Responsáveis



Frederico Augusto Veiga
fveiga@tortomr.com.br



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br