

Boletim Setorial Imobiliário

Nº 51 de junho de 2025



Sumário

1. Temas em Destaque

Partes poderão acessar dados sobre bens de devedores em processos de execução	3
CMN ajusta prazos mínimos de vencimento da LCI e da LCA.....	4
Projeto reduz prazo para isenção de Imposto de Renda na troca de imóvel residencial	4
CDR aprova proposta que assegura livre acesso a praias, rios e cachoeiras.....	5

2. Julgamentos Relevantes

Arrendatário com direito a indenização por benfeitorias não pode exercer retenção após despejo.....	6
Hipoteca posterior prevalece sobre promessa de compra e venda de imóvel comercial sem registro	8
STJ confirma que vendedor pode responder por obrigações do imóvel posteriores à posse do comprador.....	9
Homologada partilha de bem imóvel, antes do pagamento de ITCMD, a herdeiros que concordam com valores da divisão	11

*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

Partes poderão acessar dados sobre bens de devedores em processos de execução

As informações da Central de Escrituras e Procurações (CEP) poderão ser acessadas por qualquer interessado em encontrar dados de escrituras públicas e procurações sobre bens de devedores em processos de execução. A alteração do normativo da Corregedoria Nacional de Justiça sobre a questão está em consonância com os princípios de publicidade e transparência dos registros públicos.

A mudança foi uma resposta ao Pedido de Providências 0003263-30.2024.2.00.0000, que pedia a possibilidade de pesquisar bens e direitos dos devedores no CEP para executar as dívidas perante o Poder Judiciário. Em resposta, o corregedor nacional de justiça, ministro Campbell Marques, julgou o pedido parcialmente procedente.

Conforme definido no Provimento nº 194/2025, a informação sobre a existência ou não de escrituras e procurações será fornecida pelo Colégio Notarial do Brasil (CNB/CF), a pedido do interessado, por meio de acesso eletrônico com Certificado Digital ICP-Brasil ou Certificado Digital Notarizado. Serão disponibilizados o nome completo, o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) pesquisado.

O CNB poderá informar apenas o nome do serviço extrajudicial em que o ato notarial foi lavrado, do número do livro e das folhas, especificando-se ainda apenas se o ato é escritura ou procuração pública. O ato veda, no entanto, o detalhamento da modalidade de negócio e demais informações relativas ao objeto ou às partes.

Segundo a decisão do corregedor, o Colégio Notarial do Brasil manifestou-se favorável ao acesso

da informação por causa da digitalização dos dados, o que poderia ser feito de forma célere e de maneira segura. O provimento define ainda como o serviço notarial poderá ser cobrado dos interessados.

CNJ em 29.05.2025.

CMN ajusta prazos mínimos de vencimento da LCI e da LCA

O Conselho Monetário Nacional reduziu, de 9 para 6 meses, o prazo mínimo de vencimento das Letras de Crédito do Agronegócio (LCAs) e das Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) emitidas sem a previsão de atualização por índice de preços. Considerando-se a relevância desses títulos para o financiamento dos segmentos imobiliário e do agronegócio e visando assegurar a captação de recursos de forma sustentável para esses segmentos, o CMN entendeu necessário reduzir os prazos mínimos das LCAs e das LCIs não atualizadas por índice de preços, de 9 para 6 meses.

Adicionalmente, o CMN promoveu ajustes pontuais nas regras que disciplinam os títulos, com vistas a propiciar mais clareza e segurança aos participantes do mercado financeiro.

Os novos prazos de vencimento das LCAs e das LCIs passam a vigorar na data de publicação da Resolução e as demais alterações em 1º de agosto de 2025.

Acesse a **Resolução CMN nº 5.215**

BCB em 22.05.2025.

Projeto reduz prazo para isenção de Imposto de Renda na troca de imóvel residencial

O **Projeto de Lei nº 1.066/25**, reduz de cinco para dois anos o prazo de carência para isenção de Imposto de Renda (IR) nas transações que buscam a substituição do imóvel residencial. O texto está em análise na Câmara dos Deputados. Atualmente, a Lei do Bem concede isenção de IR sobre ganho de capital na venda de imóvel residencial desde que, em até 180 dias, todo o valor seja destinado à compra de outra moradia. O contribuinte só terá essa isenção a cada cinco anos.

“O prazo [de cinco anos] é excessivo, tendo em vista que a realidade familiar de um contribuinte pode mudar significativamente, como no nascimento de filhos, por

exemplo”, comentou o autor da proposta, deputado Sergio Souza (MDB-PR).

Agência Câmara Notícias em 14.05.2025.

[CDR aprova proposta que assegura livre acesso a praias, rios e cachoeiras](#)

Durante a reunião em 13/05, a Comissão de Desenvolvimento Regional (CDR) aprovou, de forma terminativa, o projeto de lei que garante o livre acesso a praias, cachoeiras e outras áreas naturais públicas de grande beleza ou interesse turístico (PL 2/2021). De autoria da senadora Leila Barros (PDT-DF). O projeto segue agora para análise da Câmara dos Deputados, caso não haja recurso para votação em Plenário.

Pelo texto aprovado, o Estatuto da Cidade, de 2001, passará a assegurar expressamente o acesso a locais naturais públicos, com a proibição de ações que restrinjam ou privatizem esses espaços. Os planos de expansão urbana deverão contar com medidas que possibilitem a circulação nesses locais.

De acordo com Leila, embora previsto em lei, o livre acesso às praias e ao mar tem sido dificultado por construções ou urbanizações projetadas para restringir o acesso apenas aos seus moradores. Esse processo tem atingido também outros sítios naturais de grande beleza cênica ou de interesse para a visitação pública, como montanhas e cachoeiras. "Estamos diante de um preocupante processo de privatização desses bens de uso comum, com construções ou urbanizações que limitam o acesso apenas a moradores ou frequentadores autorizados. Queremos garantir que o direito ao lazer, ao esporte e ao turismo seja assegurado de forma democrática e igualitária", justificou a senadora.

A proposta teve relatoria favorável do senador Astronauta Marcos Pontes (PL-SP). Para ele, "o contato com esses sítios estimula a conscientização e a educação ambiental [...] e ao disciplinar sua visitação, a proposição contribui para a geração de emprego e renda no entorno desses lugares.

Agência Senado de 13.05.2025.

2. Julgamentos Relevantes

Arrendatário com direito a indenização por benfeitorias não pode exercer retenção após despejo

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu, por unanimidade, que o arrendatário rural que tem direito à indenização por benfeitorias úteis e necessárias não pode exercer o direito de retenção após ter sido despejado do imóvel por decisão judicial. O entendimento foi firmado no julgamento de um caso em que, após o fim do contrato de arrendamento rural, os proprietários notificaram a empresa ocupante sobre a retomada do imóvel. Sem acordo sobre a indenização pelas benfeitorias realizadas, foi ajuizada ação de despejo, e a empresa arrendatária, em resposta, propôs ação declaratória para garantir a posse até o pagamento das melhorias.

Liminar concedida aos proprietários em primeira instância determinou a desocupação do imóvel, medida que foi devidamente cumprida.

Anos depois, o juízo reconheceu o direito da empresa à indenização pelas benfeitorias, mas negou o direito de retenção, sob o argumento de que a posse já havia sido perdida bastante tempo antes e que eventual reintegração causaria tumulto no uso regular da propriedade. O Tribunal de Justiça de Mato Grosso (TJMT) confirmou a decisão, sustentando que a restituição do imóvel era irreversível e que existiriam meios menos gravosos para assegurar o crédito da empresa.

Retenção é uma garantia do pagamento da indenização

Ao recorrer ao STJ, a empresa alegou violação do artigo 95, inciso VIII, do Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964) e do artigo 1.219 do Código Civil (CC), defendendo que o reconhecimento do direito à indenização implica, necessariamente, a possibilidade de exercício do direito de retenção.

A ministra Nancy Andrighi, relatora do caso, destacou que o artigo 1.219 do CC assegura ao possuidor de boa-fé o direito à

indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, além de permitir o levantamento das voluptuárias que não lhe forem pagas, desde que possa fazê-lo sem causar danos.

A ministra ressaltou que o dispositivo também confere ao possuidor o direito de retenção pelo valor das benfeitorias, o que funciona como uma forma de garantia do cumprimento da obrigação.

Sem a posse, falta o requisito essencial que fundamenta a garantia da retenção

Contudo, a relatora enfatizou que o direito de retenção pressupõe a posse atual do imóvel, sendo prerrogativa exclusiva do possuidor de boa-fé. Ao citar os artigos 1.196 e 1.223 do CC, Nancy Andrichi esclareceu que, mesmo quando a perda da posse ocorre por decisão judicial, há a cessação dos poderes inerentes à propriedade, o que afasta a possibilidade de exercer o direito de retenção. Segundo ela, sem a posse, falta o requisito essencial que fundamenta essa garantia.

Por fim, a ministra esclareceu que nem o Código Civil nem o Estatuto da Terra autorizam que o antigo arrendatário, já desalojado do imóvel, retome a posse para assegurar o pagamento das benfeitorias. Segundo afirmou, a legislação condiciona o direito de retenção à continuidade da posse, não prevendo qualquer hipótese de reintegração como meio de garantir o crédito indenizatório.

"Portanto, o direito de retenção somente pode ser exercido por quem é possuidor de boa-fé.

Aquele que perde a posse, mesmo que contra a sua vontade, deixa de fazer jus a esta garantia legal. Isso, contudo, não obsta o direito do antigo possuidor de ser indenizado pelas benfeitorias necessárias e úteis", conclui ao negar provimento ao recurso especial.

REsp. nº 2.156.451.

Hipoteca posterior prevalece sobre promessa de compra e venda de imóvel comercial sem registro

Diante da ausência de registro público da promessa de compra e venda de um imóvel comercial, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) manteve a penhora determinada em cumprimento de sentença movido por uma imobiliária – terceira de boa-fé que recebeu a propriedade como garantia real. De acordo com o processo, a compradora do imóvel opôs embargos contra a imobiliária alegando que, juntamente com o ex-cônjuge, adquiriu o imóvel comercial em 2007. A transação foi formalizada por contrato particular de promessa de compra e venda. Contudo, em 2018, ao consultar o registro de imóveis, ela verificou que havia uma hipoteca na propriedade em favor da imobiliária, feita em 2009, pois fora dada em garantia pela antiga proprietária.

O juízo de primeiro grau acolheu os embargos, mas o Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) considerou que a hipoteca posterior deveria prevalecer sobre

o contrato de promessa de compra e venda não registrado.

Hipoteca sobre imóvel comercial e residencial

Segundo o relator do recurso na Quarta Turma, ministro Antonio Carlos Ferreira, não se aplica ao caso a Súmula 308 do STJ, pois o enunciado se refere aos contratos submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação, em que a hipoteca recai sobre imóvel residencial.

O ministro lembrou que ambas as turmas de direito privado do tribunal entendem que, mesmo nos imóveis comerciais, "a hipoteca outorgada pela construtora ao agente financiador em data posterior à celebração da promessa de compra e venda não tem eficácia em relação ao promissário comprador".

Entretanto, ele ressaltou que, nos julgamentos em que foi adotado esse entendimento, não se examinou a falta de registro público da promessa de compra e venda realizada antes da hipoteca, como no presente caso.

Direito real do promitente comprador só se aperfeiçoa perante terceiros com o registro

Na sua avaliação, a ausência de registro é o ponto central da controvérsia, uma vez que, para o STJ, a propriedade do imóvel só se transfere com esse procedimento.

"Antes desse registro, existe apenas um direito pessoal ou obrigacional entre as partes que celebraram o negócio jurídico de promessa de compra e venda.

Somente com o registro é que se cria um direito oponível a terceiros (efeito erga omnes) em relação à transferência do domínio do imóvel", disse.

De acordo com Antonio Carlos Ferreira, o direito real do promitente comprador apenas se aperfeiçoa perante terceiros de boa-fé com o regular registro do contrato público ou particular no tabelionato de imóveis.

Para o relator, a boa-fé da imobiliária é fato incontroverso, pois ela não tinha como saber que o imóvel não pertencia mais à devedora. A promessa de compra e venda, explicou, vincula as partes contratantes, mas a falta de registro torna o contrato ineficaz perante terceiros de boa-fé.

REsp. nº 2.141.417.

STJ confirma que vendedor pode responder por obrigações do imóvel posteriores à posse do comprador

Ao conferir às teses do Tema 886 interpretação compatível com o caráter propter rem da dívida condominial, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) confirmou a legitimidade passiva concorrente entre vendedor e comprador para responder à ação de cobrança de taxas de condomínio posteriores à imissão do comprador na posse do imóvel, na situação em que o contrato não tenha sido registrado em cartório. No caso em julgamento, o condomínio ajuizou a ação contra um casal para cobrar quotas vencidas entre novembro de 1987 e abril de 1996.

O imóvel era de propriedade de uma companhia de habitação popular, que em 1985 prometeu vendê-lo ao casal.

A ação foi julgada procedente, mas, após a frustração das primeiras tentativas de execução da sentença, o condomínio requereu a penhora do imóvel gerador das despesas, de propriedade da companhia, que não participou do processo na fase

de conhecimento. A empresa, por sua vez, ingressou com embargos de terceiros para levantar a penhora, mas o pedido foi negado.

Ao STJ, a companhia requereu o reconhecimento da responsabilidade exclusiva do comprador pelo débito condominial e o reconhecimento da sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução.

Teses do Tema 886 devem ser interpretadas com cautela

A relatora, ministra Isabel Gallotti, lembrou que a questão da legitimidade para responder à ação de cobrança de quotas condominiais, nos casos em que o proprietário (promitente vendedor) cedeu a posse do imóvel ao promissário comprador e este não pagou os encargos devidos ao condomínio, já foi objeto de muitos julgamentos nas duas turmas de direito privado do STJ e também na Segunda Seção, sob o rito do recurso repetitivo (Tema 886).

Nesse repetitivo, foram fixadas três teses sobre o assunto, uma das quais estabeleceu que, sendo provado que o condomínio sabia da transação, "afasta-se a

legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador".

Contudo, a ministra ponderou que há certa divergência entre as turmas do STJ, refletida também nos julgamentos de segunda instância, que ora aplicam literalmente as teses fixadas no Tema 886, ora seguem o entendimento do ministro Paulo de Tarso Sanseverino (falecido) no REsp 1.442.840, no sentido de que tais teses devem ser interpretadas com cautela, à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional.

Segundo a relatora, isso se deve ao fato de o repetitivo não ter enfrentado a questão pela ótica da natureza propter rem das quotas de condomínio, a qual estabelece entre a dívida e o imóvel gerador das despesas um vínculo que se impõe independentemente da vontade das partes contratantes.

Promessa de compra e venda não vincula condomínio

Examinando o processo, a ministra verificou que houve a imissão na posse pelos compradores, bem como a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

Para ela, no entanto, o condomínio – credor de obrigação propter rem – não pode ficar sujeito à livre estipulação contratual de terceiros. "A obrigação propter rem nasce com a titularidade do direito real, não sendo passível de extinção por ato de vontade das partes eventualmente contratantes, pois a fonte da obrigação é o próprio direito real sobre a coisa", disse.

Na sua avaliação, quando ajuizada a ação de cobrança de quotas condominiais, a promessa de compra e venda não pode vincular o condomínio – o que ocorreria se a legitimidade do proprietário ficasse condicionada à ausência de imissão na posse do imóvel pelo comprador e à ausência de ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação –, fatores que se prendem ao acordo de compra e venda.

No caso em análise, Gallotti considerou que, embora a empresa proprietária não tenha se beneficiado dos serviços prestados pelo condomínio, ela deve garantir o pagamento da obrigação com o próprio imóvel que gerou a dívida, em razão de ser titular do direito real.

REsp. nº 1.910.280.

Homologada partilha de bem imóvel, antes do pagamento de ITCMD, a herdeiros que concordam com valores da divisão

O juiz Eduardo Walmory Sanches, titular da 1ª Vara de Sucessões de Goiânia, homologou plano de partilha apresentado pelos herdeiros de falecido, cujo único bem deixado foi um imóvel, avaliado em R\$ 224.951,96. Com isso, converteu o plano em arrolamento. Tal manobra judicial costuma ser aplicada em processos de inventário nos quais os herdeiros estão de acordo sobre a divisão dos bens e este é inferior ao limite de 1 mil salários-mínimos. É um instrumento que busca simplificar um procedimento eventualmente mais formal e complexo, a fim de possibilitar a tramitação mais

rápida e menos burocrática da demanda.

“A legislação atual prioriza a agilidade da partilha amigável ao focar na simplificação e na flexibilização dos procedimentos, alinhada com a celeridade e a efetividade, e em harmonia com o princípio constitucional da razoável duração do processo”, observou no magistrado, que também citou ampla jurisprudência segundo a qual, nesses casos, a partilha não é condicionada ao prévio recolhimento do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD). Eduardo Walmory destacou que, no entanto, isso impede a incidência do imposto, “pois não se trata de isenção, mas apenas de postergar a apuração e o respectivo lançamento para momento posterior” .

O magistrado aplica o mesmo benefício do ITCMD para o IPTU no caso de arrolamento. Aplicando o brocardo latino: “ubi eadem jus, ibi eadem legis dispositivo” ou seja, onde há a mesma razão, há o mesmo direito e a aplicação da mesma regra. Dessa forma, Eduardo Walmory, entendeu que após a conversão de ofício do inventário em arrolamento deve ser aplicado o mesmo benefício referente ao ITCMD.

O juiz decidiu que a discussão sobre o IPTU atrasado não pode impedir o reconhecimento e a aplicação da garantia fundamental prevista no inciso XXX, do art 5 da Constituição Federal. O juiz argumentou que impedir uma garantia fundamental porque um tributo não foi quitado fere a dignidade da pessoa humana (art1, inciso III, da Carta Magna. O magistrado homologou o plano de partilha e determinou a expedição do formal de partilha verificando a hipossuficiência econômica dos herdeiros.

TJGO em 15.05.2025.

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br