

Boletim Setorial Imobiliário

Nº 52 de julho de 2025



Sumário

1. Temas em Destaque

Corregedoria prorroga prazo para a digitalização de registros de imóveis 4

Comissão de Constituição e Justiça aprova proposta que prevê despejo extrajudicial por atraso de aluguel 5

Comissão aprova alterações na legislação sobre registro de imóveis 7

CNJ define diretrizes para modernização e mais segurança jurídica no registro de imóveis 8

Projeto prevê divulgação das condições de segurança de imóvel tombado 10

Comissão aprova obrigatoriedade de condomínios detalharem receitas e despesas 11

2. Julgamentos Relevantes

Compra e venda de imóvel - Atraso em obra - Rescisão contratual - Ilegitimidade passiva da corretora de imóveis e da empresa de pagamentos (pagadoria) - Cadeia de fornecimento diferente - Inexistência de falha na prestação de serviços 12

TJSC firma tese sobre usucapião de imóveis irregulares comprados informalmente 14

Justiça de Mato Grosso confirma despejo de loja comercial em shopping por falta de pagamento..... 16

Proprietário de imóvel afetado por obra pública irregular deve ser indenizado 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

Corregedoria prorroga prazo para a digitalização de registros de imóveis

Os cartórios terão até 25 de maio de 2026 para realizar a migração de todos os registros de imóveis para um sistema digitalizado em fichas individuais. O prazo foi prorrogado pela Corregedoria Nacional de Justiça, Provimento nº 198/2025.

A prorrogação do prazo atende à solicitação do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) e do Registro de Imóveis do Brasil (IBR). Segundo as instituições, 94% desses dados já foram informatizados.

A medida atende ao Provimento nº 143/2023, que determinou a transposição integral de todas as matrículas para fichas soltas e a disponibilização dos dados estruturados de indicador real

(Livro nº 4) e indicador pessoal (Livro nº 5).

A digitalização permite que cada matrícula de imóvel seja armazenada em um arquivo individualizado, o que facilita a busca, a atualização e a consulta de informações. As instituições informaram ainda que os 6% remanescentes do acervo nacional estão concentrados em 1.403 serventias que possuem dificuldades históricas de infraestrutura e gestão.

Além disso, para fins de pesquisas de localização de bens, os oficiais de registro de imóveis disponibilizarão os dados do Livro nº 4 e do nº 5 para acesso remoto por meio do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (Saec), até o final do prazo para a digitalização, conforme o Provimento n. 198/2025. **CNJ em 26.06.2025.**

Comissão de Constituição e Justiça aprova proposta que prevê despejo extrajudicial por atraso de aluguel

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJ) da Câmara dos Deputados aprovou em 10/06, proposta que disciplina o despejo extrajudicial de inquilino por atraso no pagamento dos aluguéis.

A medida permite a retomada do imóvel sem necessidade de recorrer à Justiça. O procedimento será mais rápido, realizado por meio de cartórios.

A relatora, deputada Caroline de Toni (PL-SC), fez novas mudanças no Projeto de Lei 3999/20, do deputado Hugo Leal (PSD-RJ), que já tinha sido analisado pela Comissão de Defesa do Consumidor.

“O substitutivo aprovado na Comissão de Defesa do Consumidor previu a participação conjunta do cartório de notas e do cartório de registro de imóveis. No entanto, diante da análise da matéria e do objetivo de desburocratização, apresenta-se uma alternativa que concede ao locador a faculdade de escolher

entre realizar o procedimento na serventia extrajudicial que entender mais adequada para atender o escopo desta legislação”, explicou De Toni.

O texto aprovado prevê os passos do despejo extrajudicial. Os principais são:

- o locador deverá requerer ao cartório a notificação do locatário para desocupar o imóvel ou pagar a dívida no prazo de 15 dias corridos, sob pena de desocupação compulsória;
- o prazo será contado a partir da certificação da notificação pelo cartório ou de dez dias contados da notificação por hora certa;
- a notificação deverá ser acompanhada de alguns documentos, como a planilha dos débitos;
- a notificação será preferencialmente eletrônica, quando convenionada, ou pessoal;

- ocorrendo a desocupação, o cartório entregará as chaves ao locador;
- transcorrido o prazo da notificação sem a desocupação voluntária ou o pagamento total da dívida, o locador poderá requerer na Justiça o despejo compulsório;
- a ordem de desocupação será concedida em caráter liminar para cumprimento em 15 dias, independentemente do tipo de garantia prevista no contrato de aluguel.

Caroline de Toni defendeu que a proposta traz justiça aos donos de imóveis. “Hoje há uma demora em respostas para aqueles que precisam desocupar o imóvel. Muitas vezes são dois anos na Justiça. Às vezes, toda a economia da vida dessas pessoas está no recebimento do aluguel, e elas ficam dependendo da morosidade

do judiciário”, criticou a parlamentar.

A proposta aprovada também disciplina o direito do inquilino de devolver o imóvel, medida que poderá ser feita igualmente por cartório. O locatário poderá usar o expediente, por exemplo, quando houver recusa injustificada do proprietário em receber a casa alugada.

O locador poderá pedir a lavratura de ata notarial para comprovar o estado do imóvel e evitar controvérsias futuras. A devolução do imóvel, no entanto, não afasta eventuais cobranças pelo locador, como contas de água e luz em atraso.

A proposta tramitou em caráter conclusivo e seguirá para análise do Senado, a menos que haja recurso para votação pelo Plenário da Câmara. Para virar lei, precisa ser aprovada pelos deputados e senadores.

Agência Câmara de Notícias em 10.06.2025.

Comissão aprova alterações na legislação sobre registro de imóveis

A Comissão de Finanças e Tributação da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que modifica a legislação sobre o registro de imóveis.

O texto aprovado traz as seguintes alterações na Lei dos Registros Públicos:

- quanto à abertura de matrícula em nova circunscrição, o serviço do registro anterior poderá cobrar do interessado emolumentos referentes à averbação de encerramento na matrícula ou na transcrição de origem, na forma de ato sem valor declarado;
- deverá ser adotado o prazo de validade máximo de 20 dias úteis na certidão do imóvel para a abertura de matrícula em uma nova circunscrição, a fim de dificultar fraudes,

- especialmente pelo uso de supostas certidões antigas; e
- haverá restrição da abertura da matrícula na circunscrição onde estiver situado o imóvel apenas ao interessado, evitando a transferência por mera conveniência do oficial da nova circunscrição, sem a participação ou o conhecimento do cidadão.

A versão aprovada é o substitutivo do relator, deputado Aureo Ribeiro (Solidariedade-RJ), para o Projeto de Lei 10375/18, dos deputados Julio Lopes (PP-RJ) e Paulo Abi-Ackel (PSDB-MG), que tinha objetivo semelhante.

Segundo o relator, o conteúdo do projeto original já foi objeto das leis 14.382/22 e 14.711/23, aprovadas depois da apresentação do projeto. Por isso, o relator apresentou um substitutivo.

Agência Câmara de Notícias em 10.06.2025.

CNJ define diretrizes para modernização e mais segurança jurídica no registro de imóveis

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) publicou em 3/6, o Provimento nº 195, editado pela Corregedoria Nacional de Justiça para modernizar os serviços de registro de imóveis no país e permitir mais transparência e segurança jurídica nas transações imobiliárias. O Provimento nº 195 objetiva solucionar problemas históricos como grilagem de terras, sobreposição de áreas e fragmentação de dados cadastrais.

Para o corregedor nacional de justiça, ministro Mauro Campbell Marques, “o Provimento nº 195 abre um novo capítulo na história da fiscalização da questão fundiária no Brasil com diretrizes detalhadas para o registro de imóveis urbanos e rurais”. O ministro ressalta a importância de se manter a atividade sob o radar do CNJ, por meio da Corregedoria Nacional, para a melhoria da prestação desses serviços à população, em especial, à camada em situação de vulnerabilidade.

Outros pontos de destaque do normativo são a criação de dois sistemas de âmbito nacional: o Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (Ieri-e) e o Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI), integrando tecnologia georreferenciada, automação de processos e padronização de práticas.

O provimento entra em vigor no prazo de 90 dias de sua publicação. A adesão aos dois sistemas — o Ieri-e e o SIG-RI — é obrigatória para todas as serventias de registro de imóveis, que têm prazo para a inserção dos dados nas bases unificadas.

Mauro Campbell destaca as diretrizes do normativo para averbações de saneamento de matrículas, regularização fundiária e controle de inconsistências e fraudes. Segundo o ministro, “as medidas visam prevenir e combater o mal da grilagem de terras, permitir o maior controle da malha de registros imobiliários e mitigar a ocorrência de conflitos fundiários que assolam o país, o que prejudica o reconhecimento de direitos fundamentais”.

Estatística e planejamento

Os novos sistemas possibilitarão a criação de uma base nacional de dados estatísticos, que subsidiará estudos, planejamento territorial e aprimoramento dos serviços de registro. O Ieri-e permitirá à Corregedoria Nacional e às corregedorias-gerais dos estados uma visão ampla da situação dos registros imobiliários, com a identificação precisa dos imóveis, em especial os rurais, o georreferenciamento, entre outras informações que garantirão mais segurança jurídica no mercado imobiliário.

A coleta periódica de dados também permitirá a geração de indicadores para controle da questão fundiária em todas as regiões, bem como a identificação da necessidade de políticas públicas sustentáveis, tanto nos programas de regularização fundiária quanto nos relacionados à proteção do meio ambiente.

Em casos que exigirem maior atenção à questão territorial e até urgência para a realização do Ieri-e, a Corregedoria Nacional poderá definir um cronograma conjunto com a corregedoria-geral de justiça local para o acompanhamento especial da ação.

O Provimento nº 195 está alinhado às ações do Poder Judiciário interligadas aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 das Nações Unidas, em especial: ODS 2 (Fome Zero e Agricultura Sustentável), ODS 10 (Redução das Desigualdades), ODS 15 (Proteção da Vida Terrestre), ODS 16 (Paz, Justiça e Instituições Eficazes) e a Convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT).

CNJ em 04.06.2025.

Projeto prevê divulgação das condições de segurança de imóvel tombado

O **Projeto de Lei nº 450/25** determina que o proprietário ou responsável pela administração de imóvel tombado, com acesso à visitação pública, deverá afixar, em local visível, informações sobre a estabilidade, segurança e manutenção da obra. De acordo com a proposta em análise na Câmara dos Deputados, os proprietários dos imóveis poderão solicitar essas informações ao órgão responsável pelo tombamento, que terá o dever de fornecê-las.

Autor do projeto, o deputado Murilo Galdino (Republicanos-PB) lembrou que, recentemente, parte do teto da Igreja do Ouro, na Bahia, desabou e causou a morte de uma turista de São Paulo.

“Conforme reportagens, há mais de dez anos historiadores e defensores do patrimônio denunciavam as más condições do templo”, afirmou o parlamentar. Ele acrescentou que “oito meses antes do acidente, o Instituto do Patrimônio Histórico foi alertado

sobre o risco do colapso da estrutura, o que infelizmente não evitou a tragédia”.

Reforma

Ainda segundo Murilo Galdino, existem cerca de 800 imóveis protegidos pelo patrimônio histórico que aguardam obras de restauração.

“É essencial para o direito à vida do consumidor que frequenta esses locais saber das condições estruturais e de manutenção dessas construções”, disse. “Informações disponibilizadas aos visitantes poderão tranquilizá-los ou alertá-los das condições do local que estão visitando”, completou.

Agência Câmara de Notícias em 04.06.2025.

Comissão aprova obrigatoriedade de condomínios detalharem receitas e despesas

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou em 28/05, Projeto determinando que o síndico forneça, a pedido, mensalmente, cópia do balancete com dados sobre receitas, despesas, pagamentos, inadimplências e provisões orçamentárias. O texto aprovado é o substitutivo do relator, deputado Guilherme Boulos (Psol-SP), para o **Projeto de Lei nº 4.072/19**, do deputado Giovani Cherini (PL-RS). O relator decidiu alterar a **Lei do Condomínio**,

enquanto o texto original previa criação de lei autônoma.

“Ao assegurar que todas as informações relevantes sejam disponibilizadas de forma clara e acessível, a administração do condomínio reduz a possibilidade de mal-entendidos e suspeitas infundadas”, avaliou Guilherme Boulos.

“A ideia é firmar uma saudável relação entre administradoras de condomínio e condôminos, o que poderá diminuir os embates e os litígios judiciais ou extrajudiciais”, completou o deputado Giovani Cherini.

Agência Câmara de Notícias em 03.06.2025.

2. Julgamentos Relevantes

Compra e venda de imóvel - Atraso em obra - Rescisão contratual - Ilegitimidade passiva da corretora de imóveis e da empresa de pagamentos (pagadora) - Cadeia de fornecimento diferente - Inexistência de falha na prestação de serviços

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, por unanimidade, entendeu que a corretora de imóveis e a empresa de pagamentos, por não integrarem a cadeia de fornecimento da incorporação do imóvel, não respondem pelo atraso na entrega de unidade imobiliária. Cinge-se a controvérsia em definir se, diante da rescisão de compra de imóvel por atraso na entrega de unidade imobiliária, há responsabilidade da corretora de imóveis e da empresa de pagamentos.

Os arts. 7º, parágrafo único, e 25 do Código de Defesa do Consumidor - CDC preveem a responsabilidade solidária de todos os autores da ofensa pela

reparação do dano. Nesse sentido, o regime de responsabilidade consumerista abrange toda a cadeia de fornecimento.

Contudo, quando o negócio jurídico consumerista envolver relações jurídicas diversas, a responsabilidade dos fornecedores estará limitada à cadeia a que pertencem.

A responsabilidade da corretora de imóveis por atrasos em obra é matéria submetida a recurso repetitivo pendente de julgamento, sem determinação de suspensão nacional de processos (REsp. 2.008.542-RJ e REsp. 2.008.545-DF, Tema 1173).

A corretora de imóveis tem sua atuação limitada, em regra, à intermediação das partes contratantes e não interfere na execução da obra ou no procedimento de incorporação imobiliária.

Destarte, de acordo com o art. 725 do CC, a remuneração é devida ao corretor, uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou

ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

Na hipótese em que não se verificar qualquer falha na prestação do serviço de corretagem nem se constatar o envolvimento da corretora no empreendimento imobiliário, não se mostra viável o reconhecimento da sua responsabilidade solidária em razão da sua inclusão na cadeia de fornecimento.

Por seu turno, as empresas de pagamentos, chamadas de "pagadorias", atuam na gestão financeira de contratos diversos, como facilitadoras dos trâmites entre os consumidores e os fornecedores. Usualmente, em uma transação imobiliária, são contratadas pela corretora imobiliária para administrar o

repasso de valores (comissões, taxas e demais encargos), aos corretores autônomos e à própria imobiliária. Suas atividades incluem a emissão de boletos e o gerenciamento das quantias.

Portanto, a responsabilidade das pagadorias se limita aos danos causados por falhas na cadeia de fornecimento que integram.

Do mesmo modo, a responsabilidade das pagadorias se limita aos danos causados por falhas na cadeia de fornecimento que integram. Como não integram a cadeia de fornecimento de incorporação imobiliária, sua responsabilidade, portanto, não se estende a eventuais inadimplementos do contrato de compra e venda de imóvel.

REsp. nº 2.155.898.

TJSC firma tese sobre usucapião de imóveis irregulares comprados informalmente

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) firmou entendimento que deve orientar julgamentos em todo o Estado sobre a possibilidade de ajuizar ações de usucapião em situações que envolvem a compra informal de imóveis ou a inexistência de matrícula e desmembramento. A decisão foi tomada pelo Grupo de Câmaras de Direito Civil no julgamento de um Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR), com o objetivo de uniformizar interpretações sobre o tema.

A tese jurídica fixada permite o ajuizamento de ações de usucapião mesmo quando há um contrato de compra e venda. No entanto, isso só é admitido quando existir um impedimento concreto e relevante que torne inviável a regularização do imóvel pelos meios tradicionais, como a escritura pública ou a adjudicação compulsória. Ou seja, não basta ter adquirido o imóvel sem formalização completa — é necessário comprovar que a regularização não é possível por outros caminhos.

No caso analisado, a parte autora defendia que, apesar de ter adquirido o imóvel diretamente dos proprietários registrais, não conseguiria regularizar a propriedade por meio dos procedimentos administrativos convencionais. Sustentou que o terreno faz parte de uma área maior, sem desmembramento, e que, nesse contexto, a única solução seria a declaração de domínio pela via da usucapião.

No entanto, o desembargador relator destacou que a usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade e não pode ser utilizada para burlar exigências legais de parcelamento do solo, tampouco para evitar o pagamento de tributos e encargos cartorários.

A aquisição derivada da propriedade, segundo o magistrado, não impede automaticamente o ajuizamento da ação de usucapião, desde que fique demonstrada a existência de um impedimento concreto que inviabilize a transmissão da propriedade pelos meios jurídicos e administrativos ordinários.

A decisão uniformiza o entendimento sobre três pontos principais:

1. A posse originada de um contrato pode justificar o ajuizamento da ação de usucapião?

Sim, desde que a parte comprove que existe um óbice real e relevante que impeça a regularização pelas vias normais.

Caso contrário, não há interesse de agir.

2. É possível propor ação de usucapião para imóveis sem matrícula, sem desmembramento ou situados em áreas irregulares?

Sim. A falta desses requisitos não impede, por si só, o reconhecimento da posse e a declaração de domínio.

3. O uso da usucapião pode ser considerado indevido quando serve apenas para evitar despesas cartorárias e tributárias?

Sim, quando não há um obstáculo real à regularização do imóvel, o uso da usucapião é indevido. A decisão deixa claro que a ação não pode ser utilizada como atalho para fugir de custos com desmembramento, escritura, registro, ITBI, ITCMD ou outros tributos, nem para driblar as regras de parcelamento do solo. A usucapião só é admitida, nesses casos, se houver um impedimento concreto que torne inviável a transferência da propriedade pelos meios tradicionais, como escritura pública ou adjudicação compulsória.

O voto também ressalta que a tese passa a valer para todas as ações ajuizadas a partir da publicação desse julgamento.

Processo nº 5061611-54.2022.8.24.0000.

Justiça de Mato Grosso confirma despejo de loja comercial em shopping por falta de pagamento

Em decisão recente, a Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de Mato Grosso manteve, por unanimidade, o despejo liminar de uma empresa locatária de um ponto comercial em um shopping localizado em Várzea Grande. O agravo de instrumento interposto pela empresa foi negado, consolidando a determinação de desocupação do imóvel no prazo de 15 dias.

O caso teve origem em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com rescisão contratual. Segundo os autos, o contrato de locação foi firmado em junho de 2023 e, a partir de agosto de 2024, a locatária deixou de cumprir com suas obrigações financeiras, acumulando uma dívida de R\$ 55.895,43 referente a aluguéis e encargos vencidos.

A defesa sustentou que havia quitado integralmente dívidas anteriores e que os valores cobrados seriam controversos, abrangendo encargos como fundo de promoção e cotas extras, além

de contestar a inexistência de notificação válida acerca de novos débitos. Também alegou que a decisão liminar comprometia a continuidade de suas atividades empresariais, afrontando a função social da empresa e o contraditório.

Entretanto, o relator, desembargador Carlos Alberto Alves da Rocha, destacou que a tutela de urgência foi corretamente concedida com base na ausência de garantia locatícia efetiva e na inadimplência comprovada através de documentos idôneos. Apesar do contrato prever fiança, esta se revelou inócua, não garantindo a adimplência contratual.

Segundo o relator, a mora locatícia é configurada de forma automática (“mora ex re”), pelo simples vencimento das obrigações no prazo estipulado contratualmente, sendo desnecessária notificação prévia.

A decisão se fundamentou no artigo 59, § 1º, IX, da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) e no artigo 300 do Código de Processo Civil.

A Câmara também afastou as alegações de violação à função social da empresa e de desequilíbrio contratual, ressaltando que o locador também tem direito à preservação de sua fonte de renda e à manutenção do equilíbrio contratual, não sendo possível tolerar o inadimplemento reiterado sem a devida contraprestação.

Com a manutenção da decisão, permanece em vigor a determinação de desocupação do imóvel em 15 dias, mediante caução correspondente a três meses de aluguel, sob pena de despejo compulsório.

TJMT em 27.06.2025.

Proprietário de imóvel afetado por obra pública irregular deve ser indenizado

A Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Amazonas negou recurso interposto pelo Estado do Amazonas contra sentença que julgou procedente pedido de indenização por danos materiais à Igreja Internacional da Graça de Deus, nos valores das notas fiscais de compra de materiais e de serviços (corrigidos), após obras de terraplanagem realizadas pelo Estado que causaram erosão gradual do terreno e avarias em imóvel de propriedade da instituição. A decisão do colegiado foi por unanimidade, no Processo n.º 0648459-32.2019.8.04.0001, de relatoria do desembargador Abraham Peixoto Campos Filho, na sessão de 16/06/2025, mantendo-se a sentença devido à responsabilidade do Estado.

Segundo o Acórdão, “a responsabilidade civil do Estado é objetiva, conforme art. 37, § 6.º, da Constituição da República de 1988, bastando a comprovação do nexo de causalidade entre a conduta administrativa e o dano suportado, sem necessidade de aferição de culpa”.

Ainda segundo a decisão, laudo pericial atestou que o deslizamento do terreno e os danos ao imóvel decorreram diretamente de irregularidades técnicas nas obras públicas realizadas pelo Estado do Amazonas, como ausência de medidas preventivas, rompimento de sistemas de drenagem e alteração da geometria do terreno.

“A alegação de que o dano se originou de causas naturais (oscilações do nível do igarapé e instabilidade da área) foi infirmada pela perícia, que apontou distância de cem metros entre o curso d’água e o local afetado, afastando qualquer relação entre o fenômeno natural e o prejuízo” afirma trecho do Acórdão.

O julgamento resultou em três teses firmadas pelo colegiado. A primeira afirma que no caso de proprietário de imóvel atingido por obra pública realizada irregularmente tem legitimidade para pedir reparação por danos materiais; a segunda diz que a responsabilidade objetiva do Estado se configura quando há nexos de causalidade entre a execução de obra pública sem medidas preventivas e os danos materiais causados a um particular; e a terceira afirma que, na ausência de qualquer aspecto que exclua a responsabilização do ente público, ocorre a responsabilização da administração pública.

TJAM em 23.06.2025.

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br