

# Boletim Setorial Imobiliário

Nº 53 de agosto de 2025



## Sumário

### 1. Temas em Destaque

Utilização de imóvel como garantia em mais de uma operação de crédito já está valendo.....3

CCJ aprova uso de arbitragem por condomínio para solucionar conflitos entre vizinhos..... 4

Compensação de déficit de reserva legal em propriedade rural segue para a Câmara .....5

Senado aprova mais cinco anos para regularizar imóveis rurais em fronteira .....6

CCJ aprova projeto que regulamenta vistoria em imóveis alugados .....7

### 2. Julgamentos Relevantes

Justiça confirma cobrança proporcional da taxa condominial para coberturas em condomínio .....9

Proibição de usar a piscina em condomínio não gera dever de indenizar .....10

TJSP mantém valor da indenização de imóvel desapropriado para expansão de metrô.....10

*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

Utilização de imóvel como garantia em mais de uma operação de crédito já está valendo

**Começou a valer em 1º de julho a norma do Conselho Monetário Nacional (CMN) que regulamenta as situações em que um mesmo imóvel é usado como garantia em mais de uma operação de crédito.**

Na Lei 14.711, de 30 de outubro de 2023, essas possibilidades de utilização de um mesmo imóvel como garantia em diferentes operações de crédito foram disciplinadas com a criação da extensão da alienação fiduciária e da hipoteca e da alienação fiduciária de propriedade superveniente de coisa imóvel, propiciando-se mais segurança para o compartilhamento de garantias em múltiplas operações de crédito.

Clique para acessar a [Resolução CMN 5.197, de 19 de dezembro de 2024](#)

O propósito da regulamentação é possibilitar o melhor aproveitamento das garantias imobiliárias por parte de tomadores de crédito e credores, preservando-se ao mesmo tempo a solidez do mercado de crédito imobiliário, contribuindo para a utilização adequada dos institutos criados pela Lei nº 14.711, de 2023.

### Na prática

Caso hipotético: uma família contratou crédito imobiliário para a compra de um imóvel cuja garantia é o próprio bem comprado.

Agora, esse mesmo imóvel poderá ser dado em garantia na contratação de outra operação de crédito, seja para reforma ou ampliação do próprio imóvel ou como um crédito sem finalidade específica, mesmo que a operação original ainda não tenha sido quitada.

“A regra promove o aumento da segurança e consolida a robustez no que diz respeito aos processos de originação de crédito imobiliário”, destaca Felipe Pinheiro, Chefe Adjunto no Departamento de Regulação do Sistema Financeiro (Denor) do Banco Central (BC).

### **Cobertura securitária**

A norma ainda prevê, em operações de empréstimos a pessoas naturais garantidas por imóveis residenciais, a possibilidade 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.

**BCB em 23.07.2025.**

**CCJ aprova uso de arbitragem por condomínio para solucionar conflitos entre vizinhos**

**Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 4.081/21, que estabelece a possibilidade de as convenções de condomínios preverem a solução de conflitos por meio de arbitragem.** Pela proposta, as convenções poderão ter cláusula compromissória, nome pelo qual é conhecido o acordo para resolução de litígios por arbitragem. A cláusula deve vincular todos os condôminos (moradores e proprietários das unidades).

As cláusulas compromissórias de arbitragem em condomínios foram reconhecidas pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Apesar disso, o autor do projeto, deputado Kim Kataguiri (União-SP), quer incluir a previsão em lei, a partir de alteração no Código Civil e na Lei da Arbitragem.

O relator, deputado Rubens Pereira Júnior (PT-MA), afirmou que a proposta busca "cristalizar judicioso entendimento" do STJ e eliminar dúvidas quanto à

legalidade da arbitragem para a solução de conflitos condominiais.

"A arbitragem possui grandes vantagens em relação ao processo judicial, costuma ser mais célere e flexível, além de acarretar geralmente menos ônus às partes envolvidas, propiciar confidencialidade e não implicar riscos adicionais", disse Pereira Júnior. A cláusula de arbitragem não será obrigatória.

**Agência Câmara de Notícias em 10.07.2025.**

[Compensação de déficit de reserva legal em propriedade rural segue para a Câmara](#)

**A Comissão de Agricultura (CRA) aprovou em 9/7, em turno suplementar, o projeto de lei que permite a compensação de déficit de reserva legal em propriedades rurais (PL nº 2.374/2020).** O texto segue para a Câmara dos Deputados.

O projeto permite a regularização de propriedades rurais cuja vegetação nativa tenha sido desmatada em área superior ao que era permitido entre 22 de julho de 2008 e 25 de maio de 2012, por meio do cadastramento

de outra área de reserva legal 1,5 vez maior.

A compensação não exige o proprietário ou possuidor de respeitar os limites relativos às áreas de preservação permanente e às áreas de uso restrito, assim como não tem influência sobre as sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

O autor dessa proposta é o senador Irajá (PSD-TO). O relator da matéria na CRA foi o senador Jaime Bagattoli (PL-RO), que modificou o texto original.

Bagattoli afirma que o projeto é fundamental para a regulamentação de áreas desmatadas entre 2008 e 2012, quando foi promulgado o novo Código Florestal.

— Vai ajudar demais e beneficiar muitos produtores rurais, principalmente na Amazônia, que vão ficar dentro da legalidade, mesmo com áreas derrubadas entre 2008 e 2012. Temos de ajudar o setor produtivo a continuar produzindo dentro da legalidade — disse o relator.

**Agência Senado em 09.07.2025.**

### Senado aprova mais cinco anos para regularizar imóveis rurais em fronteira

**O Senado aprovou em 8/07, projeto de lei que prorroga por mais cinco anos o prazo para a ratificação de registros imobiliários de imóveis rurais em faixa de fronteira.** O objetivo é evitar que propriedades particulares com mais de 15 módulos fiscais sejam transferidas à União por falta de regularização. O texto vai à Câmara dos Deputados.

O prazo atual (de 10 anos, contados a partir de 2015) se encerraria em outubro de 2025.

Pelo **PL nº 1.532/2025**, o novo prazo passa a ser de 15 anos. Na prática, o projeto prorroga o período até 2030.

Apresentado pelo senador Nelsinho Trad (PSD-MS), o texto passou nesta terça-feira por votação na Comissão de Relações Exteriores (CRE) com parecer da senadora Tereza Cristina (PP-MS).

Segundo Tereza Cristina, ao fim desse prazo, caso o proprietário não tenha se manifestado ou se a ratificação for considerada materialmente impossível, o imóvel poderá ser registrado em nome da União.

Durante a discussão, Tereza Cristina explicou que nos últimos 10 anos o processo de regularização de imóveis em faixa de fronteira enfrentou muitas dificuldades, por falta de regras claras e definitivas. Nesse período, de acordo com a senadora, havia dúvidas sobre como aplicar a lei, especialmente por causa de uma ação que questionava trechos importantes da legislação e que só foi decidida em 2023.

— Tal medida atende a uma necessidade urgente, pois o prazo original, que se encerra em outubro de 2025, traz consequências severas: a possibilidade de transferência do imóvel à União caso o processo de ratificação não seja concluído em tempo hábil. A prorrogação se justifica como forma de proteger particulares de boa-fé que enfrentaram obstáculos

técnicos, administrativos ou financeiros — explicou.

### **Mudança**

A aprovação veio depois de um acordo com o governo para que a Presidência da República não vete a prorrogação do prazo para a ratificação de registros imobiliários de imóveis rurais em faixa de fronteira, que é uma situação mais urgente. E, em contrapartida, a regulamentação para ratificação desses imóveis será debatida por meio de um outro projeto ([PL 4.497/2024](#)), apresentado pela Câmara e em tramitação no Senado.

Esse segundo projeto tem como objetivo resolver as demais pendências, garantindo que todos os estados tenham as mesmas diretrizes para regularizar os imóveis.

Essa proposta estava inicialmente tramitando junto ao [PL 1.532/2025](#), mas foi retirada do relatório final de Tereza Cristina após acordo com o governo.

— Teremos a continuidade desta matéria para debatermos na CRE e na CRA — afirmou o presidente do

Senado, Davi Alcolumbre, ao destacar o acordo.

Jayme Campos (União-MT), Jaime Bagatolli (PL-RO), Damares Alves (Republicanos-DF) e outros senadores celebraram a aprovação.

— É uma matéria essencial para a segurança jurídica no campo. Pessoas que estão há 40, 50 anos passariam de uma hora para a outra a ficar sem a propriedade — reforçou Jayme Campos.

### **Agência Senado em 08.07.2025.**

[CCJ aprova projeto que regulamenta vistoria em imóveis alugados](#)

**A Comissão de Cidadania da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que regulamenta a vistoria em imóveis alugados, com orientações para locadores e locatários.** De autoria do deputado Paulo Litro (PSD-PR), o texto altera a Lei do Inquilinato.

Atualmente, o locador já é obrigado a fornecer ao locatário, caso este solicite, uma descrição minuciosa do estado do imóvel no momento da entrega, com

expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

Conforme parecer do relator, deputado Zé Haroldo Cathedral (PSD-RR), o texto aprovado foi o substitutivo adotado pela Comissão de Defesa do Consumidor para o **Projeto de Lei 727/23.**

Veja o substitutivo na **íntegra**

Conforme o substitutivo, a vistoria de imóvel alugado deverá:

- ser acompanhada de fotografias, vídeos ou outras imagens comprobatórias;
- ser realizada pelo locador ou por seu terceiro contratado, ficando a cargo do locador o pagamento de eventuais honorários específicos;

- ser acompanhada pelo locatário ou por seu procurador, caso deseje e manifeste a intenção, devendo ocorrer agendamento prévio de dia e hora;
- ser anexada ao contrato de locação e assinada por ambas as partes; e
- prever prazo de cinco dias, contados da assinatura do contrato, para contestação do locatário.

O projeto tramita em caráter conclusivo e segue diretamente para análise do Senado Federal, caso não haja recurso para ser analisado pelo Plenário da Câmara. Para virar lei, tem que ser aprovado pelos deputados e senadores.

**Agência Câmara de Notícias em 01.07.2025.**

## 2. Julgamentos Relevantes

Justiça confirma cobrança proporcional da taxa condominial para coberturas em condomínio

**Proprietários de unidades de cobertura em um condomínio de Cuiabá, acionaram a Justiça para contestar a cobrança diferenciada da taxa condominial, que é calculada com base na fração ideal de cada unidade.** Eles afirmaram que o valor cobrado das coberturas é cerca de 35% maior que o pago pelos apartamentos comuns, sem que haja benefício ou serviço exclusivo que justifique essa diferença.

Além disso, alegaram que a convenção original previa um rateio igualitário, e que a mudança para o critério proporcional teria sido feita de forma irregular, sem a aprovação formal necessária.

O Tribunal de Justiça de Mato Grosso (TJMT) analisou o caso e, por unanimidade, manteve a sentença que considerou legal o critério adotado pelo condomínio.

Conforme o relator da decisão, desembargador Dirceu dos Santos, “a convenção condominial regularmente aprovada em

assembleia de constituição, com presença de todos os condôminos originários e registro em cartório competente, adquire eficácia plena e força vinculante para todos os condôminos, inclusive os adquirentes posteriores, nos termos do art. 1.333, parágrafo único, do Código Civil”.

Sobre a alegação de que a cobrança maior às unidades de cobertura viola o princípio da isonomia, o Tribunal esclareceu que “a fração ideal não guarda correlação necessária com o uso efetivo das áreas comuns, mas sim com a representatividade jurídica e econômica da unidade autônoma no conjunto condominial... servindo como parâmetro jurídico-objetivo para o rateio das despesas comuns”. Diante disso, o recurso dos proprietários das coberturas foi negado, e eles foram condenados ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 12% sobre o valor da causa. **Processo nº 1003783-08.2022.8.11.0041.**

Proibição de usar a piscina em condomínio não gera dever de indenizar

**A 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve decisão da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã que negou pedido de indenização por danos morais feito por morador de condomínio cujo irmão de consideração foi impedido de utilizar as áreas de lazer do edifício.** Segundo os autos, o autor registrou o parente e o filho dele como residentes do apartamento. No entanto, ao tentarem usar a piscina e a quadra, ambos foram impedidos por um funcionário sob a alegação de que os espaços são de uso exclusivo dos moradores.

Em seu voto, o relator do recurso, desembargador Luiz Eurico, destacou que o autor não conseguiu comprovar que o irmão e o filho efetivamente moravam no condomínio (o que seria possível por meio de contas de consumo, documentos ou testemunhas) e, portanto, poderiam usufruir das áreas de lazer. “Outrossim, não se reconhece na situação dos autos

ofensa importante à dignidade capaz de gerar a obrigação de indenizar. Enfrentou, por certo, uma situação de aborrecimento e desconforto em decorrência da situação narrada [ter seus amigos convidados a deixar a área de lazer do condomínio], mas insuficiente para a caracterização do dano moral”, enfatizou o magistrado.

Participaram do julgamento, de votação unânime, os desembargadores Sá Moreira de Oliveira e Ana Lucia Romanhole Martucci.

**Apelação nº 1010983-63.2023.8.26.0704.**

TJSP mantém valor da indenização de imóvel desapropriado para expansão de metrô

**A 9ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a decisão da 10ª Vara de Fazenda Pública que desapropriou imóvel para expansão do Metrô e o incorporou ao patrimônio do Estado de São Paulo por R\$ 455,6 mil.** De acordo com os autos, a concessionária da Linha 6 - Laranja estimou o valor do imóvel em

cerca de R\$ 389 mil. Porém, o laudo final de avaliação fixou o valor de R\$ 455,6 mil, quantia determinada a título de indenização pela sentença proferida pelo juiz Otavio Tioiti Tokuda.

Para o relator do recurso, desembargador Carlos Eduardo Pachi, o valor apurado foi justo e calculado corretamente, com base em metodologia confiável e transparente. “Todas as alegações formuladas pela expropriante foram devidamente consideradas pelo perito judicial, o qual, de forma minuciosa e técnica,

analisou os pontos suscitados, enfrentando os expressamente, o que confere credibilidade e robustez ao trabalho técnico produzido nos autos”, destacou o magistrado.

Participaram do julgamento, de votação unânime, os desembargadores Rebouças de Carvalho e Ponte Neto.

**Apelação nº 1024140-34.2014.8.26.0053.**

### Sócios Responsáveis



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



**Guilherme Zauli**  
gzauli@tortoromr.com.br