

# Boletim Setorial Imobiliário

Nº 54 de setembro de 2025



## Sumário

### 1. Temas em Destaque

Lei dá mais 5 anos para regularização de imóveis na faixa de fronteira..... 4

Comissão debate proposta que permite inscrever em serviço de proteção ao crédito o locatário inadimplente ..... 5

Receita Federal intensifica ação para regularização de obras em todo o país ..... 5

Comissão aprova redução da fração mínima de parcelamento de imóveis rurais ..... 6

MP coloca em vigência a licença ambiental especial para 'obras estratégicas' ..... 7

Publicada Lei do Licenciamento Ambiental, com 63 vetos ..... 9

### 2. Julgamentos Relevantes

Terreno de marinha - Transmissão não onerosa anterior à Lei nº 14.474/2022 - Comunicação em 60 dias à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) - Ausência - Multa - Não cabimento ..... 11

Justiça determina reintegração de passagem em imóvel ..... 13

Demolição de rancho construído em APP..... 14

Venda de imóvel com procuração falsa pode ser anulada a qualquer momento..... 14

Justiça condena condomínio a reparar infiltrações e pagar indenização a morador ..... 16

*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

### Lei dá mais 5 anos para regularização de imóveis na faixa de fronteira

**Os proprietários rurais vão ter mais cinco anos para pedir a ratificação dos registros de imóveis em faixas de fronteira. É o que prevê a Lei nº 15.206, sancionada pelo presidente Luiz Inácio Lula da Silva e publicada no Diário Oficial da União em **15/09/2025**. Faixa de fronteira é a área de até 150 de largura ao longo das divisas terrestres do Brasil com países vizinhos.**

A regularização das propriedades nessa faixa é exigida para imóveis com área superior a 15 módulos fiscais, cujos registros tenham origem em títulos de alienação ou de concessão de terras devolutas expedidos pelos estados. O tamanho do módulo fiscal varia em cada município.

Para ter direito à ratificação dos registros, o proprietário precisa pedir a certificação do georreferenciamento do imóvel e a atualização da inscrição do terreno no Sistema Nacional de Cadastro Rural. O objetivo da ratificação é evitar que as propriedades sejam transferidas à União por falta de regularização.

Esta é a segunda prorrogação na data limite para a regularização. O primeiro prazo venceu em 2019, e o segundo venceria em outubro deste ano.

A nova norma é resultado de um projeto de lei (PL 1.532/2025) proposto pelo senador Nelsinho Trad (PSD-MS). A matéria foi aprovada pelo Plenário do Senado em julho, com relatório favorável da senadora Tereza Cristina (PP-MS), e passou pela Câmara dos Deputados em agosto.

**Agência Senado em 15.09.2025.**

Comissão debate proposta que permite inscrever em serviço de proteção ao crédito o locatário inadimplente

A Comissão de Defesa do Consumidor da Câmara dos Deputados debate em 28/08, as implicações de projeto de lei que permite ao locador pedir a inscrição do locatário inadimplente em cadastro de serviços de proteção ao crédito **(PL nº 7.733/17)**. O debate foi proposto pelos deputados Aureo Ribeiro (Solidariedade-RJ) e Cabo Gilberto Silva (PL-PB).

Os parlamentares querem reunir subsídios para avaliar os impactos do projeto para os consumidores.

A proposta já foi colocada para votação e retirada da pauta da Comissão de Defesa do Consumidor em pelo menos quatro oportunidades.

O relator é o deputado Celso Russomanno (Republicanos-SP), que sugere a aprovação com modificações (substitutivo); o deputado Gilson Marques (Novo-SC) apresentou um voto em separado.

**Agência Câmara de Notícias em 28.08.2025.**

Receita Federal intensifica ação para regularização de obras em todo o país

A Receita Federal iniciou novo ciclo de envio de “Aviso para Regularização de Obras”, direcionado a contribuintes responsáveis por construções civis cadastradas no Cadastro Nacional de Obras (CNO) a partir de 2021.

Foram expedidas 16.338 correspondências, sendo 6.220 destinadas a pessoas físicas e 10.118 a pessoas jurídicas, abrangendo todos os estados do país. Além do envio pelos Correios, os avisos também podem ser consultados na caixa postal do Portal e-CAC, onde os contribuintes têm acesso à íntegra da comunicação e à verificação de sua autenticidade.

#### **Prazo para regularização**

Os contribuintes têm até 30 de setembro de 2025 para realizar a regularização, seguindo as instruções disponibilizadas na correspondência. Todos os procedimentos devem ser feitos exclusivamente por meio do Portal e-CAC.

### **Consequências do não atendimento**

Encerrado o prazo, os responsáveis por obras que não efetuarem a regularização estarão sujeitos à seleção manual e individualizada para abertura de procedimento fiscal, com possibilidade de lavratura de auto de infração.

### **Estratégia de conformidade cooperativa**

A iniciativa faz parte da estratégia de incentivo à conformidade da Receita Federal, que busca oferecer oportunidade para que contribuintes corrijam espontaneamente eventuais pendências antes da instauração de medidas de ofício.

**RFB em 21.08.2025.**

### **Comissão aprova redução da fração mínima de parcelamento de imóveis rurais**

**A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 6.088/23, do deputado Zé Trovão (PL-SC), que estabelece em 5 mil metros quadrados (0,5 hectare) a fração mínima de parcelamento (FMP) do imóvel rural.** Criada em 1972, a FMP é a menor dimensão que um imóvel rural pode ter. Atualmente, o valor varia por município, oscilando entre dois e cinco hectares. Valores abaixo da fração mínima não podem obter registro cartorial nem se cadastrar no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

O relator, deputado Evair Vieira de Melo (PP-ES), recomendou a aprovação da proposta. Ele argumentou que a mudança é uma demanda de produtores.

“Com o avanço da tecnologia e o aumento da produtividade, a produção em áreas menores pode se tornar economicamente viável e lucrativa”, disse.

Ele acrescentou que o turismo rural é outra possibilidade de uso para propriedades menores, “cada vez mais apreciado por setores da população brasileira”.

### **Agência Câmara de Notícias em 15.08.2025.**

[MP coloca em vigência a licença ambiental especial para 'obras estratégicas'](#)

**O governo federal publicou em edição extra do Diário Oficial da União (DOU) em 8/08, medida provisória que trata especificamente da licença ambiental especial (LAE), destinada a autorizar com mais agilidade obras e empreendimentos que são considerados estratégicos pelo Executivo. A MP 1.308/2025 possibilita a imediata vigência desse procedimento.** A medida provisória está na mesma publicação do DOU que contém os vetos do presidente da República, Luiz Inácio Lula da Silva, a 63 dispositivos do projeto de lei que deu origem a Lei Geral do Licenciamento Ambiental (Lei 15.190, 2025) — entre eles os itens que tratavam da LAE. O

governo também enviou ao Congresso um projeto de lei, que tramitará em regime de urgência, para recompor e dar nova redação a alguns dos dispositivos vetados.

Enquanto parlamentares da bancada ruralista alegam que as novas regras do licenciamento ambiental alavancarão o desenvolvimento e o destrave dos empreendimentos, ambientalistas apontam retrocesso, com danos ao país diante do afrouxamento das regras do licenciamento ambiental para diversos tipos de empreendimento.

A LAE foi uma das principais mudanças inseridas no texto do PL 2.159/2021, quando da votação no Plenário do Senado, em 21 de maio deste ano. Essa licença, proposta pelo senador Davi Alcolumbre (União-AP), possibilitaria, por ato administrativo de autoridade licenciadora, que obras e empreendimentos considerados estratégicos pelo Executivo avancem com mais agilidade. O PL 2.159/2021 estabelecia o prazo de seis meses para entrada em vigor da LAE, mas a medida provisória já

a autoriza de imediato, mas com algumas alterações.

No caso da LAE, o governo poderá, por exemplo, possibilitar o avanço da autorização para atividades como a exploração de petróleo na Amazônia, caso do pedido feito pela Petrobras para explorar petróleo na Margem Equatorial do Rio Amazonas.

Conforme a MP, a atividade ou empreendimento estratégico, “ainda que utilizador de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente causador de significativa degradação do meio ambiente”, deverá ser definido em decreto, por meio de proposta bianual, ou seja, que ocorra duas vezes ao ano, por um Conselho do Governo. Esse mesmo conselho será responsável por dimensionar uma equipe técnica dedicada exclusivamente à análise desses processos, que deverão ter prioridade.

### **Procedimentos**

O texto do PL 2.159/2021 previa que a LAE seria conduzida em procedimento monofásico, ou seja, em uma só etapa para a

concessão. O dispositivo foi vetado pelo Executivo, que destacou “excessiva simplificação do processo aplicável a atividades e empreendimentos com significativo impacto ambiental, gerando o esvaziamento da função protetiva do licenciamento ambiental”.

Conforme a MP, entre os procedimentos para a concessão da LAE estão a definição do conteúdo e elaboração do termo de referência (TR), o requerimento da licença, a apresentação de manifestações de autoridades envolvidas, a análise dos documentos, dos projetos, do cronograma e dos estudos ambientais e de audiência pública quando necessário.

Por fim, será feita a emissão de parecer técnico, com a concessão ou indeferimento. Destaca-se que o estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e respectivo relatório de impacto ambiental (Rima) são requisitos para a LAE.

Todo esse processo de análise e conclusão deverá ser feito em até 12 meses.

Já em vigência, a MP precisa ser votada no Congresso em até 120 dias para não perder a validade.

#### **Agência Senado em 11.08.2025.**

#### **Publicada Lei do Licenciamento Ambiental, com 63 vetos**

**Foi publicada em 08/08, em edição extra do Diário Oficial da União, a Lei Geral do Licenciamento Ambiental (Lei 15.190, 2025), com 63 dispositivos vetados. O Executivo argumenta que os vetos buscam garantir maior proteção ambiental e segurança jurídica e que o texto retirado da lei poderia eliminar ou reduzir exigências para o licenciamento.** Lula vetou 63 dos 400 dispositivos do projeto aprovado pelo Congresso (PL 2.159/2021), que foi apoiado pelo agronegócio e setores empresariais, mas vinha sendo denunciado por organizações ambientalistas e pelo Ministério do Meio Ambiente (MMA) como um grave retrocesso. Uma medida provisória (MP 1.308/2025) e outro projeto de lei, com urgência constitucional, também foram

assinados por Lula, para recompor em parte os dispositivos vetados.

A MP trata exclusivamente da regulamentação do chamado Licenciamento Ambiental Especial (LAE), com regras que garantam agilidade ao processo.

#### **Vetados**

Entre os dispositivos vetados está justamente a possibilidade do LAE ser realizado com fase única. Essa modalidade de licenciamento poderá ser acionada apenas para projetos prioritários, que terão equipes focadas em dar celeridade aos licenciamentos.

Também foi vetada a possibilidade de licenciamento simplificado para empreendimentos de médio potencial poluidor, o que inclui a modalidade de licenciamento por autodeclaração. Com isso, a Licença por Adesão e Compromisso (LAC) fica mantida apenas para obras de baixo impacto ambiental.

O governo também vetou dispositivos que transferiam, “de forma ampla”, para os estados e o Distrito Federal, a definição dos parâmetros e critérios para

licenciamentos. Com os vetos, o governo estabeleceu que estados e DF devem respeitar “padrões nacionais”. Também foi vetada a possibilidade de retirar a Mata Atlântica do regime de proteção especial para supressão de floresta nativa.

### **Indígenas e quilombolas**

Outro veto derrubou o dispositivo que limitava as consultas a comunidades indígenas e quilombolas para empreendimentos realizados em suas áreas. Com o veto, os grupos indígenas e quilombolas que tenham iniciado o processo de reconhecimento devem ser consultados.

### **Produtores rurais**

Foi derrubado o dispositivo que dispensava o licenciamento ambiental para produtores rurais com Cadastro Ambiental Rural (CAR) pendente de análise pelos órgãos estaduais. O governo vetou ainda dispositivo que limitava ações de compensação apenas por impactos diretos ao meio ambiente, excluindo os chamados impactos indiretos.

### **Unidades de Conservação**

Foi vetado, ainda, o artigo que acabava com a obrigatoriedade de seguir os pareceres de órgãos gestores de unidades de conservação no licenciamento de empreendimentos que afetem diretamente a unidade ou a área do entorno protegida. Com o veto, os órgãos das unidades de conservação terão poder real sobre o processo. Outro veto do presidente Lula manteve a responsabilidade de instituições financeiras na concessão de crédito em casos de danos ambientais em projetos financiados por elas.

### **Palavra final**

Todos dispositivos vetados serão analisados em sessão do Congresso Nacional e podem ser mantidos ou cancelados. Para a rejeição do veto é necessária a maioria absoluta dos votos de deputados e senadores, ou seja, 257 votos de deputados e 41 votos de senadores, computados separadamente. Registrada uma quantidade inferior de votos pela rejeição em umas das Casas, o veto é mantido. **Agência Senado em 08.08.2025.**

## 2. Julgamentos Relevantes

Terreno de marinha - Transmissão não onerosa anterior à Lei nº 14.474/2022 - Comunicação em 60 dias à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) - Ausência - Multa - Não cabimento

**O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Primeira Turma, por unanimidade, entendeu que apenas com a alteração do § 4º do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398/1987, promovida pela Lei nº 14.474/2022, passou a ser exigida a comunicação das transmissões não onerosas, no prazo legal, do domínio útil de terreno da União, sob pena de multa.** O cerne da controvérsia diz respeito à imposição de multa pela ausência de comunicação no prazo legal de 60 dias da transferência, em caráter não oneroso, do domínio útil de terreno marinha anterior à alteração legislativa trazida pela Lei nº 14.474/2022 ao art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398/1987.

No caso, a transmissão de titularidade de ocupação, por sucessão hereditária, ocorreu em 2008, mas não se realizou a

comunicação à Secretaria do Patrimônio da União - SPU no prazo de 60 dias, o que ensejou a aplicação de multa. O Tribunal de origem manteve a sentença que afastou a multa aplicada.

Posteriormente, houve sucessivas mudanças na redação da cabeça do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398/1987 até a redação atual conferida pela Lei nº 13.465/2014, porém sem afastar, para configuração do laudêmio, a necessidade de que a transferência seja onerosa e entre vivos.

O parágrafo 4º do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398/1987 teve sua redação alterada pela Lei nº 14.474/2022, passando a dispor que: "Concluída a transmissão, onerosa ou não, o adquirente deverá requerer ao órgão local da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, que providencie a transferência dos registros cadastrais para o seu nome, observado, no caso de imóvel aforado, o disposto no art. 116 do

Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946".

Quanto ao tema, não há jurisprudência pacificada no Superior Tribunal de Justiça. A Primeira Turma já reconheceu a possibilidade de aplicação da multa em transferências não onerosas anteriores à alteração legislativa promovida pela Lei nº 14.474/2022, diante do reconhecimento de que a referida multa tem caráter acessório autônomo em relação ao laudêmio. Nesse sentido: AgInt no REsp 2.134.479/AL, Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 3/10/2024).

Por outro lado, há também julgado do STJ reconhecendo a impossibilidade de aplicação da multa para ausência de comunicação da transferência não onerosa na mesma hipótese, qual seja, anteriores à alteração legislativa ocorrida em dezembro de 2022, em face do seu caráter sancionatório. Nessa linha: AgInt no REsp. 2.163.663/RJ, Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJEN de 9/12/2024.

Em nova reflexão sobre o tema, não há dúvida de que as disposições trazidas nos §§ 4º e 5º do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398/1987 são normas de caráter sancionador ao administrado.

Assim, em se tratando de norma administrativa de caráter sancionador, sua interpretação deve ser restritiva.

Com efeito, o parágrafo que trata sobre a necessidade de comunicação da transmissão no prazo legal foi incluído em dispositivo que trata sobre transferências onerosas entre vivos da ocupação de terreno da União e possuía, ao tempo da irregularidade apontada, redação genérica, de modo que não se pode fugir, quando da sua apreciação, dos parâmetros trazidos na cabeça do artigo, notadamente quando se está a impor obrigação e sanção ao administrado.

Além disso, a alteração legislativa trazida pela Lei nº 14.474/2022, ao expressamente acrescentar que a comunicação no prazo legal deve ser realizada na transmissão "onerosa ou não", reforça, ainda mais, o entendimento de que, até

aquele momento, não havia determinação legal a exigir tal comportamento para transmissões gratuitas sob pena de sanção.

Portanto, apenas com a edição da Lei nº 14.474/2022 surgiu a obrigatoriedade de comunicação das transmissões não onerosas à SPU no prazo legal, sob pena de sanção. **REsp. nº 2.149.911.**

#### Justiça determina reintegração de passagem em imóvel

**A Justiça do Rio Grande do Norte determinou a reintegração de posse em favor de dois moradores envolvendo um imóvel em um sítio localizado no Município de Serra de São Bento, interior do RN.** A sentença, proferida pela Vara Única da Comarca de São José do Campestre, não aceitou o pedido de reconvenção apresentado pela parte ré (quanto esta faz pedido para se tornar o autor da ação).

De acordo com informações presentes no processo, os autores alegaram que utilizavam uma passagem de acesso ao imóvel há 13 anos. Entretanto, no ano de 2021, a ré construiu um muro e fechou a estrada. A construção do

muro foi realizada após uma das partes autoras demonstrar interesse em vender parte do terreno.

Por não conseguir verificar os fatos narrados pelos autores por meio de vídeos e fotos, um oficial de justiça foi até o local e confirmou a versão apresentada pelos moradores. A sentença judicial também considerou a ausência da parte ré na audiência de instrução, caracterizando confissão ficta.

“Dessa forma, entendo que o autor comprovou os fatos constitutivos do seu direito, ao demonstrar o exercício da posse sobre a passagem, bem como a perda abrupta dessa posse em razão de ato unilateral da parte ré — elementos que configuram turbação e autorizam a procedência da reintegração”, destacou o magistrado responsável pelo caso em sua decisão.

Com isso, além de determinar a reintegração de posse, a decisão condenou a parte ré ao pagamento de custas e honorários advocatícios no valor de R\$ 6.178,55 reais. **TJRN em 18.08.2025.**

### Demolição de rancho construído em APP

**A 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve condenação de homem que construiu rancho em Área de Preservação Permanente (APP) às margens do Rio Pardo.** A decisão ratificou a sentença da 1ª Vara de Jardinópolis, proferida pela juíza Mariana Tonoli Angeli, que determinou a suspensão da atividade degradadora do meio ambiente; a recuperação ambiental da área degradada, com reflorestamento da APP que não está ocupada por vegetação nativa; e o pagamento de indenização correspondente aos eventuais danos que se mostrarem irreversíveis, que serão apurados em liquidação.

No acórdão, o relator do recurso, desembargador Miguel Petroni Neto, salientou que em casos semelhantes, as intervenções feitas em lotes à margem do Rio Pardo já foram objeto de apreciação e ficou decidido que devem ser demolidas e a área restaurada. “Parecer da Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente é claro no sentido de

reconhecer que a) área vistoriada trata-se da Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Pardo b) toda área ocupada pelas construções impermeabilizações encontra-se sobre APP do Rio Pardo.” O magistrado também reforçou que, conforme entendimento sedimentado no Superior Tribunal de Justiça, “não existe direito adquirido a poluidor ou degradador do meio ambiente”.

Os desembargadores Paulo Ayrosa e Ramon Mateo Júnior completaram a turma julgadora. A votação foi unânime.

**Apelação nº 0003007-22.2013.8.26.0300.**

### Venda de imóvel com procuração falsa pode ser anulada a qualquer momento

**Um homem que comprou um imóvel em Tapurah teve negado pelo Tribunal de Justiça de Mato Grosso o pedido para encerrar uma ação que discute a legalidade da venda.** O motivo é que o negócio teria sido feito com base em uma procuração falsa, o que, segundo a Justiça, torna a transação nula e sem prazo para ser contestada.

O caso começou em 2002, quando os antigos donos do imóvel, já falecidos, entraram na Justiça alegando que compraram o terreno em 1993, mas depois descobriram que ele havia sido vendido a outra pessoa por meio de uma procuração falsa. Eles pediram a anulação da venda, a reintegração na posse do bem e o pagamento de indenização pelos prejuízos sofridos.

Na ação, o comprador atual alegou que o processo deveria ser encerrado porque teria passado o prazo legal para questionar o negócio. Ele argumentou que, como os autores pedem também indenização e posse do imóvel, a ação não seria apenas declaratória (de reconhecimento de nulidade), e por isso deveria seguir o prazo comum de prescrição.

O Tribunal, no entanto, não aceitou esse argumento. Para os membros da Primeira Câmara de Direito Privado, o caso trata de um negócio feito por alguém que não era o verdadeiro dono do imóvel, o que configura uma “venda a non domino”, ou seja, feita por pessoa sem legitimidade para vender.

Segundo a relatora do caso, desembargadora Clarice Claudino da Silva, esse tipo de negócio é considerado nulo, e a lei estabelece que atos nulos não se convalidam com o tempo. “A nulidade pode ser declarada a qualquer momento e não está sujeita a prazos”, explicou. Além disso, a magistrada destacou que o pedido de indenização ainda não pode ser analisado, pois está condicionado ao reconhecimento da nulidade da venda. Ou seja, primeiro a Justiça precisa decidir se o negócio foi mesmo irregular, e só depois será possível discutir a responsabilidade por eventuais prejuízos. Como essa decisão ainda não foi tomada, o prazo para pedir indenização também não começou a contar.

**Processo nº 1002605-45.2025.8.11.0000.**

Justiça condena condomínio a reparar infiltrações e pagar indenização a morador

**A Vara Cível do Riacho Fundo do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) condenou o Condomínio Paineira a realizar reparos na fachada do edifício e pagar indenização de R\$ 5 mil, por danos morais, a um proprietário que sofreu com infiltrações, vazamentos e aparecimento de mofo em seu apartamento.** O morador, proprietário de apartamento no último andar do edifício, ajuizou ação contra o condomínio sob alegação de que sua unidade sofria com problemas de infiltração decorrentes de falhas na manutenção das fachadas pelo condomínio. Segundo o autor, tentou resolver a questão diretamente com o síndico, mas as tentativas de reparo foram inadequadas e insuficientes.

O condomínio contestou a ação, negando responsabilidade pelos problemas e sustentou que as infiltrações poderiam decorrer de reforma realizada pelo morador em sua unidade, ou mesmo de vazamentos de unidades vizinhas.

A defesa alegou ter realizado reparos na fachada correspondente à unidade do autor, sem encontrar problemas estruturais hidráulicos.

O juiz determinou a realização de perícia técnica, que foi conclusiva ao demonstrar que as infiltrações decorrem de falhas na manutenção das fachadas da edificação, área de responsabilidade do condomínio.

O laudo pericial constatou que "as anomalias reclamadas pelo autor em sua unidade são decorrentes de falhas de manutenção, por parte do condomínio, das fachadas da edificação, notadamente, uma área comum".

A perícia também afastou qualquer relação entre a reforma realizada pelo proprietário e os problemas de infiltração.

O perito verificou que a pintura da fachada apresentava deterioração, com fissuras, cicatrizes de intervenções anteriores e marcas de escorrimento, o que evidenciou a ausência ou falha na execução de manutenções preventivas e corretivas periódicas. A reforma do morador englobou apenas a

substituição do piso, pintura das paredes, substituição da porta de entrada e da soleira, sem relação com as infiltrações nos tetos e paredes dos quartos.

Na decisão, o magistrado destacou que o condomínio tem o dever legal de manter as áreas comuns em perfeito estado de conservação, conforme o Código Civil. As fachadas constituem área comum do edifício, sendo de responsabilidade do condomínio sua manutenção adequada. A negligência em promover a manutenção necessária configura ato ilícito, o que gera o dever de reparar os danos causados.

Quanto aos danos morais, o juiz considerou que o autor e sua família vivem em ambiente insalubre, que afeta especialmente o quarto da filha, ainda de tenra idade. Para fixar a

indenização em R\$ 5 mil, levou em consideração a persistência dos vícios ao longo de anos e os critérios de razoabilidade e proporcionalidade estabelecidos pela jurisprudência.

O condomínio foi condenado a promover as obras necessárias na fachada da edificação no prazo máximo de 60 dias, o que inclui a colocação de andaimes, obturação das fissuras, vedação dos pontos de infiltração e repintura das paredes externas. Também deverá pagar indenização por danos morais, com correção monetária e juros de mora, além das custas processuais e honorários advocatícios.

Cabe recurso da decisão.

**Processo nº 0703841-70.2022.8.07.0017.**

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli  
gzauli@tortoromr.com.br