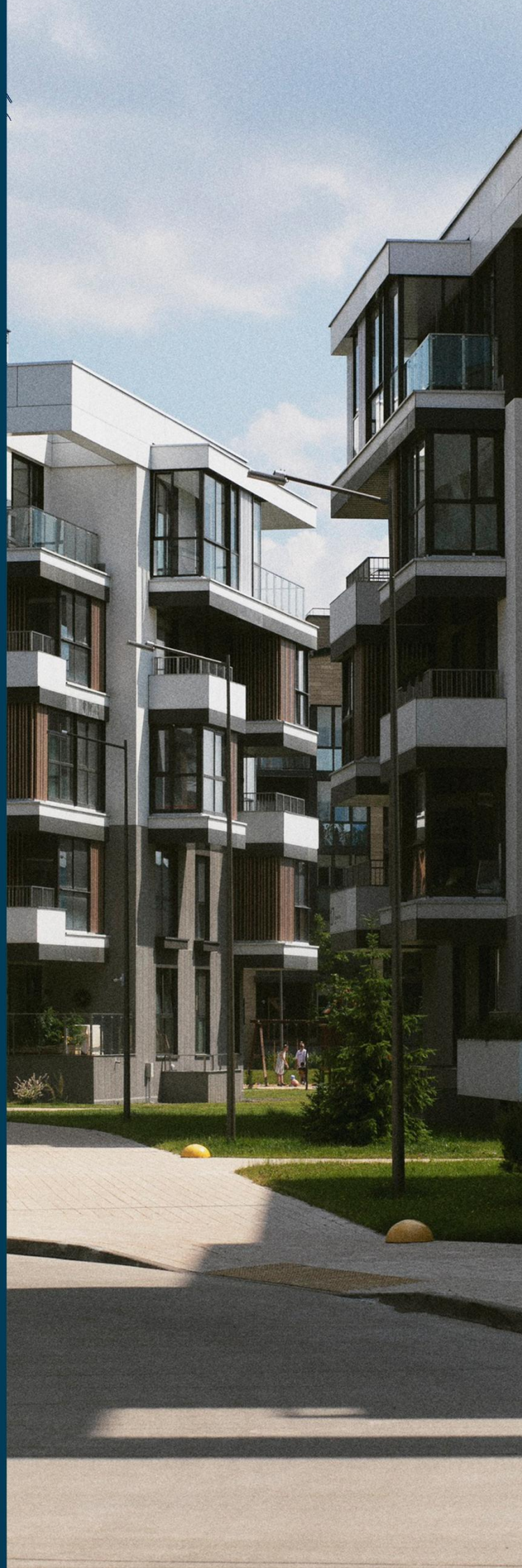


Boletim Setorial Imobiliário

Nº 55 de outubro de 2025



Sumário

1. Temas em Destaque

Nova lei prorroga até 2030 prazo para regularização de imóveis na fronteira..... 4

Comissão aprova critérios para cobrança do Imposto Territorial Rural 5

Plenário proíbe exigência de certidões negativas para registros públicos de imóveis 6

Comissão aprova exigência de rotas de fuga acessíveis em prédios de uso coletivo..... 7

Comissão aprova IPTU menor para imóveis que aproveitam águas de chuva ou reuso 7

Comissão aprova notificação prévia do locatário sobre reajuste no aluguel 8

2. Julgamentos Relevantes

Atuação do Tortoro Madureira e Ragazzi em caso sobre “falso sobejo” reforça a segurança jurídica nas operações fiduciárias 10

Herdeiro deve receber aluguéis de imóvel após morte de usufrutuário..... 11

Madrasta pagará aluguel a enteados para morar em imóvel da família..... 12

Justiça nega pedido de indenização por ofensas em disputa condominial..... 13

Proprietário de imóvel é condenado por descumprir embargo ambiental em APP 14

Justiça determina condenação de proprietário rural por incêndio em plantação vizinha 15

*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

Nova lei prorroga até 2030 prazo para regularização de imóveis na fronteira

A Lei nº 15.206 de 2025 dá mais cinco anos para que os proprietários rurais peçam a ratificação dos registros de imóveis em faixas de fronteira. O prazo, que venceria em outubro deste ano, agora vai até outubro de 2030. Esse mesmo prazo já havia sido prorrogado antes, de outubro de 2019 para outubro de 2025.

Sancionada pelo presidente Luiz Inácio Lula da Silva, a nova lei foi publicada no Diário Oficial da União de 15/09/2025.

Faixa de fronteira é a área de até 150km 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 junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) 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.

A lei é resultado do Projeto de Lei 1532/25, do senador Nelsinho Trad (PSD-MS). A matéria foi aprovada pelo Plenário do Senado em julho e passou pela Câmara dos Deputados em agosto.

Agência Câmara de Notícias em 15.09.2025.

Comissão aprova critérios para cobrança do Imposto Territorial Rural

A Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 1.192/25, da deputada Daniela Reinehr (PL-SC), que define critérios para a cobrança do Imposto Territorial Rural (ITR) apenas para propriedades fora do perímetro urbano definido por lei municipal. A medida impede o uso da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para cobrança do ITR.

Segundo a autora, a proposta evita interpretações que poderiam resultar na tributação indevida de áreas rurais.

Terra nua

O projeto também define critérios para calcular o valor da terra nua (VTN) – preço de mercado do imóvel rural, excluídas as benfeitorias e culturas ou pastagens cultivadas. O cálculo será feito a partir da localização e da dimensão do imóvel, de sua

aptidão agrícola e dos preços de mercado de transações recentes.

O texto proíbe a superavaliação do VTN e exige fundamentação, elaborada por técnico agrícola ou agrônomo registrado em órgão de classe. O valor fixado poderá ser questionado em até 60 dias pelos interessados.

“A adoção de critérios técnicos e juridicamente corretos para a tributação do ITR contribuirá para a previsibilidade e segurança jurídica no setor, evitando que produtores rurais sejam penalizados com cobranças abusivas e autuações arbitrárias”, afirmou Daniela Reinehr.

Alterações do relator

O relator, deputado Rodolfo Nogueira (PL-MS), fez duas mudanças no texto:

- ampliou de 10 para 60 dias o prazo para questionar o valor do VTN ;
- retirou a condição de falta de infraestrutura urbana para caracterizar a incidência do ITR em vez do IPTU.

Nogueira acrescentou que a proposta garante justiça fiscal, protege o produtor rural contra cobranças indevidas e assegura transparência na definição da base de cálculo.

Agência Câmara Notícias em 10.09.2025.

Plenário proíbe exigência de certidões negativas para registros públicos de imóveis

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) reafirmou que cartórios e tribunais em todo o país não podem exigir certidões negativas de débito — como a CND (Certidão Negativa de Débitos) ou a CPEN (Certidão Positiva com Efeito de Negativa) — como condição para registrar ou averbar escrituras de compra e venda de imóveis. A decisão foi tomada pelo Plenário do CNJ no julgamento do Procedimento de Controle Administrativo n. 0001611-12.2023.2.00.0000, relatado pelo conselheiro Marcello Terto. O pedido, analisado na 10.ª Sessão Virtual de 2025, buscava autorização para exigir essas certidões como parte do processo de registro.

Segundo Terto, essa exigência configura uma forma indireta de cobrança de tributos, o que contraria precedentes do Supremo Tribunal Federal (STF) e do próprio CNJ. O Supremo já decidiu que condicionar o registro é ilegal, por representar um “impedimento político” e uma cobrança indevida.

Apesar disso, o conselheiro esclareceu que os cartórios podem solicitar certidões fiscais com o objetivo de informar a situação do vendedor no registro, desde que isso não impeça a realização do ato.

“É importante para a segurança do negócio que o comprador conheça a situação fiscal de quem vende. Positiva ou negativa, essa informação deve estar disponível.

O que não se pode é condicionar o registro à inexistência de débitos”, explicou. Nesse sentido, qualquer norma estadual ou municipal que tente impor essa exigência é considerada inválida.

CNJ em 08.09.2025.

Comissão aprova exigência de rotas de fuga acessíveis em prédios de uso coletivo

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou projeto que obriga a construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados de uso coletivo a prever rota de fuga acessível, conforme padrões técnicos de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

A medida vale para locais como cinemas, teatros, auditórios e ginásios de esporte, entre outros espaços coletivos.

Parecer a favor

A comissão aprovou o parecer do relator, deputado Saulo Pedroso (PSD-SP), favorável à versão da Comissão de Defesa dos Direitos das Pessoas com Deficiência para o **Projeto de Lei nº 4.726/23**, do deputado Jonas Donizette (PSB-SP).

Essa versão deixa claro que a exigência de rota de fuga acessível alcança apenas novos projetos, reformas e ampliações. O texto original previa a aplicação a todos

os edifícios, inclusive antigos e tombados.

De acordo com Saulo Pedroso, essa versão também evita problemas como a sobreposição de competências entre União, estados e municípios e a existência de outros protocolos de evacuação além das rotas de fuga.

Agência Câmara de Notícias em 09.09.2025.

Comissão aprova IPTU menor para imóveis que aproveitam águas de chuva ou reuso

A Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Câmara dos Deputados aprovou projeto que prevê a redução do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU) de imóveis com sistemas que permitam o uso das águas de chuva e o reúso não potável das águas cinzas na edificação urbana. A medida consta do **Projeto de Lei Complementar 192/24**, do deputado Pedro Campos (PSB-PE).

O benefício deverá ser observado de acordo com a lei municipal. Para o imóvel obter o desconto no IPTU, a rede hidráulica e o

reservatório destinado a acumular águas de chuva e águas cinzas deverão ser distintos da rede de água proveniente do abastecimento público.

A relatora do projeto, deputada Duda Salabert (PDT-MG), apresentou parecer favorável.

"Em um contexto de mudanças climáticas e escassez de água, o estímulo ao reúso de águas cinzas e à captação de águas pluviais é medida relevante para a gestão sustentável dos recursos hídricos", argumentou.

Ela lembrou que, durante a crise hídrica na região metropolitana de São Paulo, entre 2014 e 2015, a população conseguiu reduzir o consumo de água em 30%. "Ao dar incentivo ao proprietário de imóvel que adota sistemas de captação e uso de águas de chuva e reúso não potável de águas cinzas, a proposta colabora para a redução da pressão sobre mananciais, para a preservação de ecossistemas aquáticos e para a redução da pegada hídrica."

Agência Câmara de Notícias em 09.09.2025.

Comissão aprova notificação prévia do locatário sobre reajuste no aluguel

A Comissão de Defesa do Consumidor da Câmara dos Deputados aprovou projeto para determinar que o locador informe o locatário, por qualquer meio, sobre o reajuste no valor do aluguel, com antecedência mínima de 30 dias. O texto aprovado prevê as seguintes mudanças na Lei do Inquilinato:

- permite que locador e locatário pactuem o pagamento antecipado, caso assim desejem;
- reconhece expressamente a ampla liberdade de negociação nos contratos de locação não residencial;
- permite sublocação por valor superior ao da locação – o que hoje é vetado –, desde que o contrato não proíba;

- além do locador, o locatário passará a ser responsável por eventuais prejuízos decorrentes da desistência do negócio após a aceitação da proposta; e
- o direito de preferência, que hoje garante ao inquilino a oportunidade de comprar o imóvel alugado nas mesmas condições oferecidas a terceiros, poderá ser afastado por disposição contratual e em casos específicos.

O texto aprovado é o substitutivo do relator, deputado Gilson Marques (Novo-SC), ao **Projeto de Lei 871/22**, do deputado Márcio Labre (PL-RJ). O relator manteve o objetivo original, mas ampliou o alcance da proposta.

“As alterações mantêm o objetivo de proteger o locatário e de promover comunicação transparente, mas preserva a liberdade contratual nos casos em que o contrato já contém uma previsão expressa de reajustes”, explicou Gilson Marques.

Agência Câmara de Notícias em 01.09.2025.

2. Julgamentos Relevantes

Atuação do Tortoro Madureira e Ragazzi em caso sobre “falso sobejo” reforça a segurança jurídica nas operações fiduciárias

O escritório Tortoro Madureira e Ragazzi Advogados teve atuação de destaque em processo noticiado pelo *Valor Econômico*, que discutiu o chamado “falso sobejo” — tese segundo a qual haveria obrigação de o credor fiduciário restituir valores ao devedor mesmo quando os leilões do imóvel garantidor resultam infrutíferos, ou seja, sem lance vencedor.

A equipe de Contencioso Estratégico Imobiliário do escritório representou a instituição financeira no caso, defendendo a inexistência de qualquer sobra financeira (sobejo) a ser devolvida quando não há arrematação e o bem é consolidado em nome do credor, conforme dispõe a Lei nº 9.514/97 e a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça.

O STJ reconheceu que, nas hipóteses em que não há arrematação do bem nos leilões,

não se configura enriquecimento indevido do credor fiduciário, uma vez que a consolidação da propriedade decorre do exercício regular do direito de crédito, não havendo saldo a ser restituído ao devedor.

A decisão reafirma a segurança jurídica das operações de crédito imobiliário e da alienação fiduciária de bens imóveis, afastando interpretações que poderiam desequilibrar o sistema e comprometer a confiança nas garantias reais.

A atuação do Tortoro Madureira e Ragazzi Advogados evidencia sua excelência técnica em contencioso imobiliário de alta complexidade, contribuindo para a formação e consolidação de precedentes que fortalecem a previsibilidade e estabilidade do mercado de crédito imobiliário brasileiro.

Link para notícia:
<https://valor.globo.com/legislacao/coluna/fim-do-falso-sobejo-traz-confianca-na-garantia-fiduciaria.ghtml>

Herdeiro deve receber aluguéis de imóvel após morte de usufrutuário

A 8ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) decidiu que o usufruto — direito real que garante a alguém o uso e gozo de um bem alheio — se extingue automaticamente com a morte do usufrutuário. O cancelamento no registro imobiliário é exigido apenas para efeitos perante terceiros.

Com base nesse entendimento, o colegiado reformou decisão de 1º grau e reconheceu o direito de um herdeiro em Porto União a receber metade dos aluguéis pagos pelo imóvel de abril de 2022 a julho de 2024. O imóvel era de propriedade do pai falecido, e a avó permanecia como responsável pelo bem - um galpão - e recebia integralmente os valores de aluguel após a morte do filho.

O juízo de origem havia rejeitado o pedido, ao sustentar que o usufruto só se extinguiria com o cancelamento do registro em cartório, ocorrido em julho de 2023. Inconformado, o herdeiro

recorreu e defendeu que a extinção decorre diretamente do falecimento, sem depender do ato formal de cancelamento.

A desembargadora relatora destacou que o Código Civil, no art. 1.410, I, é expresso ao prever a morte do usufrutuário como causa de extinção. “O fato extintivo do usufruto é a própria morte do usufrutuário, sendo a alteração na matrícula do bem imprescindível tão somente para produzir seus efeitos em relação a terceiros”, escreveu.

O recurso foi provido por unanimidade. A decisão também reforça o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) de que a extinção do usufruto ocorre automaticamente com o falecimento do titular, de forma a garantir proteção ao proprietário e segurança jurídica na exploração de imóveis comuns.

Apelação Cível nº 5001810-80.2024.8.24.002.

Madraستا pagarأ aluguel a enteados para morar em imóvel da família

A 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve decisão da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Nossa Senhora do Ó que determinou que madraستا pague aluguel a enteados para residir em imóvel da família, nos termos da sentença proferida pelo juiz Murillo D'avila Vianna Cotrim. A quantia será de 75% do valor a ser apurado no cumprimento de sentença.

Segundo os autos, a requerida manteve união estável com o pai dos três autores e residiu no apartamento da família até a morte do companheiro. O imóvel não pertencia exclusivamente ao falecido: havia sido partilhado com os filhos dele após o óbito da esposa (mãe dos requerentes), antes do início da união estável com a apelante, fazendo com que os autores se tornassem coproprietários de 50% do imóvel.

Em seu voto, o relator do recurso, Ronnie Herbert Barros Soares, destacou que, neste caso, não há

incidência do direito real de habitação, uma vez que o falecido não detinha a propriedade exclusiva do imóvel durante a união estável com a segunda companheira.

“Além da preexistente copropriedade (o direito da parte requerente sobre fração ideal do imóvel não foi adquirido em decorrência do falecimento do pai), os autores, que são filhos do primeiro casamento do de cujus, não guardam nenhum tipo de solidariedade familiar em relação à companheira supérstite (a requerida), não havendo falar em qualquer vínculo de parentalidade ou até mesmo de afinidade. Ou seja, o direito da parte requerente lhe foi assegurado há muito por meio da sucessão de sua genitora”, escreveu o magistrado.

Participaram do julgamento, de votação unânime, os desembargadores Silvério da Silva e Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho.

Apelação nº 1012159-10.2014.8.26.0020.

Justiça nega pedido de indenização por ofensas em disputa condominial

A Justiça decidiu manter a improcedência de uma ação de indenização por danos morais movida por um ex-síndico contra membros de uma associação de moradores, sob o entendimento de que não houve ofensa direta à sua honra ou imagem. A decisão é da 2ª Turma Recursal do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte (TJRN). Ficou entendido pelo colegiado que a situação relatada aconteceu a partir de uma antiga animosidade entre as partes. De acordo com as informações presentes no processo, todas as partes envolvidas no caso já participaram de disputas eleitorais e administrativas no condomínio em que residem. Por sua vez, o autor afirmou ter sido alvo de ofensas feitas por integrantes de uma chapa concorrente à administração condominial.

Entretanto, os magistrados entenderam que não ficou explícita a prática de ato ilícito que justificasse reparação por danos morais. O ex-síndico ainda alegou que as declarações teriam causado abalo, pedindo uma

indenização no valor de R\$ 45 mil reais. Entretanto, ficou entendido que os fatos apontados não ultrapassam o campo dos aborrecimentos e desgastes próprios do ambiente condominial.

O juiz relator do caso, José Conrado Filho, observou que a atividade de síndico está naturalmente sujeita à fiscalização e críticas por parte dos condôminos. “Logo, no caso sub judice, não se vislumbra como os fatos descritos na inicial possam ter ocasionado sensações mais duradouras e perniciosas ao psiquismo do autor, além do aborrecimento e do desgaste típicos aos quais está sujeito, seja na condição de síndico, ou, como no caso dos autos, de oposição à atual administração, o que não é suficiente para configurar o dano moral”, afirmou o relator.

Com isso, a sentença de primeiro grau foi confirmada, nos termos do artigo 46 da Lei nº 9.099/95, reconhecendo-se a ausência de ato ilícito, a inexistência de dano moral e o não preenchimento dos requisitos legais para responsabilização civil. **TJRN em 11.09.2025.**

Proprietário de imóvel é
condenado por descumprir
embargo ambiental em APP

A 1ª Câmara Criminal do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) condenou um proprietário de terreno no Planalto Norte por descumprir embargo ambiental em área de preservação permanente (APP). O colegiado reconheceu a prática do crime previsto no artigo 68 da Lei nº 9.605/1998, que pune quem deixa de cumprir obrigação de relevante interesse ambiental. O processo mostrou que, mesmo após ordem administrativa para cessar as intervenções, o réu seguiu com aterro e terraplanagem a menos de 30 metros de um curso d'água — faixa protegida pelo Código Florestal. A defesa alegou que houve apenas nivelamento do terreno e que não se acrescentaram novos danos ambientais, além de sustentar que o container mencionado na denúncia estava em área vizinha.

No voto, o relator ressaltou que o embargo impunha obrigação clara de interrupção das obras. “Fica, assim, cristalinamente evidenciado no processo o desrespeito do réu à obrigação

legal”, destacou. Em seguida, acrescentou: “O acusado tinha pleno domínio dos fatos, ciência da ilicitude e era capaz de compreender o caráter criminoso da sua conduta”.

A decisão também sublinhou a sensibilidade ecológica da área. As áreas de preservação permanente são protegidas pela Constituição e pelo Código Florestal devido a suas funções ambientais essenciais, como proteger recursos hídricos, prevenir erosão e garantir a manutenção da biodiversidade.

Com base no relatório de fiscalização, auto de infração, termo de embargo e depoimentos, o colegiado reconheceu a autoria e a materialidade do crime. A pena foi fixada em um ano de detenção, em regime inicial aberto, substituída por prestação de serviços à comunidade, à razão de uma hora de tarefa por dia de condenação. A decisão foi unânime. **Processo nº 5005791-34.2024.8.24.0015.**

Justiça determina condenação de proprietário rural por incêndio em plantação vizinha

Um proprietário rural foi condenado a indenizar vizinho por danos materiais e morais causados por incêndio que se propagou entre imóveis no Lago Oeste. A decisão é da 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT). O autor da ação é agricultor e possui chácara onde cultiva uvas e pitayas com finalidade comercial. Em agosto de 2022, o vizinho ateou fogo em seu terreno para limpeza da vegetação, mas as chamas se alastraram e atingiram a sua propriedade. O incêndio destruiu 400 pés de uva, 50 pés de pitaya e parte do sistema de irrigação da plantação.

O réu tentou reverter a decisão sob alegação de ausência de provas sobre sua responsabilidade pelo sinistro, além de questionar a legitimidade do autor para propor a demanda, já que este não seria o proprietário do imóvel. Argumentou ainda que o laudo pericial era inconclusivo sobre a origem do fogo e que poderia ter

havido culpa concorrente da vítima. Por fim, negou a ocorrência de danos morais indenizáveis.

O juízo de 1º grau rejeitou os argumentos defensivos e julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais. A sentença condenou o réu ao pagamento de indenização material a ser apurada em liquidação e danos morais no valor de R\$ 15 mil. Inconformado, o proprietário rural recorreu ao TJDFT.

Ao analisar o recurso, os desembargadores destacaram que o laudo pericial do Instituto de Criminalística da Polícia Civil foi conclusivo sobre a origem e propagação do incêndio. O documento técnico demonstrou que o fogo teve início na chácara do réu e se alastrou para o imóvel vizinho por ação humana intencional. Conforme o relatório pericial, "o quadro de vestígios é sugestivo de que o incêndio propagou-se do quadrante sudoeste da Chácara 3 para a região de divisa onde o acúmulo

de folhas e galhos secos no lado da Chácara 2 favoreceu o desenvolvimento do fogo".

Sobre a legitimidade para a ação, a Turma esclareceu que o possuidor tem direito à indenização por danos causados às suas benfeitorias e plantações, independentemente de ser proprietário do imóvel. O colegiado também afastou a tese de culpa concorrente, pois não houve qualquer prova de que a vítima contribuiu para o evento danoso.

Quanto aos danos morais, os julgadores reconheceram que o incêndio causou grande aflição ao autor diante da gravidade dos fatos e do risco à sua integridade física. As fotografias do local revelaram a extensão da devastação e confirmaram o potencial de dano à vida e saúde de pessoas que estivessem na região durante o sinistro.

A decisão foi unânime.

Processo nº 0713397-32.2022.8.07.0006.

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br