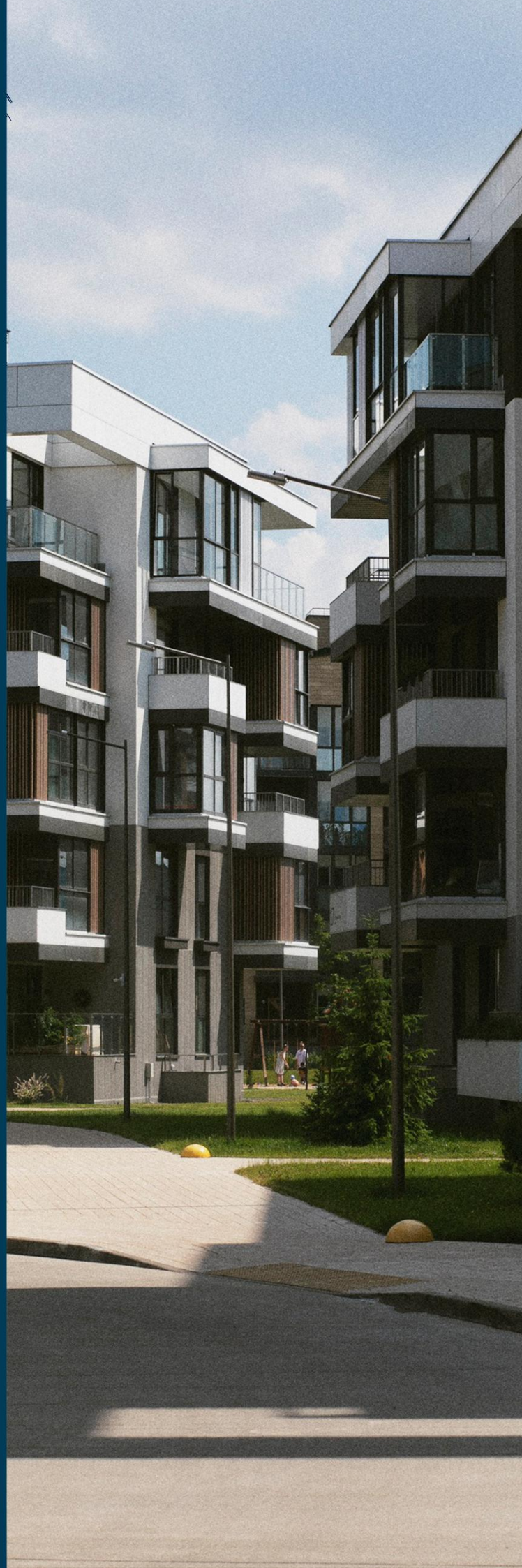


Boletim Setorial Imobiliário

Nº 56 de novembro de 2025



Sumário

1. Legislação e Regulação

Sistemas de Financiamento Imobiliário - Contratação - Condições e critérios - Alteração.....4

Receita Federal esclarece incidência do IOF sobre as operações de financiamento para a execução de intervenções de melhoria habitacional 5

Linha de crédito de melhoria habitacional integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - Fundo Social - Alocação de recursos .. 5

Licenciamento de obras particulares - Projetos simplificados - Procedimentos - Alteração.....5

2. Temas em Destaque

Redação final da proposta de revisão da Planta Genérica de Valores é aprovada na CCJ 6

CVM lança consulta pública que propõe modernizar regulamentação dos Fundos de Investimento Imobiliário 7

Brasil se prepara para dar um salto no crédito imobiliário, revela secretário de Política Econômica 9

3. Julgamentos Relevantes

TJMG reconhece validade da execução de crédito rural garantido por alienação fiduciária 10

Comprador registrado na matrícula do imóvel responde por condomínio, mesmo sem receber as chaves 11

Contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado - Empreendimento de lazer - Rescisão contratual por iniciativa do adquirente - Contrato celebrado após a Lei nº 13.786/2018 - Possibilidade de retenção de valores pela incorporadora, inclusive, da taxa de fruição13

Justiça declara ilegal cobrança de ISS sobre incorporação direta15

Município e morador indenizarão mulher após construção de janela irregular17

DF é condenado a indenizar ex-proprietária de imóvel por cobrança indevida de tributo18

*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. Legislação e Regulação

Sistemas de Financiamento Imobiliário - Contratação - Condições e critérios - Alteração

O Conselho Monetário Nacional (CMN) editou a Resolução nº 5.255 de 10 de outubro de 2025, que altera a Resolução nº 4.676, de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), as condições gerais e os critérios para contratação de operação de crédito imobiliário pelas instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil e disciplina o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança.

Publicada no Diário Oficial da União em 10.10.2025, Edição Extra, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Ainda sobre esse tema, o Conselho Monetário Nacional (CMN) também editou a Resolução nº 5.254 de 10 de outubro de 2025, que altera a Resolução CMN nº 5.209, de 30 de abril de 2025, que estabelece os encargos financeiros, os prazos de financiamento e as comissões devidas pelo tomador de financiamento, a título de administração e risco de operações de financiamento com recursos do Fundo Social (FS), destinadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida - (MCMV).

Publicada no Diário Oficial da União em 10.10.2025, Edição Extra, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Receita Federal esclarece incidência do IOF sobre as operações de financiamento para a execução de intervenções de melhoria habitacional

A Receita Federal editou a Instrução Normativa nº 2.286, de 21 de outubro de 2025, que esclarece a aplicação da alíquota de IOF incidentes sobre as operações de financiamento para a execução de intervenções de melhoria habitacional em áreas urbanas.

Publicada no Diário Oficial da União em 22.10.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Linha de crédito de melhoria habitacional integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - Fundo Social - Alocação de recursos

O Ministério da Cidade (MCID) editou a Portaria nº 1.177, de 18 de outubro de 2025, que regulamenta a alocação dos recursos do Fundo Social destinados à linha de crédito de melhoria habitacional integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Publicada no Diário Oficial da União em 09.10.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Licenciamento de obras particulares - Projetos simplificados - Procedimentos - Alteração

O Prefeito do Município de Campinas editou o Decreto nº 24.118, de 17 outubro de 2025, que altera o Decreto nº 23.443, de 1º de julho de 2024, que regulamenta os procedimentos para aprovação e licenciamento de obras particulares através de projetos simplificados no município de Campinas.

Publicado no DOM/Campinas em 20.10.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

2. Temas em Destaque

Redação final da proposta de revisão da Planta Genérica de Valores é aprovada na CCJ

Em 31/10, a CCJ (Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa) da Câmara Municipal de São Paulo aprovou, com cinco votos favoráveis e quatro contrários, a redação final da proposta de revisão da PGV (Planta Genérica de Valores) da capital paulista. A atualização consta no PL (Projeto de Lei) 1.130/2025, do Executivo, que também altera a legislação tributária da cidade.

O texto foi à redação final, pois recebeu sete emendas durante a segunda e definitiva votação no Plenário da Casa, ocorrida em 29/10. Agora, a matéria segue para sanção do prefeito Ricardo Nunes (MDB).

O foco do projeto é adequar a base de cálculo do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) à realidade do mercado imobiliário municipal. De acordo com a Prefeitura, o objetivo é reduzir “defasagens cadastrais, corrigindo distorções territoriais e aumentando a equidade entre

contribuintes”. A proposta também aprimora “critérios técnicos e transparência metodológica, permitindo previsibilidade e estabilidade ao planejamento fiscal do município”.

Em relação à legislação tributária, a proposta concede isenção de IPTU até dezembro de 2030 a imóveis residenciais localizados em ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) 1, ZEIS 2 e ZEIS 4.

Uma das emendas aprovadas inclui as ZEIS 3 e 5 na lista de áreas cujos empreendimentos serão beneficiados e isentos do imposto.

Segundo o cálculo da Prefeitura, com o dispositivo, o número de moradias isentas de IPTU nas ZEIS passará de 285 mil para 313 mil.

O benefício será válido a partir da entrada em vigor da lei. A justificativa do projeto ressalta que “esses números demonstram que, embora haja renúncia fiscal, esta se mostra proporcional ao alcance social e à correção de distorções históricas no tratamento tributário de imóveis situados em áreas destinadas à habitação de interesse social”.

Além disso, o PL atende à Lei nº 15.044, de 03 de dezembro de 2009. A norma estabelece que o Poder Executivo municipal deve encaminhar até 15 de outubro do primeiro ano do respectivo mandato um Projeto de Lei com a atualização dos valores unitários do metro quadrado de construção e de terreno na cidade de São Paulo.

Outra emenda aprovada pelo Plenário limita em 10% o aumento de IPTU para imóveis comerciais na capital paulista. Atualmente, a legislação tributária municipal trava o reajuste do IPTU em até 10% para edificações residenciais e 15% para não residenciais. No 1º turno de votação, um dispositivo aprovado diminuiu de 15% para 12% o limite para imóveis não residenciais. Já na 2ª e definitiva fase de discussão, uma nova emenda reduziu de 12% para 10%.

Câmara Municipal de São Paulo em 31.10.2025.

CVM lança consulta pública que propõe modernizar regulamentação dos Fundos de Investimento Imobiliário

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) inicia em 30/10/2025, Consulta

Pública sobre minuta de norma propondo alterações pontuais, mas substanciais, no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, que dispõe sobre as regras específicas para os Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs). A proposta tem por objetivo modernizar o marco regulatório dos FIIs, promovendo maior alinhamento entre as regras específicas e o regime geral aplicável às demais categorias de fundos, bem como incorporando entendimentos já consolidados pelo Colegiado da CVM e pela área técnica ao longo do tempo.

A iniciativa também busca aprimorar a governança e a transparência dos FIIs, mediante o fortalecimento da participação dos cotistas nas decisões das assembleias e o aperfeiçoamento de mecanismos de informação e proteção ao investidor.

A consulta pública é mais uma entrega da Agenda Regulatória 2025 da CVM.

Destaques

A minuta contempla, entre outros pontos:

- Possibilidade de subordinação entre subclasses de cotas
- Ajustes nas regras sobre recompra e ofertas públicas de aquisição de cotas
- Tratamento do reembolso de cotistas dissidentes de deliberações assembleares
- Aprimoramento da representação dos cotistas
- Revisão de regime de informações periódicas

Participe da consulta pública

O prazo para envio de sugestões e comentários vai até 30/1/2026, conforme orientações do Edital da consulta.

As contribuições devem ser encaminhadas à Superintendência de Desenvolvimento de Mercado (SDM) pelo e-mail: conpublicaSDM0625@cvm.gov.br.

Mais informações

Acesse o Edital da Consulta Pública SDM 06/25, com a minuta da norma e as orientações para envio de resposta.

CVM em 30.10.2025.

Brasil se prepara para dar um salto no crédito imobiliário, revela secretário de Política Econômica

O Governo do Brasil pretende elevar a participação do crédito imobiliário no PIB, hoje em torno de 10%, para um patamar entre 15% e 20% em dez anos. A meta foi apresentada pelo secretário de Política Econômica do Ministério da Fazenda, Guilherme Mello, no evento “GRI Funding Opportunities Brazil 2025”, realizado em 23/10, em São Paulo. Segundo ele, o objetivo é “dar um salto” no patamar de financiamento habitacional no país e equiparar o mercado brasileiro ao de países da região, como o Chile.

Mello afirmou que a expansão do crédito depende de três movimentos que já estão em curso. O primeiro é a retomada do Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

“A meta de dois milhões de unidades até 2026 será alcançada no fim de 2025; a projeção é chegar a três milhões em 2026”, disse. O ritmo acelerado do programa ajudou a reduzir o déficit habitacional de 10,2% das famílias em 2009 para 7,6% hoje. Mas o desafio agora vai além de

construir casas novas, por isso o governo criou o Reforma Casa Brasil para enfrentar a inadequação das moradias existentes, ampliando o acesso ao crédito para obras de qualificação das residências.

O segundo movimento trata do *funding*. Mello explicou que a parcela do Fundo Social do pré-sal até então não regulamentada passou a ter uso definido com a promulgação da Lei 15.164/2025, que ampliou o escopo de aplicação desses recursos e autorizou sua destinação a políticas públicas essenciais, com ênfase na habitação de interesse social. “Isso viabilizou o que chamamos de Faixa 4, ou Minha Casa, Minha Vida classe média, ampliando o alcance do programa e reduzindo a pressão sobre o SFH”, afirmou.

O terceiro ponto é a mudança no financiamento via poupança. De acordo com o secretário, a reformulação atinge diretamente o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), alterando o modelo que direciona 65% dos depósitos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) para o crédito habitacional. Este sistema

passará, em transição de dez anos, a um mecanismo de equalização que usará 100% do estoque da poupança para baratear operações originadas no mercado de capitais. “Em 2025 teremos o primeiro teste: liberação equivalente a 5% dos compulsórios, algo entre R\$30 bilhões e R\$40 bilhões, para

construir o novo modelo”, disse. A migração será gradual, à medida que estoques antigos vencerem e novas operações forem estruturadas nesse arranjo.

MF em 24.10.2025.

3. Julgamentos Relevantes

TJMG reconhece validade da execução de crédito rural garantido por alienação fiduciária

Em recente decisão, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça de Minas Gerais deu provimento a Agravo de Instrumento interposto por instituição financeira, revertendo decisão que havia suspenso a exigibilidade de cédulas de crédito rural e a execução de garantias fiduciárias vinculadas.

O caso envolve ação mandamental de prorrogação de dívida rural ajuizada por produtor rural pleiteando a suspensão de duas cédulas de crédito bancário — títulos firmados sob a modalidade de garantia por alienação fiduciária de imóvel. O juízo de origem havia deferido

tutela de urgência, suspendendo a cobrança das parcelas e impedindo a execução da garantia até o julgamento final da demanda.

Atuando na defesa da instituição financeira, o escritório Tortoro, Madureira e Ragazzi obteve êxito em demonstrar que a concessão da tutela não atendia aos requisitos do artigo 300 do CPC, uma vez que o devedor não comprovou o preenchimento das condições estabelecidas pela Resolução CMN nº 5.123/2024, especialmente quanto ao prazo de formalização da renegociação (até 31/05/2024) e ao pagamento dos encargos financeiros mínimos do exercício.

A decisão destacou ainda que a solicitação de alongamento foi apresentada após o vencimento das parcelas, afastando a probabilidade do direito alegado.

O Tribunal reafirmou a orientação de que, embora o alongamento de dívida rural constitua direito do devedor conforme a Súmula 298 do STJ, seu exercício depende do cumprimento dos requisitos normativos específicos.

Assim, o colegiado revogou a tutela antecipada e restabeleceu a exigibilidade das cédulas de crédito, permitindo o prosseguimento regular das medidas de cobrança e da execução fiduciária.

A decisão representa importante precedente para a segurança jurídica das operações de crédito rural, especialmente aquelas lastreadas em garantias fiduciárias, reafirmando a observância rigorosa dos critérios normativos do Conselho Monetário Nacional e a proteção da higidez do sistema de crédito.

Comprador registrado na matrícula do imóvel responde por condomínio, mesmo sem receber as chaves

Os compradores são responsáveis pelo pagamento das cotas condominiais a partir do momento em que figuram como proprietários na matrícula do imóvel, ainda que não tenham recebido as chaves. A decisão é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que considerou a natureza propter rem da obrigação para afastar a necessidade de demonstração da relação jurídico-material entre o promissário comprador e o condomínio. O colegiado seguiu por unanimidade o voto do relator, ministro João Otávio de Noronha, ao reconhecer a responsabilidade dos executados, promissários compradores do imóvel em questão, pelos respectivos débitos condominiais.

Com isso, foi permitido ao condomínio buscar o pagamento das cotas por meio da execução de título extrajudicial, ficando afastadas as teses antes acolhidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) nos embargos à execução.

A ação teve origem na cobrança de despesas condominiais vencidas antes da imissão na posse dos compradores. Eles alegaram que, embora constem como proprietários na matrícula, não receberam as chaves do imóvel, jamais foram imitidos na posse e apenas visitaram o condomínio uma vez, razão pela qual não poderiam ser responsabilizados por despesas condominiais.

Asseveraram que, mesmo havendo "habite-se" e registro, sem a entrega das chaves, o promissário comprador não poderia ser compelido ao pagamento de condomínio.

Registro torna comprador responsável pelas cotas condominiais

Já o condomínio sustentou que os promissários compradores são os legítimos proprietários, segundo a matrícula do imóvel, sendo que a dívida condominial pode ser exigida do proprietário registral ou de quem exerça domínio ou posse, dada sua natureza em função do bem, inclusive com possibilidade de sucessão do polo passivo na execução. O TJSP negou provimento à apelação do

condomínio e manteve a sentença que extinguiu a execução por ilegitimidade passiva dos compradores. No STJ, o ministro Noronha lembrou o julgamento do REsp 1.910.280, quando a Segunda Seção concluiu que, pela natureza das cotas condominiais, devem responder pela dívida tanto o proprietário registral do imóvel quanto aquele imitido em sua posse por força do contrato de compra e venda não levado a registro, independentemente da ciência do condomínio sobre o negócio jurídico.

"A propriedade do bem imóvel lhes fora transferida mediante registro público no competente registro de imóveis, atribuindo aos executados a condição de condôminos, obrigados a contribuir com as respectivas cotas decorrentes da propriedade da fração ideal do bem", explicou o relator.

O ministro ainda ressaltou que a falta de entrega das chaves não afasta essa responsabilidade, mas pode fundamentar um direito de regresso contra a construtora ou o vendedor, o que não afeta o condomínio. **REsp. nº 2.147.665.**

Contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado - Empreendimento de lazer - Rescisão contratual por iniciativa do adquirente - Contrato celebrado após a Lei nº 13.786/2018 - Possibilidade de retenção de valores pela incorporadora, inclusive, da taxa de fruição

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, por maioria, entendeu que a partir da Lei nº 13.786/2018, pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual. Cinge-se a controvérsia a saber se, em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, celebrado após a entrada em vigor da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, por iniciativa do adquirente, seria possível ao promitente vendedor, devido ao distrato, reter valores pagos pelo promissário comprador, a saber o percentual de 10% (dez por cento) sobre o

valor do contrato, e a denominada taxa de ocupação ou fruição.

Quanto à questão relativa à retenção de valores pagos pelo adquirente do imóvel que desistiu do negócio, registre-se que, antes mesmo do advento da Lei nº 13.786/2018, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já se orientava no sentido de que, nesses casos, o promitente vendedor poderia reter percentual de valores por ele pagos, conforme estabelecido na Súmula 543 do STJ.

Ademais, estabeleceu-se, no âmbito da Segunda Seção do STJ, que, em caso de resolução por culpa exclusiva do consumidor, se não houvesse nenhuma previsão contratual em sentido diverso ou circunstância excepcional, o percentual de 25% dos valores pagos seria valor suficiente para compensar os prejuízos do incorporador.

Com a edição da Lei nº 13.786/2018, passou a ser previsto expressamente o direito de distrato, por meio da inclusão, na Lei nº 6.766/1979, do art. 26-A, dispondo que os contratos de compra e venda, cessão ou

promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, entre outros requisitos, "as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução dos valores ao adquirente" (inciso V). Essas consequências são delimitadas no art. 32-A também inserido na referida lei.

No caso, tendo o Tribunal de origem esclarecido que (i) a retenção de valores foi feita pela incorporadora dentro dos parâmetros previstos pela Lei nº 13.786/2018 e (ii) que houve informação prévia ao comprador a respeito das consequências da desistência do negócio, não há como afastar suas disposições, especialmente quando não constatada inconstitucionalidade na lei, nem violação ao Código de Defesa do Consumidor.

Dessa forma, tendo sido a cláusula penal estabelecida em 10% do valor atualizado do contrato, dentro dos limites estabelecidos no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, correto o entendimento pela legalidade da respectiva retenção.

Quanto à taxa de fruição, em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado, até 28/12/2018, quando entrou em vigor a Lei nº 13.786/2018, em regra não era devida a devolução, pelo promissário comprador ao promitente vendedor, da denominada taxa de ocupação ou fruição, haja vista que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de afastar a sua exigência presumida e não havia nenhuma lei regulando a questão.

Contudo, a partir da Lei nº 13.786/2018 pode haver a dedução da taxa de fruição dos valores a serem restituídos ao comprador, em caso de rescisão de promessa de compra e venda de lote não edificado, desde que respeitados todos os termos da legislação e se houver expressa disposição contratual nesse sentido.

Assim, havendo, atualmente, expressa previsão legal, o adquirente que desiste da compra e venda de lote após ser-lhe transmitida a posse, estando apto a dele usufruir, inclusive para construção, não mais pode se escusar do pagamento da taxa de fruição, ao argumento de que não houve ocupação efetiva do bem.

Como a lei não tem palavras inúteis, a fixação dos termos inicial e final para a incidência da taxa de fruição (a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador) tem a consequência lógica de definir que a referida taxa não está mais condicionada à existência de lote edificado ou não edificado, mas exclusivamente à disponibilidade do lote para o comprador.

Com a disponibilização do lote, no momento da transmissão da posse, cumpre o loteador a sua obrigação, passando o promitente comprador a ter a disponibilidade plena do imóvel para o uso que melhor lhe aprouver, inclusive decidir se e quando irá construí-lo, dar outro tipo de uso ao lote, como lazer, ou revendê-lo. O uso - ou não uso do imóvel - não deve

afetar a esfera jurídica do loteador, que cumpriu sua obrigação e perdeu a disponibilidade sobre o bem.

Nesse contexto, o tipo de empreendimento (lote não edificado, lote edificado ou com destinação econômica específica) deverá ser sopesado apenas na fixação do valor da taxa de fruição, "até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento sobre o valor atualizado do contrato)", mas não afasta a possibilidade de sua retenção, dos valores a serem restituídos ao comprador desistente, nos termos da lei.

REsp. nº 2.104.086.

[Justiça declara ilegal cobrança de ISS sobre incorporação direta](#)

A 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Parnamirim procedente uma ação ajuizada por uma empresa ligada ao ramo de incorporação de empreendimentos imobiliários contra o Município de Parnamirim. Com a sentença, proferida pela juíza Tatiana Lobo Maia, ficou declarada a ilegalidade

da cobrança do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) em relação a obras executadas por incorporação direta em terrenos próprios da empresa. De acordo com informações presentes na sentença, a empresa autora da ação adquiriu terrenos no bairro Nova Esperança, em Parnamirim. Lá, ergueu empreendimentos, arcando com a mão de obra, a compra de materiais e os demais custos. Por sua vez, o Município de Parnamirim havia exigido o pagamento do ISS por parte da empresa sobre as obras, o que levou a construtora a recorrer ao Poder Judiciário.

Ao analisar o caso, a magistrada responsável destacou que o ISS, com as suas diretrizes presentes no artigo 156 da Constituição Federal e regulamentado pela Lei Complementar nº 116/2003, incide apenas sobre a prestação de serviços a terceiros. Dessa maneira, quando o construtor realiza a obra em um terreno próprio e por sua conta e risco, não há a ocorrência do fato gerador do tributo.

A magistrada também destacou que os documentos apresentados pela empresa, como alvarás, registros de responsabilidade técnica e notas fiscais de compra de materiais comprovaram que se tratava de incorporação direta.

Nessa modalidade, não existe relação de prestação de serviço, mas sim a entrega futura de unidade habitacional mediante contrato de compra e venda. Por esses motivos, os argumentos utilizados pela defesa do Município de Parnamirim não são capazes de infirmar as alegações da empresa.

“Com efeito, comprovado que a atividade exercida pela autora foi de incorporação imobiliária, em sua modalidade direta, não há que se falar em incidência de Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN, restando assim configurada a ilegalidade da cobrança do referido imposto pelo Município de Parnamirim/ RN”, destacou a magistrada responsável pelo caso, na sentença.

Com isso, ficou declarada a inexigibilidade do ISSQN sobre as construções em questão,

realizadas pela empresa autora, além da extinção de uma execução fiscal que cobrava da empresa o valor de R\$ 37.031,27 mil. Também ficou determinado na sentença a baixa definitiva dos débitos oriundos de autos de infração lavrados pelo município.

A Prefeitura de Parnamirim também foi condenada ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

TJRN em 20.10.2025.

Município e morador indenizarão mulher após construção de janela irregular

A 7ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve decisão da Vara da Fazenda Pública de Jacareí que condenou o município e um morador a indenizarem mulher em virtude da construção de janela que invadiu a privacidade de seu quintal. A indenização, por danos morais, foi fixada em R\$ 6 mil, nos termos da sentença proferida pelo juiz Samir Dancuart Omar. De acordo com os autos, o requerido construiu, irregularmente, janela voltada

diretamente para o imóvel da autora, que reclamou formalmente com a Prefeitura duas vezes, sem sucesso. Durante mais de dois anos, ela sofreu com sujeira jogada em sua casa e falta de privacidade.

“Diante de denúncia formulada pela munícipe de que havia uma obra em situação irregular, deveria a Prefeitura tomar as providências legais para que os ajustes necessários fossem providenciados pelo responsável.

Há prova nesse sentido dois anos depois da reclamação feita pela autora de que o vizinho abrisse uma janela voltada para o seu quintal”, escreveu o relator do recurso, Fausto Seabra. “A sensação experimentada pela apelada extrapola o mero aborrecimento, pois teve sua intimidade exposta por muito tempo, mesmo depois de ter solicitado à Prefeitura, que tinha o dever legal, a solucionar a grave irregularidade na obra do vizinho”, completou os desembargadores Coimbra Schmidt e Eduardo Gouvêa completaram a turma de julgamento. A votação foi unânime. **Apelação nº 1007144-44.2019.8.26.0292.**

DF é condenado a indenizar ex-proprietária de imóvel por cobrança indevida de tributo

O Distrito Federal foi condenado por inscrever, de forma indevida, nome de ex-proprietária de imóvel na dívida ativa, em razão de débito tributário que não era de sua responsabilidade. A decisão é da 4ª Juizado Especial da Fazenda Pública do DF.

Narra a autora que, em maio de 2022, celebrou escritura pública de compra e venda de imóvel. Informa que ficou acordado, de forma expressa, que a responsabilidade pelo pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) seria da compradora. A autora relata que, em 2024, soube que o nome estava inscrito em dívida ativa e protestado. Afirma que não possui responsabilidade legal ou contratual pelo débito. Pede para ser indenizada.

Em sua defesa, o DF explica que em 2022, época da transação, a legislação previa solidariedade entre vendedor e comprador para o pagamento do ITBI. Sustenta que a cobrança em nome da

autora foi feita de forma legítima, com base no artigo 8º, inciso I, da Lei Distrital nº 3.830/2006.

Ao julgar, o magistrado observou que o artigo que previa a solidariedade entre comprador e vendedor foi revogado em outubro de 2023 e que, com isso, não há “respaldo legal para responsabilizar o transmitente pelo tributo”. O juiz lembrou que o protesto em nome da parte autora foi realizado em 2024 sob a vigência da nova legislação, que suprimiu a solidariedade.

“Não subsiste base legal para a manutenção do protesto em nome da autora, que não era parte no parcelamento do débito, não era o sujeito passivo direto da obrigação e tampouco possui mais, sob a ótica legal vigente, responsabilidade solidária pelo imposto”, pontuou.

No caso, segundo o magistrado, está demonstrado o ato ilícito por parte do Distrito Federal com “a indevida inscrição e protesto do nome da autora por débito tributário que não lhe é imputável”. “Trata-se de abalo que atinge sua esfera moral,

tornando devida a reparação”,
completou.

Dessa forma, o Distrito Federal foi
condenado a pagar R\$ 5 mil por
danos morais.

Cabe recurso da sentença.
**Processo nº 0703574-
90.2025.8.07.0018.**

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br