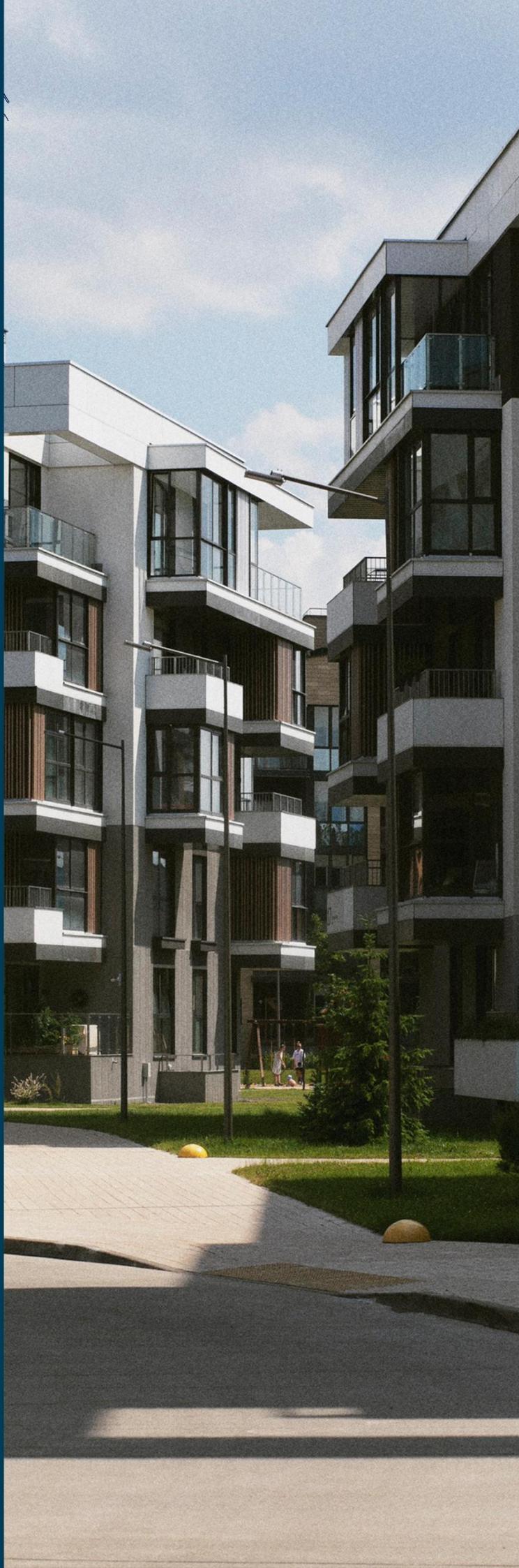


Boletim Setorial Imobiliário

Nº 57 de dezembro de 2025



Sumário

1. Legislação e Regulação

Parcelamento, uso e ocupação do solo - Polo de inovação para o desenvolvimento sustentável	4
Direito de construir em lotes oriundos de parcelamento do solo urbano - Disposições.....	4
Planta genérica de valores - IPTU - Alteração	5
Condomínio - Auto de licença de funcionamento e alvará de funcionamento - Alterações	5
Congelamento de uso e ocupação do solo	6
Comissão de análise de projetos de parcelamento do solo - Nova composição.....	6
Comissão de monitoramento e avaliação - Constituição	6
Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida - Fundo de Arrendamento Residencial, modalidade Faixa Urbano 1	7

2. Temas em Destaque

Senado aprova projeto que permite atualização de valor de imóvel no IR 7

Comissão aprova aumento do prazo de responsabilidade das empreiteiras por obras 8

Comissão aprova projeto que reforça garantia de locadores com caução registrada em imóvel 10

Comissão aprova dispensa de autorização de prefeitos para obras do Minha Casa, Minha Vida 11

3. Julgamentos Relevantes

TJPR acolhe tese de defesa e revoga liminar que suspendia execução de dívidas de produtor rural 12

Mesmo sem pedido expresso, condenação deve incluir encargos locatícios vencidos durante o processo 14

STJ considera válida arrematação de imóvel da falida por 2% da avaliação 16

TJSP reconhece usucapião em imóvel com área total de 280 m² a dois casais 18

Mantida nulidade de assembleia que proibia locação de apartamento por aplicativo 19

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

Parcelamento, uso e ocupação do solo - Polo de inovação para o desenvolvimento sustentável

O Prefeito de Campinas sancionou a Lei Complementar nº 550, de 24 de novembro de 2025, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Polo de Inovação para o Desenvolvimento Sustentável (PIDS).

Publicada no DOM/Campinas em 25.11.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Direito de construir em lotes oriundos de parcelamento do solo urbano - Disposições

O Secretário Municipal do Clima, Meio Ambiente e Sustentabilidade (SECLIMAS) e o Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SMPDU) de Campinas editaram a Resolução Conjunta nº 01, de 03 de novembro de 2025, que estabelece que fica assegurado o direito de construir em lotes oriundos de parcelamento do solo urbano registrado no Serviço de Registro de Imóveis competente, desde que implementados em área urbana consolidada e respeitadas as Áreas de Preservação Permanente, exigidas pela legislação vigente na data da implantação do licenciamento ambiental e do registro do parcelamento do solo para fins urbanos.

Publicada no DOM/Campinas em 06.11.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Planta genérica de valores - IPTU - Alteração

O Prefeito de São Paulo sancionou, com vetos, a Lei nº 18.330, de 11 de novembro de 2025, que dispõe sobre planta genérica de valores, altera a legislação tributária municipal, e dá outras providências.

Publicada no DOM/São Paulo em 12.11.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Condomínio - Auto de licença de funcionamento e alvará de funcionamento - Alterações

O Prefeito de São Paulo editou o Decreto nº 64.724, de 18 de novembro de 2025, que introduz alterações no Decreto nº 49.969, de 28 de agosto de 2008, que regulamenta a expedição de auto de licença de funcionamento, alvará de funcionamento, alvará de autorização para eventos públicos e temporários e termo de consulta de funcionamento, bem como no Decreto nº 57.298, de 8 de setembro de 2016, que dispõe sobre os empreendimentos considerados de baixo risco de que tratam os artigos 127 e 133 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

Publicado no DOM/São Paulo em 19.11.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Congelamento de uso e ocupação do solo

O Prefeito de São Paulo editou o Decreto nº 64.698, de 7 de novembro de 2025, que dispõe sobre o congelamento de uso e ocupação do solo no perímetro do Distrito do Jardim Helena, inserido na Várzea do Rio Tietê e pertencente à Subprefeitura de São Miguel Paulista, e dá outras providências.

Publicado no DOM/São Paulo em 10.11.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Comissão de análise de projetos de parcelamento do solo - Nova composição

A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) de São Paulo editou a Portaria nº 133, de 31 de outubro de 2025, que altera a composição da Comissão de Análise de Projetos de Parcelamento do Solo (CAPPs).

Publicada no DOM/São Paulo em 03.11.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Comissão de monitoramento e avaliação - Constituição

A Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) de São Paulo editou a Portaria nº 93, de 03 de novembro de 2025, que constitui a Comissão de Monitoramento e Avaliação em conformidade com a Lei Federal nº 13.019/2024 e Decreto Municipal nº 57.575 de 2016, responsável pelo apoio e acompanhamento da execução das parcerias celebradas no âmbito do Programa Pode Entrar - Modalidade Entidades, junto as Organizações da Sociedade Civil - OSC's que tiveram propostas de promoção de empreendimentos habitacionais aprovadas nos procedimentos convocatórios específicos realizados pela COHAB-SP.

Publicada no DOM/São Paulo em 05.11.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida - Fundo de Arrendamento Residencial, modalidade Faixa Urbano 1

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto editou a Portaria nº 28 de 2025, de 29 de outubro de 2025, que divulga os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha

2. Temas em Destaque

Senado aprova projeto que permite atualização de valor de imóvel no IR

O Plenário do Senado aprovou em 18/11 proposta que cria o Regime Especial de Atualização e Regularização Patrimonial (RARP). Esse texto — que é o substitutivo da Câmara ao Projeto de Lei 458/2021 — autoriza a atualização do valor de imóveis e veículos no Imposto de Renda e a regularização de bens lícitos não declarados. O projeto do Regime Especial de Atualização e Regularização Patrimonial (RARP), do ex-senador Roberto Rocha (MA), foi previamente aprovado na Câmara e incorporou medidas fiscais que originalmente estavam previstas em uma medida

Vida - Fundo de Arrendamento Residencial, modalidade Faixa Urbano 1 (PMCMV-FARF1) e as etapas de seleção das famílias a serem beneficiadas.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 04.11.2025, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

provisória (a MP do IOF) que perdeu a validade em outubro. O senador Eduardo Braga (MDB-AM), em seu relatório, acolheu o substitutivo da Câmara, com ajustes redacionais, e o texto segue para sanção presidencial.

Não há, atualmente, previsão legal de atualização do valor de imóveis a preço de mercado. Com isso, de acordo com Roberto Rocha, a declaração não reflete a situação patrimonial do contribuinte, pela defasagem existente entre os valores históricos declarados e os preços de mercado. “Essa defasagem gera problemas para os contribuintes, como a dificuldade de comprovação patrimonial junto a instituições financeiras para obter crédito”, avalia.

Para pessoas físicas, o substitutivo prevê que a atualização acarretará cobrança de 4% sobre a diferença entre o valor declarado e o valor de mercado, em substituição ao Imposto sobre Ganho de Capital, que varia de 15% a 22,5%. Para pessoas jurídicas, as alíquotas serão de 4,8% de IRPJ e 3,2% de CSLL.

Outros dispositivos estavam previstos na MP do IOF ([MP 1.303/2025](#)). Dessa forma, foram incluídos no substitutivo restrições a compensações tributárias, a revisão de regras do Programa Pé-de-Meia, o ajuste no prazo do auxílio-doença por análise documental (Atestmed) e limites à compensação previdenciária entre regimes. O impacto fiscal estimado dessas medidas é de cerca de R\$ 19 bilhões.

Agência Senado em 18.11.2025.

Comissão aprova aumento do prazo de responsabilidade das empreiteiras por obras

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que altera o Código Civil para ampliar de 5 para 10 anos o prazo máximo em que o empreiteiro é responsável pela segurança e estabilidade das obras. O texto tem caráter conclusivo e seguirá para o Senado, a menos que haja recurso ao Plenário.

Pela proposta, os prazos de garantia variam conforme o tipo de defeito encontrado na obra e começam a valer a partir da entrega do imóvel, da conclusão da obra ou da emissão do auto de conclusão — o que acontecer primeiro.

Os novos prazos previstos são os seguintes:

- 10 anos – para problemas na estrutura ou fundação que comprometam a segurança da construção. O prazo atual é cinco anos.

- 5 anos – para defeitos em partes da obra ou nas instalações que impeçam o uso normal do imóvel. O prazo atual é três anos.
- 2 anos – para defeitos de acabamento, como pintura, pisos e equipamentos instalados. O prazo atual é um ano.

A comissão aprovou o substitutivo do relator, deputado Toninho Wandscheer (PP-PR), ao Projeto de Lei 4.749/09, do deputado Celso Russomanno (Republicanos-SP). Wandscheer propôs diferenciar os vícios e defeitos encontrados a fim de estabelecer prazos de garantia e prescrição diferentes, seguindo o modelo do direito espanhol.

“Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções, o empreiteiro será responsável, durante o prazo irredutível de dez anos, por vícios ou defeitos na estrutura ou fundação da obra”, disse o relator. “Além disso, será responsável por vícios ou defeitos nas instalações por cinco anos e por falhas de acabamento por dois anos”, concluiu.

O novo texto também prevê explicitamente o direito do proprietário de pedir o cancelamento do contrato (rescisão) dentro do prazo de um ano, a partir do início da garantia.

Mesmo nesses casos, o empreiteiro continua responsável pelos consertos durante o período total de garantia (10 anos).

Por fim, o texto estabelece que a construtora ou empreiteiro não será responsável se:

- o imóvel não receber manutenção adequada, conforme o manual ou normas técnicas;
- forem feitas reformas que alterem a estrutura original da construção.

Por outro lado, se ficar comprovada a responsabilidade do empreiteiro por víncio ou defeito, ele deve consertar o problema ou indenizar o dono da obra em valor equivalente.

Agência Câmara dos Deputados em 13.11.2025.

Comissão aprova projeto que reforça garantia de locadores com caução registrada em imóvel

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJ) da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que altera o Código Civil para incluir a caução locatícia registrada na matrícula do imóvel na lista de direitos reais. O objetivo é reforçar esse instrumento como garantia para o locador em casos de inadimplência nos contratos de aluguel.

O Projeto de Lei nº 3.367/24 tem caráter conclusivo e seguirá para o Senado, a menos que haja recurso para que seja votado pelo Plenário da Câmara.

Com a alteração, o locador passa a ter prioridade para receber valores devidos pelo inquilino se o imóvel dado como garantia for vendido ou tomado em execução.

Atualmente, a Lei do Inquilinato já permite que o proprietário peça uma caução ao inquilino para garantir o contrato. Se a caução for sobre bens móveis, deve ser registrada em cartório de títulos e documentos. Se for sobre bens imóveis, precisa ser anotada na matrícula do imóvel.

Mesmo assim, o Código Civil ainda não inclui essa modalidade de caução na sua lista de direitos reais, o que, segundo o autor do projeto, deputado Marangoni (União-SP), causa dúvidas em disputas entre credores.

“O projeto permitirá que a caução locatícia seja tratada com efeitos jurídicos equivalentes aos da hipoteca, garantindo prioridade no recebimento de créditos em processos de execução”, disse.

Prioridade para receber

A relatora, deputada Fernanda Pessoa (União-CE), concordou com os argumentos do autor e recomendou a aprovação do projeto. Ela destacou que a proposta deixa claro que o locador com caução registrada tem prioridade para receber o valor do imóvel. “Embora a caução locatícia em bens imóveis tenha a intenção de funcionar como garantia, a lei ainda não a define como direito real”, disse.

Agência Câmara dos Deputados em 10.11.2025.

Comissão aprova dispensa de autorização de prefeitos para obras do Minha Casa, Minha Vida

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou proposta pela qual os contratos de execução de obras do Programa Minha Casa, Minha Vida passam a depender apenas da emissão do alvará de construção pela prefeitura, sem necessidade de autorização prévia do prefeito. O texto altera o regulamento do novo Minha Casa, Minha Vida. Atualmente, a execução das obras do programa depende, na prática, de aprovação da prefeitura, incluindo o alvará de construção e, em muitos casos, autorização formal do prefeito para firmar o contrato.

A proposta mantém a exigência do alvará de construção (que é um ato técnico e obrigatório da prefeitura), mas dispensa

qualquer outro tipo de autorização do prefeito para dar início às obras.

A medida vale para empreendimentos financiados pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e pelo Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), utilizados na construção de moradias populares.

O relator, deputado Yury do Paredão (MDB-CE), recomendou a aprovação da proposta (PL 4250/25), do deputado Hildo Rocha (MDB-MA). O relator afirma que a dispensa de autorização do prefeito tem o objetivo de "impedir o uso político-eleitoral do programa habitacional e acelerar o início das obras, reduzindo a burocracia".

Agência Câmara dos Deputados em 10.11.2025.

3. Julgamentos Relevantes

TJPR acolhe tese de defesa e revoga liminar que suspendia execução de dívidas de produtor rural

Atuação do escritório Tortoro, Madureira e Ragazzi garante a retomada da exigibilidade de créditos e afasta aplicação automática de benefícios de crédito rural sem prova robusta.

A 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR) deu provimento ao Agravo de Instrumento interposto pelo escritório **Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados**, reformando decisão de primeira instância que havia paralisado a cobrança de dívidas de produtores rurais. A decisão representa um importante precedente na defesa de credores fiduciários e instituições financeiras, reforçando a necessidade de instrução probatória rigorosa antes da concessão de benefícios de prorrogação de dívida.

O Caso

Os devedores ajuizaram uma "Ação Mandamental de Prorrogação Compulsória de Dívida Rural", alegando frustração de safra e dificuldades de comercialização para pleitear o alongamento de suas dívidas bancárias.

Em sede liminar, o juízo de origem deferiu a tutela de urgência, ordenando que a instituição financeira se abstivesse de executar qualquer dívida vencida ou vincenda e de inscrever os nomes dos autores nos órgãos de proteção ao crédito.

A Atuação Estratégica

A equipe do **Tortoro, Madureira e Ragazzi** recorreu ao Tribunal sustentando a ausência dos requisitos autorizadores da tutela de urgência (art. 300 do CPC). A defesa argumentou que a mera condição de produtor rural e a apresentação unilateral de laudos técnicos de perda de produção não são suficientes para atrair automaticamente o regime jurídico protetivo do Crédito Rural

(Lei nº 4.829/1965 e Manual de Crédito Rural) para todas as operações financeiras contratadas.

Foi demonstrado que os documentos apresentados pelos devedores eram insuficientes para comprovar que as cédulas em discussão efetivamente se enquadram nas normas específicas de alongamento compulsório, sendo imprescindível a dilação probatória para verificar a natureza de cada contrato.

A Decisão do Tribunal

O Relator, Desembargador Francisco Eduardo Gonzaga de Oliveira, acolheu integralmente a tese da defesa. O acórdão destacou que "o deferimento da tutela de urgência exige o preenchimento cumulativo dos requisitos do art. 300 do CPC" e que, no caso concreto, não havia probabilidade do direito evidente.

O Tribunal reforçou que o direito à prorrogação de dívida (Súmula 298 do STJ) não é absoluto e depende de comprovação estrita dos requisitos legais, o que não ocorreu na fase inicial do

processo. O Desembargador pontuou que:

"Os documentos até então colacionados nos autos não são suficientes para comprovar que as operações objeto da ação se enquadram no regime jurídico do crédito rural, sendo necessária dilação probatória para identificar a natureza das cédulas e verificar se estão submetidas à legislação específica."

Com o provimento do recurso, a liminar foi revogada, permitindo que a instituição financeira prossiga com a exigibilidade dos créditos e adote as medidas legais cabíveis para a recuperação dos valores.

Impacto para o Mercado

Esta vitória reforça a segurança jurídica nas operações de crédito e financiamento imobiliário e rural.

A decisão confirma que o Judiciário está atento para evitar o uso indiscriminado de ações revisionais e mandamentais para travar execuções, exigindo que o devedor apresente provas robustas antes de obter a suspensão de seus pagamentos.

Mesmo sem pedido expresso, condenação deve incluir encargos locatícios vencidos durante o processo

Ao julgar recurso especial em uma ação de despejo, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que é possível incluir na condenação todos os encargos locatícios vencidos e a vencer até a efetiva desocupação do imóvel, mesmo aqueles não discriminados de forma pormenorizada na petição inicial. A ação foi ajuizada para obter o despejo por falta de pagamento e também para cobrar aluguéis e acessórios da locação referentes ao período de mora ocorrido durante a pandemia da Covid-19. A sentença determinou a rescisão do contrato e condenou os réus ao pagamento dos aluguéis e do IPTU até a data de desocupação do imóvel, mas o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios afastou a exigência dos encargos vencidos no curso do processo.

No STJ, o locador sustentou que a condenação deve abranger todas as despesas acessórias, vencidas e vincendas até a efetiva

desocupação do imóvel, mesmo que não estejam detalhadas na petição inicial ou não tenham sido mencionadas como não pagas durante o processo.

Petição inicial deve ser interpretada de forma sistemática

O relator do recurso especial, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, observou que a petição inicial trouxe expressamente o pedido de condenação ao pagamento de todas as obrigações vencidas e das que ainda venceriam até a desocupação do imóvel. Segundo explicou, esse pedido já demonstra a intenção do autor de incluir na condenação os aluguéis e demais encargos que se tornassem exigíveis enquanto o processo estivesse em tramitação.

O ministro reconheceu que o artigo 324 do Código de Processo Civil (CPC) exige que o pedido seja certo e determinado, mas destacou que a petição inicial deve ser interpretada de forma sistemática e teleológica, e não apenas em seus aspectos formais.

Ou seja, todo o conteúdo do documento precisa ser considerado, e não só o tópico em que os pedidos são listados – entendimento consolidado na jurisprudência do STJ.

O relator disse que o CPC, ao exigir pedido certo e determinado, procura garantir o exercício do contraditório e da ampla defesa pelo réu, bem como permitir que a decisão judicial seja clara e executável, requisitos devidamente atendidos na petição inicial do caso em julgamento.

Na avaliação do ministro, a referência às cláusulas contratuais feita pelo locador na petição inicial foi suficiente para que o locatário soubesse pelo que estava sendo demandado, mesmo que cada encargo não tenha sido especificado no capítulo dos pedidos.

Exclusão dos débitos vencidos durante o processo geraria novas demandas

Além disso, Villas Bôas Cueva ressaltou que o artigo 323 do CPC se aplica às prestações periódicas dos encargos locatícios, o que torna implícito o pedido de condenação relativo às parcelas vencidas no curso da demanda, independentemente de declaração expressa do autor.

No voto acompanhado de forma unânime pelo colegiado, o relator comentou que o indeferimento da inclusão dos débitos vencidos no decorrer do processo e não pagos pelo locatário poderia gerar novas demandas sobre a mesma relação contratual, contrariando os princípios da efetividade e da economia processual.

"Eventual condenação aos encargos locatícios não torna genérica a condenação, nem inviabiliza a fase de cumprimento de sentença, pois a apuração exata dos valores devidos ocorrerá em sede de liquidação", concluiu.

REsp. nº 2.091.358.

STJ considera válida arrematação e imóvel da falida por 2% da avaliação

Ao dar provimento a recurso especial, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) considerou válida, em processo de falência, a venda de um imóvel do ativo pelo equivalente a 2% de sua avaliação. Para o colegiado, se foram respeitadas as formalidades legais, o leilão não deve ser anulado com base tão somente na alegação de arrematação por preço vil.

De acordo com o processo, foi autorizada a permuta da dívida de uma empresa falida por seu imóvel, considerando a dificuldade dos credores para receber os valores a que tinham direito. O imóvel, avaliado em R\$ 5,5 milhões, foi vendido na terceira chamada do leilão por apenas R\$ 110 mil.

Diante do baixo valor arrecadado, o Ministério Público, o administrador judicial e a empresa falida pediram a realização de novo leilão. Entretanto, o juízo entendeu não ter sido demonstrado vício ou outra circunstância que justificasse a

revisão do procedimento de venda. O Tribunal de Justiça de São Paulo, por sua vez, anulou o leilão em razão do preço, concluindo que o valor da arrematação foi prejudicial para os credores da massa falida.

No STJ, o comprador do imóvel sustentou a validade da arrematação com base na literalidade da lei.

Alteração legislativa buscou celeridade na alienação de imóveis

O relator do caso, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, destacou que a Lei 14.112/2020 modificou o processo de falência com o objetivo de otimizar a utilização dos bens, agilizar a liquidação de empresas inviáveis e realocar melhor os recursos, permitindo o retorno do falido à atividade econômica. Dentre as alterações, destacou que a alienação de bens não está sujeita ao conceito de preço vil.

O ministro explicou que, em regra, os bens do devedor são vendidos por meio de leilão, realizado em até três etapas: na primeira, o imóvel poderá ser vendido apenas pelo valor da avaliação; na

segunda, a venda será por, no mínimo, 50% do valor; já na terceira chamada, será por qualquer preço.

Cueva salientou que os princípios do artigo 75 da Lei 11.101/2005 priorizam a celeridade na alienação do imóvel, contudo, podem existir casos em que o interesse dos credores não seja atendido.

Ainda assim, reconheceu que o legislador não deixou dúvida ao determinar que o bem será vendido por qualquer preço, atendendo ao artigo 142, parágrafo 3º-A, inciso III, do mesmo diploma legal.

Não houve proposta mais vantajosa na impugnação

Por fim, o relator apontou que a impugnação realizada não pode ser recebida, pois não foi acompanhada de oferta do impugnante ou de terceiro com preço melhor do que o oferecido pelo comprador, contrariando o artigo 143, parágrafo 1º, da Lei 11.101/2005.

"Respeitadas as formalidades legais, garantida a competitividade, com a ampla divulgação do leilão ou outra forma de alienação escolhida, não se mostra possível anular o leilão", concluiu o ministro.

REsp. nº 2.174.514.

TJSP reconhece usucapião em imóvel com área total de 280 m² a dois casais

A 4^a Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo reconheceu dois casais como proprietários de terrenos de 140 m² situados em Campinas, por usucapião. De acordo com o processo, os autores residem no local, que totaliza 280 m², há aproximadamente seis anos – cada um em 140 m², onde ergueram suas residências. O Juízo de 1º Grau julgou a ação de usucapião improcedente pois a área total do imóvel supera o limite estipulado pelo Código Civil, que é de 250 m².

Porém, para o relator do recurso, desembargador Enio Zuliani, no caso em análise, “a usucapião não é sobre 280 m², mas, sim, sobre 140 m² e a única diferença é que os autores objetivam usucapirem um só procedimento e não em

dois”. “Os autores, embora agissem juntos, estão defendendo direitos isolados e independentes, cada qual sobre 140 m², e preenchem os requisitos legais, tanto que os proprietários não contestam a posse ad usucaptionem e sequer ingressou com ação (interdito possessório ou reivindicatória) para defesa da propriedade”, apontou, destacando que a decisão não vai desmembrar os terrenos, mas, sim, “determinar que os proprietários do imóvel objeto da matrícula são os autores que, futuramente, providenciarão o desdobro para que sejam abertas matrículas autônomas”.

Completaram a turma de julgamento os desembargadores Alcides Leopoldo e Marcia Dalla Déa Barone. A votação foi unânime.

Apelação nº 1007363-31.2021.8.26.0084.

Mantida nulidade de assembleia que proibia locação de apartamento por aplicativo

A 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve decisão da 29ª Vara Cível da Capital que declarou nula deliberação de assembleia de condomínio que proibiu a locação de apartamentos por aplicativos de hospedagem. Também foi reconhecida a ineficácia de eventuais penalidades aplicadas à autora, mas os pedidos de indenização por danos material e moral foram mantidos improcedentes, nos termos da sentença proferida pela juíza Daniela Dejuste de Paula.

Para o relator do recurso, Carlos Eduardo Borges Fantacini, houve vício formal na constituição da assembleia por falta de quórum e, dessa forma, “é certo que a condômina pode pleitear em juízo eventual reparação pelos danos que alega ter suportado em decorrência do ato inválido”. No

entanto, o magistrado ressaltou que a declaração de nulidade não gera automaticamente a obrigação de indenizar – era preciso que a autora demonstrasse que, em virtude da proibição, houve efetiva perda de receita, o que não ocorreu.

Em relação aos danos morais, Carlos Eduardo Borges Fantacini apontou não ter havido lesão aos direitos de personalidade. “Não houve exposição vexatória ou ofensa à honra da autora, mas apenas um conflito de natureza patrimonial decorrente de deliberação condominial, posteriormente invalidada, que, evidentemente, não viola nenhum direito da personalidade da autora”, concluiu. Participaram do julgamento, de votação unânime, os magistrados Flávio Abramovici e Flavia Beatriz Gonçalez da Silva.

Apelação nº 1042333-04.2024.8.26.0100.

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br