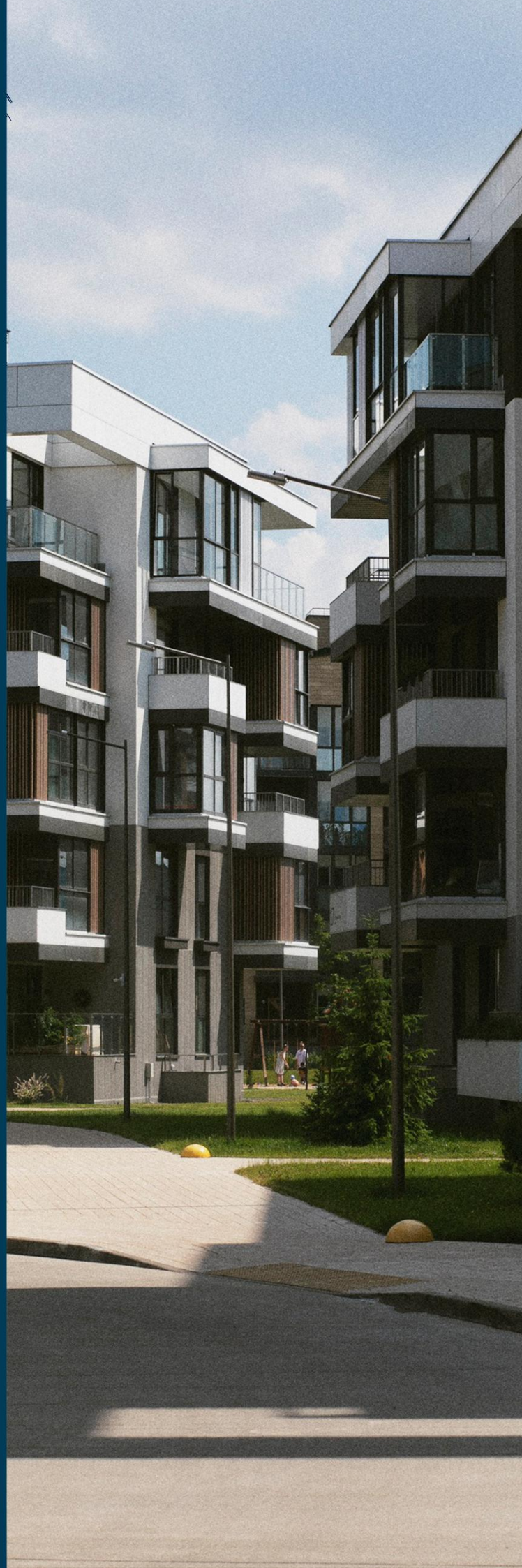


Boletim Setorial Imobiliário

Nº 59 de fevereiro de 2026



Sumário

1. Legislação e Regulação

Estatuto da Cidade - Alteração	5
IPTU - Remissão de créditos tributários - Incidentes sobre imóveis utilizados como teatros ou espaços culturais	5
Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) - Valores de renda familiar	5
Licenciamento e parcelamento do solo - Disposições - Alteração 6	
Imóveis - Limite de crédito tributário - Disposições.....	6
Cadastro de valor de terreno para fins de outorga onerosa - Atualização de valores	6
Programa de regularização fundiária - Instituição	7
Valores de receitas tributárias e não tributárias, de multas e infrações, de licenciamentos e preços públicos - Exercício de 2026	7
Vias municipais marginais às áreas de domínio de estradas de ferro e rodovias - Zoneamento urbanístico - Parâmetros para dimensionamento - Disposições	7
Estudo de impacto de vizinhança - Empreendimentos de alto impacto urbanístico - Disposições	7
Fundo social - Financiamento habitacional - Disposições - Alteração	8

2. Temas em Destaque

Comissão aprova previsão de IPTU menor para imóveis que façam reuso de água 9

Receita Federal disponibiliza Declaração de Opção pelo Regime Especial de Regularização Patrimonial (Derp)..... 9

Comissão aprova prazo de até 120 dias para banco formalizar contratos do Minha Casa, Minha Vida 10

Projeto do Senado quer destravar obras inacabadas do Minha Casa, Minha Vida 11

Projeto prevê uniformização mínima para matrícula de imóveis em cartórios..... 12

Comissão aprova isenção fiscal para estatais que constroem e vendem imóveis populares..... 12

Comissão aprova incentivo para energia renovável em novas construções 13

Comissão aprova obrigatoriedade de câmeras de monitoramento em áreas comuns de condomínios 14

3. Julgamentos Relevantes

Fiador fica liberado dos aluguéis se o locador se recusa a receber as chaves..... 15

Homologação de sentença estrangeira - Contratos de arrendamento e locação de imóveis situados no Brasil - Competência exclusiva do Judiciário brasileiro..... 17

Loteamento de acesso controlado - Associação de moradores - Controle de acesso - Distinção entre controle e impedimento - Prestação de serviços - Ingresso de moradores não associados e terceiros no interesse deles - Interpretação do da Lei nº 6.766/1979 18

Homem deve pagar aluguel à irmã por uso exclusivo de imóvel herdado 19

Negada rescisão contratual a comprador inadimplente em contrato com alienação fiduciária 20

*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

Estatuto da Cidade - Alteração

O **Presidente da República sancionou a Lei nº 15.333, de 07 de janeiro de 2026**, que altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), para incluir diretriz de política urbana relativa à construção, instalação, sinalização, higienização e conservação de equipamentos de uso coletivo.

Publicada no Diário Oficial da União em 08.01.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

IPTU - Remissão de créditos tributários - Incidentes sobre imóveis utilizados como teatros ou espaços culturais

O **Prefeito do Município de São Paulo editou a Lei nº 18.379, de 05 de janeiro de 2026**, que dispõe sobre a remissão de créditos tributários do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidentes sobre imóveis utilizados como teatros ou

espaços culturais localizados no Distrito da Bela Vista e outros.

Publicada no DOM/São Paulo em 06.01.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) - Valores de renda familiar

O **Prefeito do Município de São Paulo editou o Decreto nº 64.895, de 05 de janeiro de 2026**, que define os valores de renda familiar para atendimento por Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), nos termos do artigo 46 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com a nova redação dada pelo artigo 14 da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023, bem como corrige os valores previstos no artigo 6º-A do Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, pelo Índice Nacional de Custo da Construção - INCC - M, considerados os índices relativos

ao período de maio de 2025 a 31 de dezembro de 2025.

Publicado no DOM/São Paulo em 06.01.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Licenciamento e parcelamento do solo - Disposições - Alteração

O Prefeito do Município de São Paulo editou o Decreto nº 64.901, de 09 de janeiro de 2026, que introduz alterações nos Decretos nº 52.114, de 4 de fevereiro de 2011, nº 56.089, de 30 de abril de 2015, nº 57.558, de 21 de dezembro de 2016, nº 58.782, de 30 de maio de 2019, e nº 63.728, de 10 de setembro de 2024, para o fim de adequar suas disposições às alterações promovidas na Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativamente ao parcelamento do solo.

Publicado no DOM/São Paulo em 12.01.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Imóveis - Limite de crédito tributário - Disposições

O Subsecretário da Receita Municipal (SF/SUREM) editou a Portaria nº 02 de 16 de janeiro de 2026, que divulga o valor limite do crédito tributário dos imóveis enquadrados nos grupos B e C para fins de definição de alçadas previstas no art. 1º e 14 da Portaria SF nº 271, de 10 de outubro de 2016.

Publicada no DOM/São Paulo em 20.01.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Cadastro de valor de terreno para fins de outorga onerosa - Atualização de valores

A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) editou a Portaria nº 8 de 21 de janeiro de 2026, que atualiza os valores previstos no Quadro 14 - cadastro de valor de terreno para fins de outorga onerosa, anexo à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023.

Publicada no DOM/São Paulo em 22.01.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Programa de regularização fundiária - Instituição

A Prefeitura de Ribeirão Preto editou o Decreto nº 272 de 04 de dezembro de 2025, que institui o programa de regularização fundiária no âmbito do município de Ribeirão Preto e dá outras providências.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 13.01.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Valores de receitas tributárias e não tributárias, de multas e infrações, de licenciamentos e preços públicos - Exercício de 2026

A Secretaria Municipal da Fazenda (SMF) editou a Instrução Normativa nº 2 de 09 janeiro de 2026, que consolida os valores de receitas tributárias e não tributárias, de multas e infrações, de licenciamentos e preços públicos para o exercício de 2026, exceto SAERP, e dá outras providências.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 09.01.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Vias municipais marginais às áreas de domínio de estradas de ferro e rodovias - Zoneamento urbanístico - Parâmetros para dimensionamento - Disposições

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Resolução nº 01 de 21 de janeiro de 2026, que estabelece parâmetros para dimensionamento das vias municipais marginais às áreas de domínio de estradas de ferro e rodovias, conforme o zoneamento urbanístico instituído pela Lei Complementar Municipal nº 3.175/2023.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 27.01.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Estudo de impacto de vizinhança - Empreendimentos de alto impacto urbanístico - Disposições

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Resolução nº 02 de 26 de janeiro de 2026, que dispõe sobre a competência do Secretário Municipal do Planejamento,

Desenvolvimento Urbano e Habitação para deliberar sobre a forma e a destinação das contrapartidas decorrentes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), relativos a empreendimentos de alto impacto urbanístico, após a instrução técnica e a emissão de parecer pela Comissão de Controle Urbanístico (CCU).

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 27.01.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Ainda sobre esse mesmo tema, a Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Resolução nº 03 de 28 de janeiro de 2026, para acessar clique [aqui](#)

Fundo social - Financiamento habitacional - Disposições - Alteração

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 9, de 06 de janeiro de 2026, que altera a Portaria MCID nº 470, de 12 de maio de 2025, do Ministério das Cidades, que regulamenta a alocação dos recursos do Fundo Social destinados à linha de atendimento de provisão financiada de unidades habitacionais, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários da Faixa Urbano 3.

Fica facultado o atendimento a mutuários com renda familiar mensal bruta inferior ao limite de renda vigente para a Faixa Urbano 3, na aquisição de imóveis com valor de venda ou investimento compatível com o disposto no art. 10, observadas todas as condições de financiamento de que trata esta Portaria.

Publicada no Diário Oficial da União em 08.01.2026 a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

2. Temas em Destaque

Comissão aprova previsão de IPTU menor para imóveis que façam reúso de água

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou, em dezembro, o Projeto de Lei Complementar nº 192/24, que prevê a redução do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) de imóveis com sistemas que permitam o uso das águas de chuva e o reúso não potável das águas cinzas (como as provenientes de chuveiros e máquinas de lavar roupa) na edificação urbana. A proposta, do deputado Pedro Campos (PSB-PE), foi aprovada por recomendação do relator, deputado Max Lemos (PDT-RJ).

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 iniciativa incentiva práticas que ampliam a eficiência hídrica, reduzem a pressão sobre os sistemas públicos de abastecimento e fortalecem a adaptação das cidades aos impactos das mudanças climáticas”, afirmou Max Lemos.

Agência Câmara de Notícias em 21.01.2026.

Receita Federal disponibiliza Declaração de Opção pelo Regime Especial de Regularização Patrimonial (Derp)

A Receita Federal do Brasil disponibilizou em 19 de janeiro de 2026, a Declaração de Opção pelo Regime Especial de Regularização Patrimonial (Derp), que viabiliza a adesão ao Regime Especial de Atualização e Regularização Patrimonial, Modalidade Regularização - Rearp Regularização, instituído pela Lei nº 15.265, de 21 de novembro de 2025, e regulamentado pela Instrução Normativa RFB nº 2.301, de 23 de dezembro de 2025. A modalidade Atualização do Rearp - Rearp Atualização, por sua vez, foi disponibilizada em 2 de janeiro de 2026, por meio da Declaração de Opção pelo Regime Especial de Atualização Patrimonial (Deap).

O Rearp Regularização permite que pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliadas no País em 31 de dezembro de 2024, regularizem recursos, bens ou direitos de origem lícita, mantidos no Brasil ou no exterior, ou repatriados, que não tenham sido declarados ou que tenham sido declarados com omissão ou incorreção. A regularização também alcança bens ou direitos relativos a espólio, com sucessão aberta em 31 de dezembro de 2024.

A adesão ao Rearp Regularização está condicionada à transmissão da Derp até 19 de fevereiro de 2026 e ao pagamento integral do imposto e da multa correspondentes, ou da primeira quota, no caso de parcelamento, até 27 de fevereiro de 2026. Sobre os bens ou direitos a serem regularizados incidirão Imposto sobre a Renda à alíquota de 15% e multa de 100% sobre o valor do imposto.

A Derp pode ser acessada, por meio do serviço “Regularização de Ativos – Regularizar Ativos Patrimoniais”, da aba “Declarações e Demonstrativos”, disponível no Centro Virtual de Atendimento ao Contribuinte (e-

CAC), acessível por este endereço . Após acessar o serviço, o contribuinte deverá selecionar a opção “2026 – Lei nº 15.265/2025 – Derp” para iniciar o preenchimento da declaração.

Informações adicionais e orientações detalhadas estão disponíveis no Manual da Derp, e na Instrução Normativa RFB nº 2.301, de 2025.

RFB em 19.01.2026.

[Comissão aprova prazo de até 120 dias para banco formalizar contratos do Minha Casa, Minha Vida](#)

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou, em dezembro, proposta que estabelece prazo máximo de 120 dias para a formalização de contratos do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). O prazo passa a contar a partir da convocação do beneficiário pelo agente financeiro. A comissão aprovou a versão do relator, deputado Cobalchini (MDB-SC), para o Projeto de Lei nº 2.306/25. O texto original, do deputado Hildo Rocha (MDB-MA), previa um

prazo menor, de 60 dias, para a assinatura após a seleção.

O relator considerou prudente dobrar esse tempo para garantir que a formalização seja razoável para os agentes envolvidos. “Às vezes, a formalização lenta de contratos após a seleção de beneficiários atrasa o direito à moradia e a estabilidade socioeconômica. Fatores como alta nos custos das obras e barreiras administrativas prolongadas podem inviabilizar acordos antes viáveis”, destacou o relator.

Entre outras mudanças, o substitutivo do relator estabelece ainda que o descumprimento injustificado do prazo resultará em punições à parte que causou o atraso. Os detalhes sobre a aplicação dessas penalidades serão definidos pelo Ministério das Cidades. No texto original, as multas seriam revertidas para o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

O texto aprovado altera a Lei 14.620/23, que regulamenta o MCMV.

Agência Câmara de Notícias em 19.01.2026

Projeto do Senado quer destravar obras inacabadas do Minha Casa, Minha Vida

O senador Confúcio Moura (MDB-RO) apresentou um projeto de lei que autoriza novos aportes financeiros para a conclusão de moradias do programa Minha Casa, Minha Vida que ficaram paralisadas e inacabadas em diversos municípios do país. O PL 4.780/2025 permite que União, estados e prefeituras destinem recursos para finalizar obras iniciadas em programas anteriores, especialmente em cidades de pequeno porte, onde milhares de casas permanecem sem entrega, muitas delas degradadas ou ocupadas irregularmente.

Agência Senado em 14.01.2026.

Projeto prevê uniformização mínima para matrícula de imóveis em cartórios

O Projeto de Lei nº 817 de 2025 determina à Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) regulamentar a estrutura, a organização e a forma de apresentação das matrículas de imóveis expedida pelos cartórios. O texto está em análise na Câmara dos Deputados. O objetivo da proposta, segundo sua autora, deputada Daniela Reinehr (PL-SC), é estabelecer uma padronização mínima das matrículas imobiliárias. Atualmente, afirma a parlamentar, a ausência de uniformidade dificulta o entendimento das informações por cidadãos e profissionais que trabalham no setor imobiliário. “A falta de uma organização mínima, a fim de apresentar as informações de forma simples e inteligível implica perda de tempo, maior insegurança jurídica e, consequentemente, aumento do custo Brasil”, diz Daniela Reinehr. A proposta altera a Lei dos Registros Públicos, que já confere uma série de prerrogativas no setor imobiliário à Corregedoria do CNJ.

Agência Câmara de Notícias em 14.01.2026.

Comissão aprova isenção fiscal para estatais que constroem e vendem imóveis populares

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou em dezembro o Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 179/25, que concede isenção de tributos para empresas estatais que constroem e vendem imóveis para famílias de baixa renda inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico). O texto desonera de impostos as operações realizadas por empresas públicas, sociedades de economia mista e suas subsidiárias. Para ter direito ao benefício, a participação do ente federado (União, estado ou município) na empresa deverá ser igual ou superior a 90% do capital social.

A proposta prevê a exclusão de subvenções públicas da base de cálculo do IRPJ, CSLL, PIS/Pasep e Cofins. Também isenta as receitas da venda desses imóveis do pagamento de PIS/Pasep e Cofins e reduz a zero as alíquotas do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) nessas operações.

O relator, deputado Eli Borges (PL-TO), recomendou a aprovação integral do projeto de autoria do deputado Beto Richa (PSDB-PR).

Segundo Borges, a medida otimiza os investimentos públicos e dá segurança jurídica para ampliar a oferta de moradias. "A exclusão das subvenções da base dos tributos federais fortalece a política habitacional ao evitar que valores destinados à construção de casas populares retornem à União na forma de impostos", afirmou em seu parecer.

Na justificativa do projeto, Beto Richa afirma que a medida visa reduzir o déficit habitacional do País, estimado em 6 milhões de domicílios em 2022. Ele destaca que o problema afeta de forma predominante as famílias de baixa renda, que são o público-alvo da proposta.

Agência Câmara de Notícias em 13.01.2026.

Comissão aprova incentivo para energia renovável em novas construções

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou, em dezembro, proposta que estimula a instalação de fontes de energia renovável, como painéis solares, em novas obras e oferece descontos em taxas de construção para quem adotar "telhados verdes" ou outros espaços com vegetação. Na prática, caso a proposta se torne lei, as construtoras que instalarem telhados verdes ou espaços vegetados receberão um desconto na outorga onerosa, uma taxa paga às prefeituras para construir acima do limite básico.

O texto também modifica o Estatuto da Cidade para orientar os governos municipais a criarem estímulos para a geração de energia por fontes renováveis, como a solar, em edificações.

O texto aprovado é um substitutivo do relator, deputado Yury do Paredão (MDB-CE), ao Projeto de Lei nº 2741/24, da deputada Flávia Moraes (PDT-GO). Por recomendação do relator, o colegiado rejeitou o parecer adotado pela Comissão de Meio

Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

Enquanto a versão da Comissão de Meio Ambiente se concentrava em obrigar os municípios a darem descontos em taxas de construção para quem instalasse "telhados verdes", o novo texto manteve essa ideia e incluiu uma nova diretriz geral no Estatuto da Cidade para estimular o uso de energias renováveis, como a solar, em todas as novas obras e edificações do país, uma medida que não estava prevista na proposta anterior.

Segundo o relator, a medida busca alinhar o desenvolvimento das cidades com as metas de sustentabilidade.

"O poder público poderá atuar como indutor do desenvolvimento sustentável, estimulando os agentes privados a adotarem em suas construções tecnologias como a utilização de placas fotovoltaicas", afirmou o deputado Yury do Paredão.

Agência Câmara de Notícias em 09.01.2026.

Comissão aprova obrigatoriedade de câmeras de monitoramento em áreas comuns de condomínios

A Comissão de Segurança Pública da Câmara dos Deputados aprovou em dezembro projeto de lei que obriga condomínios localizados em áreas urbanas a adotarem sistemas de monitoramento por câmeras dos espaços comuns. Pela proposta, os sistemas serão obrigatórios em condomínios novos ou em construção a partir da vigência da nova lei e em condomínios já existentes quando tecnicamente viável. Havendo dificuldade técnica, o condomínio deverá adotar meios alternativos que assegurem nível de segurança equivalente.

A instalação dos sistemas deverá atender a requisitos mínimos como:

- armazenamento das imagens por período não inferior a 30 dias;
- acesso restrito aos registros, limitado ao síndico ou administrador do condomínio;

- respeito à dignidade, intimidade e privacidade dos condôminos, visitantes e funcionários; e
- adoção de medidas de segurança da informação e proteção de dados pessoais conforme a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

Foi aprovado o substitutivo da relatora, deputada Delegada Ione (Avante-MG), ao Projeto de Lei

3. Julgamentos Relevantes

Fiador fica liberado dos aluguéis se o locador se recusa a receber as chaves

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu que não subsiste responsabilidade dos fiadores por aluguéis quando, para encerrar o contrato, o locador condiciona o recebimento das chaves à concordância com laudo de vistoria realizada no imóvel. Na origem do caso, dois fiadores apresentaram embargos à execução de valores relativos ao contrato de locação comercial

4204/25, da deputada Carla Dickson (União-RN). Segundo a relatora, a redação original do projeto apresentava imprecisão que poderia comprometer a aplicabilidade das medidas.

“Ao tratar a implementação de forma vaga como ‘progressiva’ e ‘quando possível’, o que poderia gerar insegurança jurídica e dificultar a sua execução”, argumentou a relatora.

Agência Câmara de Notícias em 06.01.2026.

firmado por uma igreja, primeira executada. Os embargantes argumentaram que não seriam responsáveis pelo pagamento dos aluguéis referentes ao período entre a desocupação do imóvel e a efetiva entrega das chaves, já que o locador condicionou o recebimento destas à assinatura do laudo de vistoria, o qual apontava avarias no imóvel.

A devolução das chaves ocorreu posteriormente, por meio de ação de consignação proposta exclusivamente pela locatária contra o locador.

Fiadores pediram liberação do encargo após desocupação do imóvel

O juízo acolheu os embargos, reconhecendo a inexistência de débito e extinguindo o processo com resolução de mérito, pois, segundo ele, a entrega das chaves não poderia ter sido condicionada à assinatura de um único documento, que tratava da devolução e da concordância com a vistoria.

No entanto, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) reformou a sentença, por entender que não houve recusa do locador em receber as chaves, de modo que os fiadores continuariam obrigados a garantir os aluguéis.

No STJ, os fiadores sustentaram que o imóvel foi desocupado e que a locatária quis entregar as chaves, mas o locador se recusou injustificadamente a recebê-las, exigindo antes a assinatura de um documento que importaria em assumir responsabilidade e dívida. Por isso, afirmaram que deveriam ser desonerados em relação aos aluguéis vencidos após a desocupação.

Locatário pode extinguir contrato a qualquer momento

A relatora, ministra Nancy Andrichi, destacou que um contrato de locação por tempo indeterminado – como o do caso em julgamento – pode ser encerrado pelo locatário quando quiser, exigindo-se apenas o aviso prévio, segundo disposto no artigo 6º da Lei 8.245/1991.

A ministra ressaltou que o encerramento da locação é direito potestativo do locatário, ou seja, o término do contrato depende apenas de ato unilateral de quem alugou o imóvel. Por esse motivo – acrescentou –, a extinção do contrato não pode ser impedida pelo locador em razão de supostos prejuízos ou danos causados ao imóvel.

Andrichi explicou que, conforme a jurisprudência do STJ, o ressarcimento de eventuais avarias ocorridas enquanto o imóvel esteve alugado deve ser discutido em ação própria, não sendo justificativa razoável para impedir a rescisão contratual.

No caso, a ministra verificou que o imóvel foi desocupado e que o locador foi notificado dentro do prazo legal, não podendo o fiador ser responsabilizado por ato do locador que, de forma indevida, condicionou a entrega das chaves à concordância com o laudo de vistoria.

REsp. nº 2.220.656.

Homologação de sentença estrangeira - Contratos de arrendamento e locação de imóveis situados no Brasil - Competência exclusiva do Judiciário brasileiro

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Corte Especial, por unanimidade, entendeu que a jurisdição brasileira será exclusiva, nos termos do art. 23, I, do CPC, sempre que o imóvel situado no território nacional for o objeto central da controvérsia e a decisão estrangeira puder impactar diretamente sua situação jurídica. A questão em discussão consiste em saber se a homologação de sentenças estrangeiras que envolvem contratos de arrendamento e locação de imóveis situados no

Brasil viola a competência exclusiva do Judiciário brasileiro.

O art. 23, I, do Código de Processo Civil - CPC estabelece a competência exclusiva do Judiciário brasileiro para as demandas relativas a imóveis.

A expressão "ações relativas a imóveis" tem merecido, por parte da doutrina e da jurisprudência, interpretação abrangente, não se restringindo apenas às ações reais, mas abrangendo também ações pessoais, desde que tenham por objeto principal o próprio imóvel situado no Brasil. Vale dizer, a jurisdição exclusiva a que alude o mencionado dispositivo da lei processual não está adstrita à natureza da ação, mas sim ao objeto litigioso.

Assim, a jurisdição brasileira será exclusiva sempre que o imóvel situado no território nacional for o objeto central da controvérsia e a decisão estrangeira puder impactar diretamente sua situação jurídica.

Por outro lado, quando a ação estrangeira tem natureza obrigacional e o imóvel é apenas o referente do contrato e não o objeto da disputa, não há falar em

competência exclusiva do Judiciário brasileiro.

Processo em segredo de justiça.

Loteamento de acesso controlado - Associação de moradores - Controle de acesso - Distinção entre controle e impedimento - Prestação de serviços - Ingresso de moradores não associados e terceiros no interesse deles - Interpretação do da Lei nº 6.766/1979

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, por unanimidade, entendeu que a associação de moradores pode exercer controle de acesso em loteamentos fechados, desde que não impeça o ingresso de terceiros identificados, inclusive para atender a moradores não associados. A questão do ingresso de terceiros, em loteamento urbano de acesso controlado, está disciplinada pela Lei nº 6.766/1979, com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017. O art. 2º, § 1º e o art. 22 da referida lei dispõem textualmente que as vias de circulação, praças, espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos passam a

ser áreas públicas, desde a data do registro do loteamento.

Como área pública, o acesso não pode ser negado a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, consoante expressa dicção do § 2º do art. 2º.

O acórdão recorrido, no entanto, contrariando expressa determinação legal, entendeu legal a vedação de ingresso de terceiros ao loteamento, quando não se dirigirem aos imóveis de associados, ressalvando, apenas, a entrada de entregadores de medicamentos e prestadores de serviços de manutenção e reparo.

Merece reforma, portanto, o acórdão recorrido, para que seja permitida a entrada de visitantes, entregadores e prestadores de serviço, mediante identificação ou cadastramento na portaria.

No tocante ao ingresso de proprietários e moradores não associados, o Tribunal de origem fez a distinção entre o ingresso no loteamento fechado de moradores associados e não associados. Quanto a estes, decidiu pela necessidade de

identificação no bolsão de acesso do condomínio, negando o fornecimento de cartão de acesso para ingresso mais rápido, sob o fundamento de que é serviço oferecido pela associação.

Quanto ao ponto, não há fundamento legal para distinguir o acesso de moradores associados e não associados, sob pena de restrição sem base legal ao direito de ingressar, por qualquer via de circulação pública, no loteamento no qual inserida a respectiva propriedade. Não tem utilidade - salvo cercear o direito do proprietário, procurando compeli-lo a se associar - exigir que os moradores se identifiquem a cada vez que ingressam no loteamento, submetendo-os a atrasos desnecessários.

Se são moradores, o cadastramento deve ser feito uma única vez. Embora não paguem a mensalidade associativa, se foi escolha dos associados o controle de acesso ao loteamento, cabe à associação fornecer os meios (no caso, o cartão de identificação) para a pronta entrada do morador não associado.

REsp. nº 2.086.883.

Homem deve pagar aluguel à irmã por uso exclusivo de imóvel herdado

A 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve decisão da 1ª Vara de Cubatão, proferida pelo juiz Rodrigo de Moura Jacob, que determinou que homem pague aluguel à irmã pelo uso exclusivo de imóvel herdado. O valor foi fixado em R\$ 500 mensais, devidos desde janeiro de 2022 — data da notificação — até setembro de 2024, quando ocorreu a venda do bem.

Segundo os autos, o imóvel passou a ser utilizado exclusivamente pelo requerido após o falecimento do pai de ambos. Ele alegou que não houve abertura de inventário em relação à unidade e, por isso, as partes não seriam condôminas do imóvel, inexistindo obrigação de pagamento de aluguel.

Em seu voto, o relator do recurso, desembargador Alcides Leopoldo, destacou que a legislação considera que, no momento da morte, o autor da herança transmite seu patrimônio, de forma íntegra, a seus herdeiros. “Por esse princípio a sentença de

partilha no inventário tem caráter meramente declaratório, ‘haja vista que a transmissão dos bens aos herdeiros e legatários ocorre no momento do óbito do autor da herança’”. Ressaltou, ainda, que o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que “aquele que ocupa exclusivamente imóvel deixado pelo falecido deverá pagar aos demais herdeiros valores a título de aluguel proporcional, quando demonstrada oposição à sua ocupação exclusiva”.

“Portanto, a utilização do bem indiviso se insere dentre os direitos do condômino, mas surge o dever de indenizar pela utilização exclusiva do bem, a partir do momento em que há manifestação explícita contrária, que, no caso, foi a notificação extrajudicial, sendo devidos os aluguéis fixados até a data da venda do imóvel”, afirmou.

Completaram a turma de julgamento os desembargadores Carlos Castilho Aguiar França e Marcia Dalla Déa Barone. A votação foi unânime.

Apelação nº 1004352-61.2024.8.26.0157.

Negada rescisão contratual a comprador inadimplente em contrato com alienação fiduciária

O Tribunal de Justiça de São Paulo, 7ª Câmara de Direito Privado, negou pedidos de rescisão e devolução dos valores pagos em contrato de compra e venda com alienação fiduciária formulado por comprador inadimplente. Segundo os autos, o requerente adquiriu um lote e o contrato firmado entre as partes continha pacto de alienação fiduciária, registrado em cartório, no qual a própria vendedora era a credora fiduciária. Após quitar parte do valor, o comprador tornou-se inadimplente e requereu a rescisão do contrato e devolução de parte do valor dispendido. Em seu voto, o relator do recurso, desembargador Luiz Antonio Costa, apontou que, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deve observar a forma prevista na Lei nº

9.514/97, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

O magistrado acrescentou que, ainda que não haja prova da constituição em mora do devedor, tal fato não impede o reconhecimento da impossibilidade do comprador pleitear a rescisão do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária registrada na matrícula. “Nessa hipótese, ocorre o inadimplemento antecipado do contrato e desinteresse do comprador na manutenção da relação contratual, autorizando a aplicação do disposto nos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97, de modo que há o retorno da propriedade ao vendedor fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/97, não havendo que se falar em devolução das parcelas

pagas, cabendo, após procedimento de expropriação do bem, a entrega do respectivo valor ao comprador”, escreveu, reforçando que também é entendimento da 7ª Câmara que, quando a alienação fiduciária foi registrada na matrícula do imóvel, ainda que não tenha havido a notificação do comprador para purgação da mora, cabe a aplicação da lei especial, “eis que a notificação para constituição em mora se presta apenas para possibilitar ao credor fiduciário promover posterior alienação do bem”.

Completaram a turma de julgamento, de votação unânime, os desembargadores Miguel Brandi e Pastorelo Kfourir.
Apelação nº 1002330-45.2024.8.26.0152.

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br