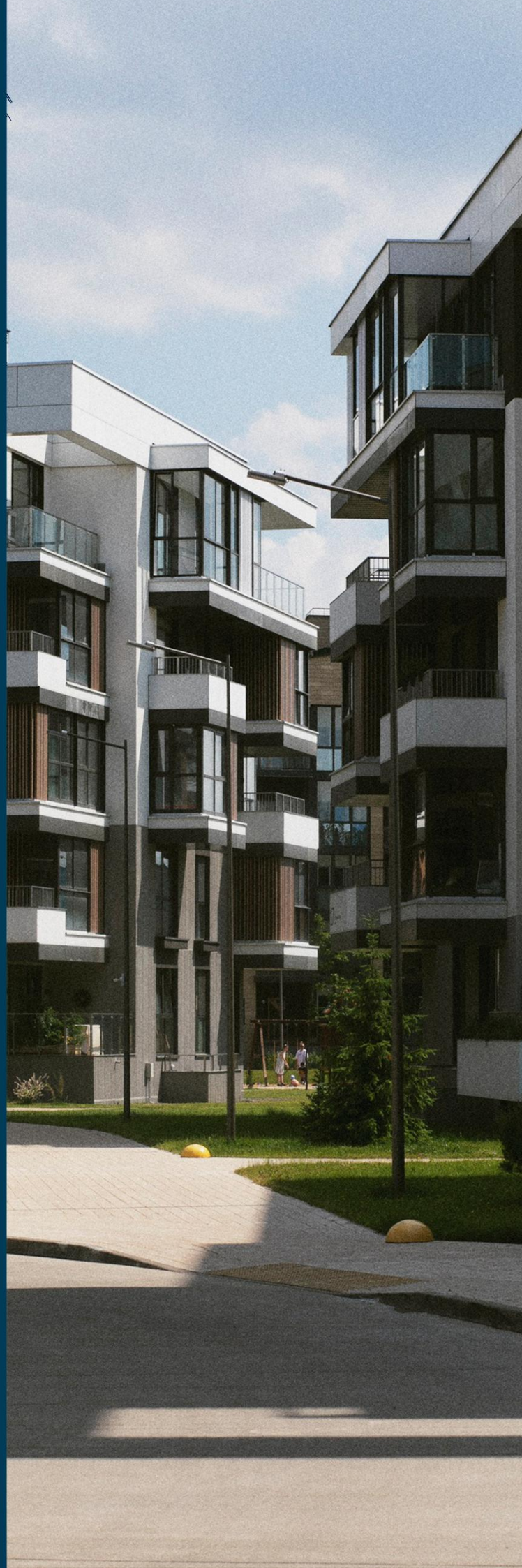


Boletim Setorial Imobiliário

Nº 60 de março de 2026



Sumário

1. Legislação e Regulação

Alvará de execução autodeclaratório para obras - Licenciamento para obtenção - Disposição..... 5

Edificações residenciais e comerciais - Instalação de estação de recarga individual para veículos elétricos - Disposição 5

Conselho Gestor do Fundo Garantidor Habitacional - Integrantes - Indicação 6

Conselho Patrimônio do Imobiliário - Integrantes - Indicação 6

Unidades de habitação de interesse social, de mercado popular - Empreendimento de habitação de interesse social, de habitação de mercado popular - Empreendimento em zona especial de interesse social - Regime jurídico da produção privada - Diretrizes 6

Regularização fundiária urbana e rural - Normas e procedimentos 7

Emissão de certidões - Tributos imobiliários - Diretrizes 7

Instituição da Comissão de Monitoramento e Avaliação 7

Comissão de Seleção - Instituição - Processamento e julgamento de chamamentos públicos 8

Cadastro nacional de obras - Alteração 8

Contratação de operações de crédito imobiliário - Que
Compartilhem o mesmo imóvel como garantia - Condições 8

2. Temas em Destaque

Projeto obriga condomínios a divulgarem dados sobre reúso de
água 9

Enviado à Câmara projeto que proíbe cobrança de acesso a
cachoeiras e praias 10

Projeto proíbe novo contrato de aluguel para inquilino que
abandonar animal..... 10

Projeto proíbe taxa mínima de água por unidade em condomínios
sem medição individual 11

Projeto que susta a criação de comissões de soluções fundiárias
passa na CRA..... 12

3. Julgamentos Relevantes

Para o STJ, lei impede usucapião de imóvel situado em área de
preservação permanente..... 13

Moradora não precisará reverter obra de ampliação de imóvel,
decide TJSP 15

TJMT proíbe cobrança de taxa de ocupação em lote urbano sem
construção 16

Justiça reconhece ocupação injusta de imóvel há 20 anos e
determina pagamento de aluguel..... 17

Contrato verbal em compra de imóvel é tema em nova decisão do
TJRN 18

*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

Alvará de execução autodeclaratório para obras - Licenciamento para obtenção - Disposição

O Prefeito de Campinas sancionou o Decreto nº 24.299, de 12 de fevereiro de 2026, que dispõe sobre o licenciamento para a obtenção do alvará de execução autodeclaratório para obras no Município de Campinas e estabelece normas, procedimentos e penalidades correlatas.

Publicado no DOM/Campinas em 13.02.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Edificações residenciais e comerciais - Instalação de estação de recarga individual para veículos elétricos - Disposição

O Governador do Estado de São Paulo editou a Lei nº 18.403, de 18 de fevereiro de 2026, que estabelece que é assegurado ao condômino o direito de instalar, às suas expensas, estação de recarga individual para veículo elétrico em sua vaga de garagem privativa, em edificações residenciais ou comerciais localizadas no Estado, desde que respeitadas as normas técnicas e de segurança vigentes.

Publicada no DOE/São Paulo em 19.02.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Conselho Gestor do Fundo
Garantidor Habitacional -
Integrantes - Indicação

O Governador do Estado de São Paulo editou o Decreto em 05 de fevereiro de 2026, que divulga os indicados para integrar o Conselho Gestor do Fundo Garantidor Habitacional (CGFGH), na qualidade de representantes.

Publicado no DOE/São Paulo em 06.02.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Conselho Patrimônio do
Imobiliário - Integrantes -
Indicação

O Governador do Estado de São Paulo editou o Decreto em 05 de fevereiro de 2026, que divulga os indicados para integrar o Conselho do Patrimônio Imobiliário.

Publicado no DOE/São Paulo em 06.02.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Unidades de habitação de interesse social, de mercado popular - Empreendimento de habitação de interesse social, de habitação de mercado popular - Empreendimento em zona especial de interesse social - Regime jurídico da produção privada - Diretrizes

A Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) editou a Portaria nº 12 de fevereiro de 2026, que expede determinações gerais para cumprimento do Decreto nº 63.130 de 19 de janeiro de 2024, que disciplina o regime jurídico da produção privada de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP), Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS), Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP) e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS).

Publicada no DOM/São Paulo em 27.02.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Regularização fundiária urbana e rural - Normas e procedimentos

A Prefeitura de Ribeirão Preto editou a Lei Complementar nº 3.299, de 18 de fevereiro de 2026, que dispõe sobre normas e procedimentos para regularização fundiária urbana e rural no município de Ribeirão Preto e dá outras providências.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 25.02.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Ainda sobre esse mesmo tema, o Decreto da Prefeitura de Ribeirão Preto nº 28, de 24 de fevereiro de 2026, revogou 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.

Publicado no DOM/Ribeirão Preto em 25.02.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Emissão de certidões - Tributos imobiliários - Diretrizes

A Secretaria Municipal da Fazenda (SMF) editou a Instrução Normativa nº 4 de 2026, estabelece diretrizes para emissão de certidões pela secretaria municipal da fazenda, entre outros tributos, os tributos imobiliários e dá outras providências.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 03.02.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Instituição da Comissão de Monitoramento e Avaliação

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Portaria nº 01 de 6 de fevereiro de 2026, que institui, como órgão colegiado, a Comissão de Monitoramento e Avaliação que terá como competência monitorar e avaliar as parcerias celebradas com organizações da sociedade civil por meio da SMPDUH referente aos projetos que tenham afinidade com a Subsecretaria de Habitação. Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 06.02.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

**Comissão de Seleção - Instituição -
Processamento e julgamento de
chamamentos públicos**

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Portaria nº 02 de 6 de fevereiro de 2026, que institui a Comissão de Seleção para processamento e julgamento de Chamamentos Públicos no âmbito da Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação Urbano do Município de Ribeirão Preto - Subsecretaria de Habitação, nomeia seus membros e dá outras providências.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 06.02.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

**Cadastro nacional de obras -
Alteração**

A Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) editou a Instrução Normativa nº 2.309, de 25 de fevereiro de 2026, que altera a Instrução Normativa RFB nº 2.061, de 20 de dezembro de 2021, que dispõe sobre o Cadastro Nacional de Obras (CNO).

Publicada no Diário Oficial da União em 26.02.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

**Contratação de operações de
crédito imobiliário - Que
Compartilhem o mesmo imóvel
como garantia - Condições**

O Banco Central do Brasil (BCB) editou a Instrução Normativa nº 707, de 29 de janeiro de 2026, que esclarece acerca das condições a serem observadas na contratação de operações de crédito imobiliário que compartilhem o mesmo imóvel como garantia.

Publicada no Diário Oficial da União em 02.02.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

2. Temas em Destaque

Projeto obriga condomínios a divulgarem dados sobre reúso de água

O **Projeto de Lei nº 6.715/25** obriga condomínios residenciais, comerciais ou mistos que utilizem sistemas de reúso de água a divulgar periodicamente informações sobre a operação desses sistemas. A Câmara dos Deputados analisa a proposta, que altera a Lei de Saneamento Básico.

Pelo texto, os condomínios deverão informar, no mínimo:

- para que a água reutilizada é usada (como irrigação, descarga de banheiro ou limpeza);
- o volume de água reutilizado por mês, em metros cúbicos (m³);
- a data da última atualização das informações; e
- problemas que prejudiquem a qualidade da água ou o funcionamento do sistema.

A divulgação deve ser feita mensalmente em locais de circulação comum ou em plataformas digitais do condomínio. O texto deixa claro que a medida não exige laudos técnicos complexos nem gera custos para o poder público, devendo ser cumprida com os recursos que a administração condominial já possui.

O autor, deputado Amom Mandel (Cidadania-AM), argumenta a prática de reutilizar a água vem aumentando nas cidades brasileiras, mas avalia que falta visibilidade para que os moradores compreendam o impacto ambiental positivo e a eficiência desses sistemas.

"A transparência permite que moradores compreendam o real desempenho dos sistemas, tornando a gestão mais confiável e participativa", justifica Amom Mandel.

Agência Câmara de Notícias em 24.02.2026.

Enviado à Câmara projeto que proíbe cobrança de acesso a cachoeiras e praias

Foi enviado à Câmara dos Deputados o projeto (PL nº 2/2021) que garante o livre acesso da população a áreas naturais públicas como cachoeiras, praias, cavernas, rios e montanhas. O texto da senadora Leila Barros (PDT-DF) altera o Estatuto da Cidade para obrigar que os planos de expansão urbana assegurem esse direito, evitando restrições ou cobranças indevidas em espaços de visitação que integram o patrimônio natural do país.

Agência Senado em 20.02.2026.

Projeto proíbe novo contrato de aluguel para inquilino que abandonar animal

O Projeto de Lei nº 6.964/25 proíbe a celebração de novos contratos de aluguel, por até cinco anos, para os inquilinos que abandonarem animais domésticos ao desocupar um imóvel locado. O texto tramita na Câmara dos Deputados. A proposta define como abandono deixar o animal sem alimentação, abrigo ou vigilância após a mudança. O infrator estará sujeito

a multa administrativa e deverá ressarcir os gastos com o resgate e o eventual tratamento do animal.

Autor da proposta, o deputado Duda Ramos (MDB-RR) disse que a medida busca preencher lacunas na lei. “Esse tipo de conduta configura crueldade e omissão, mas a legislação atual não relaciona o abandono à situação de locação”, explicou.

Dever de informar

Imobiliárias, síndicos, administradores de condomínio ou proprietários deverão informar as autoridades em até 48 horas após a constatação do abandono.

O inquilino só ficará isento de responsabilidade se comprovar a entrega do animal a um abrigo, para adoção responsável ou para transferência formal de guarda.

Segundo Duda Ramos, entidades de proteção animal relatam que 15% dos casos de resgate urbano envolvem inquilinos que se mudaram, deixando para trás cães, gatos e outros animais, em geral em condições de fome, sede e confinamento.

Agência Câmara de Notícias em 12.02.2026.

Projeto proíbe taxa mínima de água por unidade em condomínios sem medição individual

O Projeto de Lei nº 1.845/25 altera a Lei Nacional de Saneamento Básico para proibir que concessionárias de água cobrem a tarifa mínima multiplicada pelo número de apartamentos em condomínios que possuem apenas um hidrômetro (medidor único). O texto está em análise na Câmara dos Deputados.

Pela proposta, do deputado Carlos Jordy (PL-RJ), nos condomínios com múltiplas unidades (residenciais ou comerciais) e medidor único, o cálculo deverá seguir a seguinte lógica:

- Pega-se o consumo total do prédio registrado no hidrômetro;
- Divide-se esse valor pelo número de unidades (apartamentos/lojas);
- Aplica-se a tarifa correspondente a essa média de consumo real.

O texto proíbe a prática conhecida como "multiplicação da tarifa mínima", onde a empresa de saneamento cobra um valor fixo mínimo de cada apartamento, mesmo que o consumo real do prédio tenha sido baixo.

Reação ao STJ

Jordy explicou que o projeto é uma resposta legislativa a uma mudança de entendimento do Judiciário. Em 2024, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) alterou sua jurisprudência e passou a considerar legal a cobrança da tarifa mínima multiplicada pelo número de economias (unidades), mesmo com hidrômetro único.

Para o deputado, essa nova decisão do STJ impõe um "ônus desproporcional" às famílias, especialmente as de menor renda.

"A nova tese revela-se incompatível com os princípios da modicidade tarifária e penaliza justamente aqueles que adotam práticas de consumo consciente", argumenta o autor do projeto.

Agência Câmara de Notícias em 09.02.2026.

Projeto que susta a criação de comissões de soluções fundiárias passa na CRA

A Comissão de Agricultura (CRA) aprovou em 4/02 a suspensão da criação de comissões para atuar na solução de conflitos fundiários. Essas comissões atuam na realização obrigatória de visitas técnicas e mediações prévias à execução de decisões judiciais de reintegração de posse. A criação dessas comissões é prevista pela Resolução 510, de 2023, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). A Comissão Nacional de Soluções Fundiárias foi instituída pelo próprio CNJ e as comissões regionais ficaram a cargo dos Tribunais de Justiça e dos Tribunais Regionais Federais.

A Resolução 510 poderá ter seus efeitos suspensos pelo Projeto de Decreto Legislativo (PDL) 327/2023. Apresentado pelo presidente da CRA, senador Zequinha Marinho (Podemos-PA), o projeto recebeu voto favorável do relator, senador Jayme Campos (União-MT) e segue agora para a apreciação da Comissão de Constituição e Justiça (CCJ).

De acordo com o relator, a resolução do CNJ criou comissões de soluções fundiárias com atribuições autônomas, originalmente concebidas em um contexto de excepcionalidade durante a pandemia de Covid-19, mas que acabaram transformadas em um regime de caráter permanente. Isso representa “inovação normativa sem respaldo legal e interfere diretamente no exercício da jurisdição e na celeridade da prestação judicial”, avalia Jayme Campos.

O relator ressalta que o PDL pretende restabelecer o equilíbrio entre os Poderes, reforçando o princípio da separação e harmonia estabelecido na Constituição.

“Ao sustar os dispositivos da Resolução 510, de 2023, reafirma-se que a edição de normas processuais e substantivas é competência privativa da União, e que o CNJ, como órgão de controle interno do Poder Judiciário, não possui competência legislativa nem pode inovar na ordem jurídica com força de lei”, observa o relator.

Jayme Campos aponta ainda que “a criação de comissões com poderes investigativos e deliberativos autônomos compromete, em última análise, a imparcialidade do processo e introduz um viés político-administrativo indevido em temas de natureza essencialmente jurisdicional”.

Agência Senado em 04.02.2026.

3. Julgamentos Relevantes

Para o STJ, lei impede usucapião de imóvel situado em área de preservação permanente

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu que não é possível o acolhimento de exceção de usucapião em ação reivindicatória que teve como objeto um imóvel situado em Área de Preservação Permanente (APP). A ação reivindicatória foi ajuizada por um proprietário que buscava a restituição da posse de uma faixa de terreno, localizada em uma APP no estado de Mato Grosso, após constatar sua ocupação irregular.

Em contestação, o réu alegou exercer posse mansa, pacífica e ininterrupta há mais de 20 anos, com ânimo de dono, e pediu a declaração da usucapião. Segundo ele, mesmo sendo uma área ambientalmente protegida, isso não impediria o reconhecimento da prescrição aquisitiva.

Embora o juízo tenha acolhido a tese defensiva, o Tribunal de Justiça de Mato Grosso (TJMT) reformou a sentença e julgou procedente o pedido do autor da ação, por considerar que a ocupação do imóvel na APP não gerou direito à aquisição por usucapião.

Ocupação irregular dificulta a fiscalização ambiental

No recurso especial, o ocupante sustentou que, durante o período em que exerceu a posse com ânimo de dono, realizou benfeitorias e desenvolveu atividades produtivas no imóvel.

Afirmou ainda que, mesmo antes da vigência do Código Florestal, já preenchia os requisitos necessários para o reconhecimento da usucapião. Por fim, acrescentou que o artigo 8º do código não veda de modo

absoluto a usucapião desse tipo de área.

De acordo com a relatora, ministra Nancy Andrighi, a interpretação dos artigos 7º e 8º do Código Florestal sugere que invasões e ocupações irregulares em áreas de preservação permanente são antijurídicas, pois favorecem a supressão da vegetação e dificultam o exercício do poder de polícia ambiental pelo Estado.

A ministra afirmou que, quando interpretados conforme sua finalidade e à luz do direito da coletividade ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, aqueles dispositivos legais impõem uma vedação à ocupação irregular dessas áreas.

Preservação do meio ambiente deve prevalecer sobre o interesse individual

Nancy Andrighi observou que, embora a APP não seja considerada bem público, o artigo 8º do Código Florestal estabelece vedações quanto à intervenção ou à supressão de vegetação em tais áreas, limitação que se justifica diante da importância da preservação do meio ambiente.

A relatora ressaltou que, para fins de usucapião, a limitação administrativa implica restrições às atividades que podem ser desenvolvidas no local, especialmente em relação à exploração econômica. Nesse caso, enfatizou que a presença dos requisitos deve ser analisada com maior rigor, uma vez que o interesse coletivo na preservação do meio ambiente prevalece sobre o interesse individual do proprietário ou do possuidor.

"Do contrário, estar-se-ia estimulando a invasão dessas áreas, situação absolutamente deletéria do ponto de vista da garantia da propriedade e, mais além, da sua função socioambiental", concluiu.

REsp. nº 2.211.711.

Moradora não precisará reverter obra de ampliação de imóvel, decide TJSP

A 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu que o Município de Santo André não pode exigir demolição de obra em razão de acréscimo vertical, sob pena de multa de R\$ 30 mil.

Segundo os autos, a Administração realizava fiscalização em área de proteção e recuperação de mananciais quando constatou a ampliação vertical de 1,5 metro na altura das paredes do imóvel, realizada sem licença ambiental, e determinou o desfazimento da obra e a recomposição do relevo e da vegetação. A apelante, por sua vez, alegou que o aumento teve como objetivo preservar a saúde e segurança dos moradores.

Para o relator do recurso, desembargador Souza Meirelles, embora o aumento vertical da área útil de imóvel residencial possa gerar impacto ambiental, a análise da questão depende do contexto ambiental, urbanístico e social em que se insere. No caso dos autos, segundo o magistrado, a obra não impactou recursos

ambientais e, por se tratar de área urbanizada há muito tempo, não há justificativa para a recomposição.

Souza Meirelles observou, ainda, que a intervenção visou a proteção da saúde dos moradores da residência, uma vez que as paredes mais baixas favoreciam o surgimento de infiltração e mofo, e que o direito à habitabilidade deve se sobrepor aos preceitos urbanísticos formais. “Não se trata apenas de desconforto, senão mesmo de fator de risco concreto à saúde dos moradores, podendo causar ou agravar os efeitos da desidratação, irromper-se fadiga extrema, induzir à queda de pressão, agravamento de doenças cardiovasculares, distúrbios do sono, no que se potencializa o risco para crianças, idosos e pessoas doentes em razão do estresse térmico. Pequenas ampliações, como a que fez a recorrente, devem ser bem recepcionadas pelo sistema de Justiça, notadamente em se tratando de moradias de humilde arquitetura, movidas por um escopo que vai muito além de simplesmente aumentar a área

útil para o conforto e valorização do bem de raiz”, fundamentou.

Completaram o julgamento, de votação unânime, os desembargadores Aliende Ribeiro e Isabel Cogan.

Apelação nº 1021030-27.2024.8.26.0554.

TJMT proíbe cobrança de taxa de ocupação em lote urbano sem construção

O Tribunal de Justiça de Mato Grosso, Quarta Câmara de Direito Privado, decidiu, por unanimidade, que empresas do setor imobiliário não podem cobrar taxa de fruição quando ocorre a rescisão de contrato de compra e venda de lote urbano não edificado. Segundo o entendimento do colegiado, a simples indisponibilidade econômica do terreno não autoriza a cobrança dessa taxa se não houve uso efetivo ou benefício real por parte do comprador.

O que é a taxa de fruição

A taxa de fruição funciona como uma espécie de “aluguel” ou compensação cobrada do comprador pelo tempo em que permaneceu com o imóvel. Em regra, ela busca evitar o enriquecimento sem causa e compensar o vendedor pelo período em que o bem ficou fora do mercado.

No entanto, para o Tribunal, essa cobrança só é válida quando há efetiva utilização do imóvel, o que normalmente não ocorre em casos de terrenos urbanos sem qualquer tipo de construção.

Entenda o caso

A discussão chegou ao TJMT após a empresa imobiliária recorrer da decisão que autorizou a retenção de 25% dos valores pagos pela compradora inadimplente, mas afastou a cobrança da taxa de fruição.

A empresa alegou que, mesmo sem edificação, o fato de o lote ter ficado indisponível para nova venda justificaria a cobrança da taxa.

Ao analisar os embargos, o relator do processo, desembargador Rubens de Oliveira Santos Filho, destacou que a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ) é clara ao considerar indevida a taxa de fruição em contratos de lote urbano não edificado, pois não há comprovação de posse produtiva ou de proveito econômico pelo comprador.

Para os magistrados, a retenção de parte dos valores pagos já é suficiente para compensar a empresa pelas despesas administrativas e evitar prejuízos.

Processo nº 1017858-98.2024.8.11.0003.

Justiça reconhece ocupação injusta de imóvel há 20 anos e determina pagamento de aluguel

A 15ª Vara Cível de Campo Grande julgou procedente ação reivindicatória proposta por morador do bairro Jardim Botafogo e determinou sua imissão na posse de dois imóveis localizados no bairro. A decisão foi proferida pelo juiz Flávio Saad Peron no dia 3 de fevereiro de 2026 e, além de devolver a posse

do imóvel ao proprietário, condenou a ré ao pagamento de aluguel pelo período em que o proprietário foi privado do uso dos bens, valor que será apurado em fase de liquidação de sentença.

Na ação, o autor alegou ser legítimo proprietário de dois lotes no bairro Jardim Botafogo e sustenta que os bens estão sob a posse injusta da ré. Além da retomada da posse, pediu indenização por perdas e danos em razão da privação do uso dos imóveis.

Em contestação, a requerida afirmou exercer posse mansa, pacífica há mais de 20 anos, alegando usucapião em defesa.

Também pleiteou indenização por benfeitorias e o direito de retenção dos imóveis até eventual pagamento.

O processo permaneceu suspenso até o julgamento de ação de usucapião ajuizada pela ré, na qual ela buscava o reconhecimento da propriedade de três lotes da mesma quadra. Contudo, em sentença proferida em junho de 2025, o juízo reconheceu a usucapião apenas em relação ao lote 18, onde está edificada a

residência da requerida, afastando a aquisição do domínio sobre os lotes 15 e 16, cuja posse é alegada pelo autor.

Na decisão da ação reivindicatória, o magistrado destacou que ficou comprovada a titularidade do autor sobre os imóveis, assegurada pelo artigo 1.228 do Código Civil, bem como a inexistência de posse apta à usucapião por parte da ré em relação aos lotes reivindicados.

Assim, concluiu que a ocupação era injusta, por não estar amparada em título de domínio.

O pedido de indenização por benfeitorias foi rejeitado, uma vez que a ré não descreveu nem comprovou as melhorias alegadamente realizadas, ônus que lhe competia. A decisão citou entendimento consolidado da jurisprudência quanto à necessidade de comprovação das benfeitorias para o reconhecimento desse direito.

TJMS em 06.02.2026.

Contrato verbal em compra de imóvel é tema em nova decisão do TJRN

O espólio de uma mulher, representada por seus herdeiros, terá que restituir, de forma integral, a quantia de R\$ 100 mil, para a outra parte no processo, que envolve um contrato de compra e venda, verbal, sem a escritura pública. A decisão, desta forma, destacou que, nos termos do artigo 108 do Código Civil, é indispensável o documento, para a validade dos contratos de alienação de bens imóveis cujo valor ultrapasse 30 salários-mínimos, ressalvada disposição expressa em contrário, inexistente no caso.

“Reconhecido que o negócio jurídico termo compra e venda verbal, não obedeceu a legislação, impõe-se o retorno das partes ao estado anterior do contrato (status quo ante), com a restituição das quantias pagas, nos termos do artigo 182 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa (artigo 884 do Código Civil)”, explica a relatora do recurso,

desembargadora Berenice Capuxú.

Nas razões recursais, em síntese, os representantes do espólio sustentam que o contrato de compra e venda do imóvel localizado no Edifício Luciano Barros, firmado verbalmente com a autora, é “válido e eficaz”, à luz do artigo 107 do Código Civil, que consagra o princípio da liberdade de forma. Argumentam ainda que a sentença incorreu em contradição ao declarar a nulidade do contrato por ausência de forma

escrita, mas, ao mesmo tempo, reconhecer efeitos dele decorrentes para determinar a restituição das arras (ou sinal).

“Sendo nulo o negócio jurídico, deve ser mantida a sentença que determinou a restituição integral da quantia, ainda que por fundamentos jurídicos diversos, em estrita observância aos princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento ilícito”, reforça a relatora.

TJRN em 12.02.2.2026.

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br