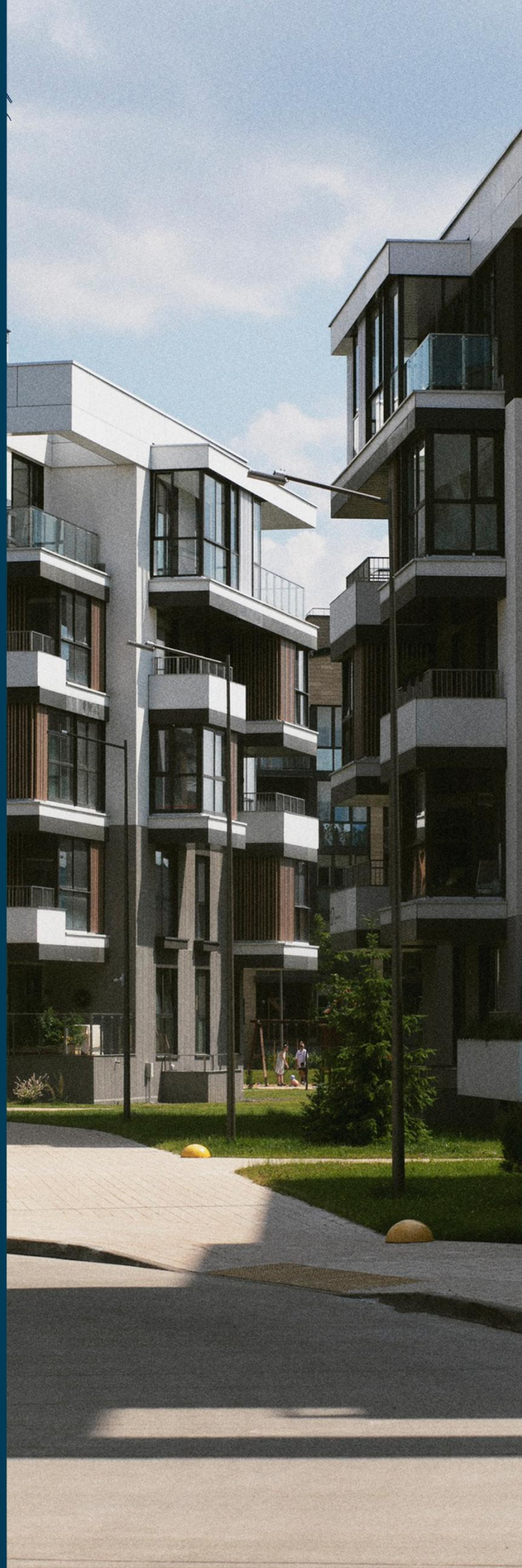


Boletim Setorial Imobiliário

Nº 61 de abril de 2026



Sumário

1. Legislação e Regulação

Terrenos marginais de rios federais navegáveis, dos terrenos de marinha e seus acrescidos - Identificação - Prazo - Prorrogação . 4

Empresas, profissionais de engenharia, arquitetura ou ramo da construção civil que executarem ou financiarem projetos - Instituição do Selo de Engenharia ou Arquitetura Solidária..... 4

FGTS - Limites de faixas de renda - Programas de habitação - Alteração 5

Programa Minha Casa, Minha Vida - Limites de renda bruta familiar - Atualização 5

Projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais - Especificações urbanísticas - Alteração..... 6

Unidades de habitação de interesse social e de mercado popular - Procedimento de fiscalização da destinação das unidades - Alteração 6

Secretaria Municipal de Habitação - Proposta orçamentária - Grupo técnico de trabalho - Composição - Alteração 7

Declaração tributária de conclusão de obra - DTCO - Procedimentos de controle licenciamento - Alteração 7

Construção civil - Preços por metro quadrado - Apuração do valor mínimo de mão-de-obra 8

Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - Procedimentos para requerimento, análise e operacionalização das remissões 8

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

2. Temas em Destaque

Nova lei amplia uso do microcrédito e permite financiar moradia 9

Projeto delimita atuação de leiloeiros na venda de imóveis..... 9

CCJ aprova proibição do uso de dinheiro em espécie para transação imobiliária 10

3. Julgamentos Relevantes

STF tem cinco votos pela validade de restrições à compra de terras por empresas brasileiras controladas por estrangeiros 11

Fiança em contrato de aluguel não exclui direito do locador ao penhor legal..... 12

Estado indenizará empresa por duplicidade em registro imobiliário..... 14

Negada comissão a corretora por intermediação de compra e venda de imóvel 16

*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

Terrenos marginais de rios federais navegáveis, dos terrenos de marinha e seus acrescidos - Identificação - Prazo - Prorrogação

O Congresso Nacional por meio do Ato nº 18 de 2026, informou que a Medida Provisória nº 1.332, de 29 de dezembro de 2025, teve a sua vigência prorrogada pelo período de sessenta dias. A Medida Provisória que altera o Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, para prorrogar o prazo para conclusão da identificação dos terrenos marginais de rios federais navegáveis, dos terrenos de marinha e seus acrescidos

Publicado no Diário Oficial da União em 31.03.2026 a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Empresas, profissionais de engenharia, arquitetura ou ramo da construção civil que executarem ou financiarem projetos - Instituição do Selo de Engenharia ou Arquitetura Solidária

O Presidente da República editou a Lei nº 15.370, de 31 de março de 2026, que instituí o Selo de Engenharia ou Arquitetura Solidária, a ser concedido às empresas e aos profissionais de engenharia, arquitetura ou ramo da construção civil que executarem ou financiarem projetos para atendimento de comunidades carentes, originárias ou tradicionais, de mutuários e de proprietários de imóveis, observadas, preferencialmente, as faixas de renda previstas no Programa Minha Casa, Minha Vida ou em programa que o substitua.

Publicada no Diário Oficial da União em 01.04.2026 a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

FGTS - Limites de faixas de renda -
Programas de habitação -
Alteração

O Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS) editou a Resolução nº 1.148, de 24 de março de 2026, que altera os limites de renda dos programas da área da Habitação do FGTS, e a ampliação dos limites de valor de imóvel na Faixa 3 de renda e no Programa Classe Média.

Publicada no Diário Oficial da União em 30.03.2026 a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Retificada em 31.03.2026, clique [aqui](#)

Programa Minha Casa, Minha Vida - Limites de renda bruta familiar - Atualização

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 333, de 30 de março de 2026, que dispõe sobre a atualização anual dos limites de renda bruta familiar admitidos para famílias atendidas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

Publicada no Diário Oficial da União em 01.04.2026 a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais - Especificações urbanísticas - Alteração

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 335, de 30 de março de 2026, que altera a Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Publicada no Diário Oficial da União em 01.04.2026 a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Unidades de habitação de interesse social e de mercado popular - Procedimento de fiscalização da destinação das unidades - Alteração

A Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) editou a Portaria nº 06 de 20 março de 2026, que altera a Portaria SEHAB nº 111 de 08 de outubro 2024, que estabelece o procedimento de fiscalização da destinação das unidades de Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, nos termos do art. 47 da Lei Municipal nº 16.050/2014 e Decreto nº 63.130/ 2024, bem como orienta as unidades administrativas da Secretaria Municipal de Habitação quanto ao processo sancionador correspondente.

Revoga a Portaria SEHAB nº 112 de 08 de outubro de 2024.

Publicada no DOM/São Paulo em 24.03.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Secretaria Municipal de Habitação
- Proposta orçamentária - Grupo
técnico de trabalho - Composição
- Alteração

A Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) editou a Portaria nº 19 de março de 2026, que altera a composição do Grupo Técnico de Trabalho Orçamentário - GTTO, constituído para subsidiar a elaboração da Proposta Orçamentária no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB.

Publicada no DOM/São Paulo em 19.03.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Declaração tributária de conclusão de obra - DTCO - Procedimentos de controle licenciamento - Alteração

A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) editou a Portaria nº 22 de 27 de fevereiro de 2026, que altera a Portaria nº 221/SMUL-G/2017 para incluir a Declaração Tributária de Conclusão de Obra - DTCO como documento hábil nos procedimentos de controle e licenciamento que especifica

Publicada no DOM/São Paulo em 02.03.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Construção civil - Preços por metro quadrado - Apuração do valor mínimo de mão-de-obra

A Secretaria Municipal da Fazenda (SMF) editou a Portaria nº 44 de 27 de fevereiro de 2026, que fixa os preços por metro quadrado a serem utilizados na apuração do valor mínimo de mão-de-obra aplicada na construção civil e os coeficientes de atualização dos valores dos documentos fiscais, para fins de cálculo do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Publicada no DOM/São Paulo em 02.03.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Retificação publicada em 12.03.2026, pode ser acessada [aqui](#)

Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - Procedimentos para requerimento, análise e operacionalização das remissões

A Secretaria Municipal da Fazenda (SMF) editou a Instrução Normativa nº 2 de 27 de fevereiro de 2026, que especifica os procedimentos para requerimento, análise e

operacionalização das remissões do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU previstas na Lei nº 18.379, de 5 de janeiro de 2026, e dá outras providências.

Publicada no DOM/São Paulo em 02.03.2026, 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 09 de 23 de março 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 24.03.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

2. Temas em Destaque

Nova lei amplia uso do microcrédito e permite financiar moradia

Foi sancionada, com dois vetos, a **Lei nº 15.364/26**, que altera as regras do Programa Nacional de Microcrédito Produtivo Orientado (PNMPO). A lei amplia o uso do microcrédito e prevê o financiamento de despesas do microempreendedor e da sua família. O texto foi publicado no Diário Oficial da União (DOU) em 27/03.

A nova lei permite que a instituição conceda ao cliente um crédito adicional de até 20% do limite das operações de microcrédito produtivo orientado que ele possui na mesma instituição.

Esse valor poderá apoiar o microempreendedor e da sua família, como melhoria da habitação ou compra de moradia de baixo valor, entre outras necessidades básicas.

**Agência Câmara de Notícias
27.03.2026.**

Projeto delimita atuação de leiloeiros na venda de imóveis

O **Projeto de Lei nº 2.111/25**, do deputado Gutemberg Reis (MDB-RJ), altera o decreto que regulamenta a atividade dos leiloeiros públicos (**Decreto 21.981/32**) para deixar claro que, quando houver determinação judicial ou a venda ocorrer por alienação fiduciária, apenas leiloeiros públicos oficiais poderão realizar leilões de bens, inclusive imóveis. O texto estabelece ainda que a venda de imóveis por leiloeiros em caráter privado fica proibida, exceto nas hipóteses previstas no decreto. Nos demais casos, a venda poderá ser realizada por corretores de imóveis, conforme a **Lei 6.530/78**, que regulamenta a profissão.

A proposta atualiza as regras de atuação desses profissionais e delimita sua atividade em relação à intermediação imobiliária. O projeto de lei está em análise na Câmara dos Deputados.

Entre os bens que podem ser vendidos em leilão público estão imóveis, bens móveis, mercadorias, utensílios, semoventes, joias e outros itens.

Também estão incluídos bens pertencentes a massas falidas ou em liquidação judicial, além de penhores de diferentes naturezas.

Modelo proposto

Segundo Gutemberg Reis, a proposta busca corrigir uma “distorção normativa histórica” no decreto de 1932. De acordo com o deputado, a norma foi editada antes da regulamentação da profissão de corretor de imóveis.

Na justificativa, o parlamentar afirma que a venda de imóveis exige conhecimento técnico específico, incluindo avaliação de mercado, análise documental e compreensão de normas urbanísticas e ambientais. “A proposta busca alinhar o decreto às normas posteriores e ao regime vigente”, argumenta.

Ele também sustenta que a medida pode aumentar a segurança jurídica das transações imobiliárias e evitar sobreposição de atribuições entre leiloeiros e corretores.

Agência Câmara de Notícias em 10.03.2026.

CCJ aprova proibição do uso de dinheiro em espécie para transação imobiliária

A Comissão de Constituição e Justiça (CCJ) aprovou em 04.03.2026, em turno suplementar, um projeto de lei que estabelece limites e condições para o uso de dinheiro em espécie em todo o território nacional. O texto proíbe, de forma expressa, o uso de qualquer valor em espécie em transações imobiliárias.

O PL 3.951/2019 altera a Lei de Lavagem de Dinheiro para determinar que o Conselho Monetário Nacional (CMN), ouvido o Conselho de Controle de Atividades Financeiras (Coaf), definirá valores máximos e condições para pagamentos e transações em espécie, inclusive no caso de cheques e boletos bancários. A matéria segue diretamente para a Câmara dos Deputados, salvo se houver recurso para análise no Plenário do Senado.

O texto aprovado é um substitutivo (texto alternativo) do relator, senador Oriovisto Guimarães (PSDB-PR), ao projeto

de autoria do senador Flávio Arns (PSB-PR). A versão original de Arns estabelecia diretamente limites para operações em espécie, como a proibição de uso de dinheiro vivo em transações comerciais ou profissionais acima de R\$ 10 mil e proibição de pagamento de boletos em espécie acima de R\$ 5 mil. O relator considerou que essas regras extrapolam os limites do poder normativo do Congresso, assim como são excessivamente detalhadas.

Oriovisto argumentou que a definição dos parâmetros

3. Julgamentos Relevantes

STF tem cinco votos pela validade de restrições à compra de terras por empresas brasileiras controladas por estrangeiros

O Supremo Tribunal Federal (STF), Plenário, tem cinco votos pela validade de regras restritivas à compra ou utilização de imóveis rurais por empresas brasileiras controladas por estrangeiros. A questão é discutida na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) 342 e na Ação Cível Originária (ACO) 2463, que voltaram à pauta na sessão

operacionais e limites financeiros deve ser feita por órgão técnico competente, com base em critérios atualizados e flexíveis, justificando a transferência dessa atribuição ao Conselho Monetário Nacional. O novo texto também mantém emenda que proíbe, de forma expressa, o uso de qualquer valor em espécie em transações imobiliárias. A emenda foi inserida durante a tramitação na Comissão de Assuntos Econômicos (CAE), que aprovou o projeto em 2021.

Agência Senado em 04.03.2026.

em 19/03. Pedido de vista do ministro Alexandre de Moraes suspendeu o julgamento.

Na ADPF, a Sociedade Rural Brasileira (SRB) questiona o artigo 1º, parágrafo 1º, da Lei 5.709/1971, que estende o regime jurídico aplicável à aquisição de imóvel rural por estrangeiro à pessoa jurídica brasileira da qual participem pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior. Na ACO 2463, por sua vez, a União e o Instituto Nacional

de Colonização e Reforma Agrária (Incra) pretendem anular um parecer da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo que dispensa tabeliães e oficiais de registro de aplicar a norma nos casos em questão.

Rito administrativo

Na sessão o ministro Flávio Dino acompanhou o voto do relator, ministro Marco Aurélio (aposentado), e do ministro Gilmar Mendes, que votou na sessão de ontem, pela constitucionalidade da norma e pela competência da União para autorizar pessoas jurídicas estrangeiras ou equiparadas a adquirir imóveis rurais. Segundo ele, a lei brasileira é moderada se comparada a normas internacionais que tratam da matéria. “Não se trata de impedimento à compra, mas sim de submissão a um rito administrativo”, explicou.

Dino refutou o argumento de que a declaração de constitucionalidade da lei demonstraria hostilidade ao capital estrangeiro. Na sua avaliação, o país tem uma

altíssima participação estrangeira na agricultura brasileira, o que contradiz a afirmação.

No mesmo sentido, os ministros Cristiano Zanin e Nunes Marques entendem que não há contradição com a Constituição Federal no fato de uma empresa ter que se submeter a determinado procedimento para adquirir terras brasileiras.

ADPF nº 342.

ACO nº 2.463.

[Fiança em contrato de aluguel não exclui direito do locador ao penhor legal](#)

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu, por unanimidade, que o fato de o contrato de locação ser garantido por fiança não impede, na hipótese de falta de pagamento, o exercício do penhor legal pelo locador. No entendimento do colegiado, as duas garantias – que têm natureza e finalidades distintas – podem ser cumuladas. Na origem do caso, um shopping de Maceió ajuizou ação de homologação de penhor legal com base no [artigo 1.467 do Código Civil](#), alegando que, diante

da inadimplência de mais de R\$ 300 mil em aluguéis e outros encargos, apoderou-se de bens móveis deixados pelo seu locatário no imóvel alugado, como forma de garantir o pagamento da dívida.

A defesa do locatário sustentou que, como o contrato já estava garantido por fiança, o locador não poderia exercer o penhor legal sem violar o artigo 37, parágrafo único, da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), que proíbe a existência de mais de uma garantia num único contrato de locação.

O juízo de primeiro grau indeferiu o pedido do credor por entender que, sendo vedada a cumulação de garantias no contrato de locação – como estabelecido na Lei do Inquilinato –, a instituição do penhor legal só é legítima quando o locador não tem outros meios de se proteger dos efeitos da mora do locatário. O Tribunal de Justiça de Alagoas (TJAL), entretanto, reformou a decisão sob o fundamento de que a vedação legal diz respeito apenas às garantias contratuais, não suprimindo as que são impostas por força de lei para o mesmo negócio.

Em seu recurso especial, o locatário alegou que a exigência de mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação acarreta nulidade, além de constituir contravenção penal, nos termos do artigo 43, inciso II, da Lei do Inquilinato. Segundo ele, a interpretação dos negócios jurídicos deve observar a intenção das partes e a boa-fé, não podendo se restringir ao sentido gramatical da lei, como teria feito o acórdão recorrido.

Vedação a múltiplas garantias contratuais não impede o penhor legal

O relator do caso, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, destacou que a vedação a múltiplas garantias contratuais no contrato de locação, estabelecida na Lei do Inquilinato, não suprime o exercício do penhor legal assegurado pelo Código Civil. Segundo ele, por possuírem natureza e finalidades distintas, os dois institutos coexistem sem que haja qualquer incoerência sistêmica.

A vedação da Lei do Inquilinato – explicou o ministro – é norma de ordem pública destinada a conter abusos na formação do contrato e

a limitar a autonomia privada do locador quanto às garantias convencionais exigíveis do locatário; já o penhor legal constitui garantia prevista em lei que, independentemente da vontade das partes, assegura a efetividade do crédito locatício na hipótese de não pagamento.

"O penhor legal independe da vontade das partes, decorrendo diretamente da lei e incidindo sobre bens de determinados contratantes que possam, com a sua apreensão e por iniciativa do credor, assegurar o adimplemento de prestações inadimplidas, que, pela sua natureza, justificam tratamento especial, conforme a definição do legislador", afirmou o relator.

Penhor legal como exercício da autotutela privada

Villas Bôas Cueva ressaltou que o legislador reconheceu, nas restritas hipóteses do artigo 1.467 do Código Civil, a condição de vulnerabilidade do credor, assegurando-lhe o direito de se apossar por conta própria de coisas pertencentes ao devedor, até o valor da dívida, como forma de garantir o cumprimento da obrigação.

"Corroborando com a assertiva de que o penhor legal é forma de exercício do direito de autotutela privada, o artigo 1.470 do Código Civil autoriza o credor a fazer a efetiva tomada dos bens do devedor, assumindo a sua posse, antes mesmo de recorrer à autoridade judiciária, sempre que haja perigo na demora, desde que aos devedores forneça comprovante daquilo de que se apossou", declarou o relator ao negar provimento ao recurso.

REsp. nº 2.233.511.

Estado indenizará empresa por duplicidade em registro imobiliário

O Tribunal de Justiça de São Paulo, 8ª Câmara de Direito Público, determinou que o Estado de São Paulo indenize empresa agrícola por erro cartorial consistente no registro de imóvel em duas matrículas distintas. A reparação foi fixada em R\$ 44 mil.

Segundo os autos, a autora possuía crédito a ser cobrado contra terceiro e, após o não pagamento da dívida, um dos imóveis do devedor foi penhorado. Como não houve

interessados no leilão, a própria exequente arrematou o bem, utilizando seu crédito e pagando a diferença. Porém, na hora de registrar o imóvel, foi informada de que a carta de arrematação não poderia ser averbada, pois o bem era objeto simultaneamente de duas matrículas e na matrícula paralela a propriedade havia sido vendida.

O relator do recurso, desembargador Leonel Costa, pontuou que a responsabilidade pela perda de uma chance protege situações em que uma probabilidade real de obter benefício ou evitar prejuízo é frustrada por conduta ilícita ou atuação estatal objetivamente danosa. No caso, destacou que a requerente agiu com diligência e confiou na fé pública, razão pela qual a indenização foi calculada com base na diferença entre o valor pago na arrematação e o valor de mercado, refletindo a vantagem que deixou de ser obtida.

“Exigir que a credora desconfiasse de documento público e de registro válido especialmente quando a penhora estava regular e visível na matrícula importaria

subverter os princípios da publicidade e da especialidade, deslocando para o jurisdicionado uma cautela impossível: duvidar da própria matrícula e, como se não bastasse, presumir a existência de uma matrícula paralela clandestina”, escreveu o magistrado. “Ademais, o devedor, ciente da constrição, aproveitou a duplicidade para desviar a titulação das vendas para a matrícula oculta, artificialmente imune à oponibilidade da penhora. Esse resultado só foi possível porque o Estado falhou em sua função essencial de manter o registro único, coerente e idôneo”, concluiu.

Os desembargadores Bandeira Lins e Antonio Celso Faria completaram a turma julgadora. A votação foi unânime.

Apelação nº 1000160-24.2022.8.26.0103.

Negada comissão a corretora por intermediação de compra e venda de imóvel

O Tribunal de Justiça de São Paulo, 30ª Câmara de Direito Privado, manteve decisão da 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, proferida pelo juiz Guilherme Duran Depieri, que negou ação de cobrança ajuizada por corretora de imóveis. Ela pleiteava comissão de R\$ 51 mil por suposta intermediação em venda. O imóvel era anunciado pela plataforma da autora, que chegou a levar potenciais compradores para visita, sem fechar negócio. Posteriormente, os mesmos interessados viram o anúncio no site de outro profissional, com quem concluíram a compra. Em seu voto, o relator do recurso, desembargador Monte Serrat, destacou que não houve

pactuação de exclusividade entre as partes — hipótese legal em que a comissão seria devida mesmo sem a intermediação da requerida — e que, como regra, a conclusão do negócio sem a atuação da profissional não lhe confere direito à remuneração. “Tal assertiva decorre do fato de a obrigação do corretor ser de resultado e não de meio, motivo pelo qual sua remuneração está condicionada à consecução de um resultado, consistente na aproximação de vendedor e pretendo comprador que origine o negócio jurídico. Sem atingir esse resultado, não ocorrerá o fato gerador da comissão de corretagem”, afirmou. Completaram a turma de julgamento os desembargadores Paulo Alonso e Carlos Russo. A votação foi unânime. **Apelação nº 1094285-25.2024.8.26.0002.**

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli
gzauli@tortomr.com.br