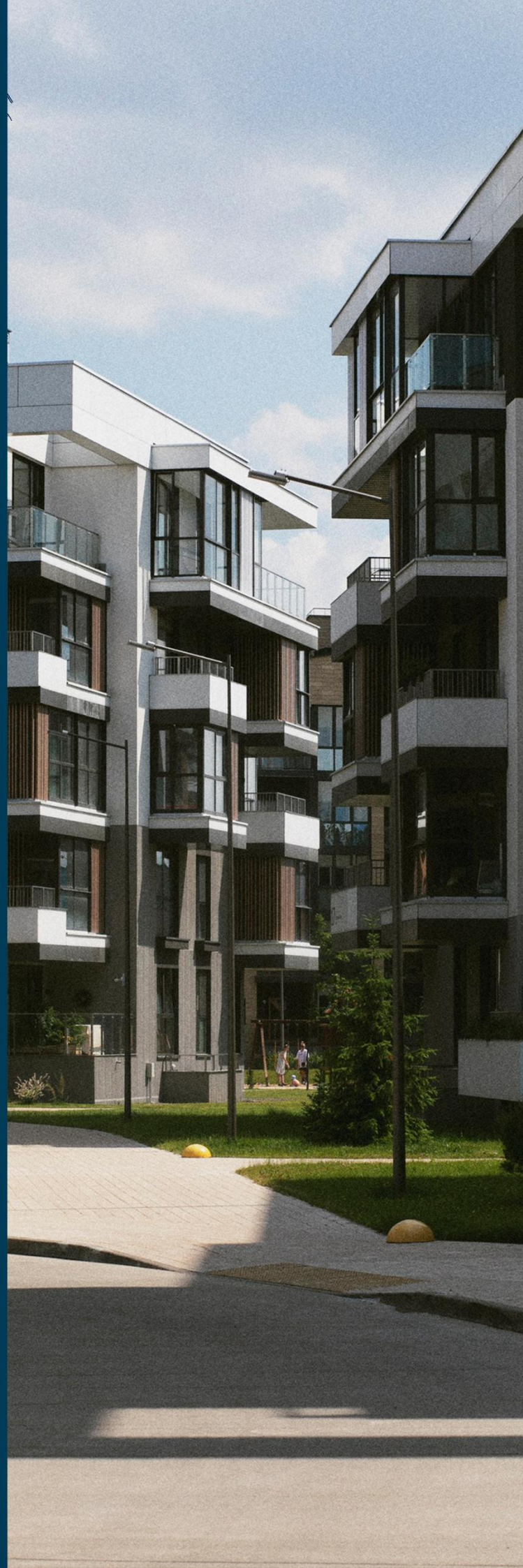


# Boletim Setorial Imobiliário

Nº 63 de junho de 2026



## Sumário

### 1. Legislação e Regulação

Operações de financiamento com recursos do fundo social destinadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Encargos financeiros, prazos de financiamento e as comissões - Disposições - Alterações... 4

Linha de crédito de melhoria habitacional integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - Alocação dos recursos do fundo social - Alteração ..... 4

Habitação unifamiliar - Critério de densidade mínima - Parcelamento do solo - Disposições ..... 5

Promoção de intervenções de requalificação edilícia em edifícios nos perímetros da área de intervenção urbana do setor central - Concessão de subvenções econômicas - Alterações ..... 5

Contratos de serviços e obras - Divulgação de índices para aplicação de reajustamentos de preços ..... 6

Construção civil - Preços por metro quadrado - Apuração do valor mínimo de mão-de-obra..... 6

Secretaria Executiva do Programa Mananciais - Disposições..... 7  
Grupo de Planejamento - GP instituído no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB - Composição - Atualização..... 7

Comissão de Controle Urbanístico e Grupo de Análise de Projetos Especiais - Composição..... 8

Câmara Técnica de Habitação de Interesse Social - CT-HIS - Composição ..... 8

## 2. Temas em Destaque

Comissão aprova cota de 15% no Minha Casa, Minha Vida para famílias com renda de até R\$ 1,8 mil .....	8
Projeto sobre uso e ocupação do solo recebe aval da CCJ.....	9
Comissão do Código Civil conclui debates com foco em propriedade e contratos .....	10

## 3. Julgamentos Relevantes

STF vai discutir possibilidade de município fixar alíquotas de IPTU em função da área do imóvel .....	11
Oferta de imóvel em plataformas como Airbnb exige aprovação do condomínio .....	12
Condomínio não pode impedir que dentista e pacientes com mobilidade reduzida utilizem elevador residencial, decide Justiça...	14
Justiça determina regularização de loteamento irregular em Cruzeiro do Sul e fixa responsabilidades de loteador e município .....	15
Justiça mantém condenação de condomínio por acidente em piscina sem sinalização.....	17

*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

Operações de financiamento com recursos do fundo social destinadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Encargos financeiros, prazos de financiamento e as comissões - Disposições - Alterações

**O Conselho Monetário Nacional (CMN) editou a Resolução nº 5.301, de 05 de maio de 2026**, que altera a Resolução CMN nº 5.209, de 30 de abril de 2025, que estabelece os encargos financeiros, os prazos de financiamento e as comissões devidas pelo tomador de financiamento, a título da administração e risco das operações de financiamento com recursos do fundo social destinadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV.

Publicada no Diário Oficial da União em 07.05.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Linha de crédito de melhoria habitacional integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - Alocação dos recursos do fundo social - Alteração

**O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 498 de 08 de maio de 2026**, que altera a Portaria MCID nº 1.177, de 8 de outubro de 2025, que regulamenta a alocação dos recursos do fundo social destinados à linha de crédito de melhoria habitacional integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Publicada no Diário Oficial da União em 11.05.2026 a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

**Ainda sobre esse mesmo tema, o Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 499 de 08 de maio de 2026**, para acessar a íntegra clique [aqui](#)

Habitação unifamiliar - Critério de densidade mínima - Parcelamento do solo - Disposições

**A Secretaria do Clima, Meio Ambiente e Sustentabilidade, a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e a Secretaria de Urbanismo editaram a Instrução Normativa Conjunta nº 1 de 2026**, que estabelece que o critério de densidade mínima para tipologias habitacionais unifamiliares aplica-se apenas ao parcelamento do solo, sendo dispensada sua verificação na aprovação de Habitação Unifamiliar (HU-APA) em lotes aprovados antes da vigência do Plano de Manejo da APA Campinas, ainda que anexados posteriormente

Publicada no DOM/Campinas em 22.05.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Promoção de intervenções de requalificação edilícia em edifícios nos perímetros da área de intervenção urbana do setor central - Concessão de subvenções econômicas - Alterações

**O Prefeito do Município de São Paulo editou o Decreto nº 65.205, de 25 de maio de 2026**, que introduz alterações no Decreto nº 62.878, de 30 de outubro de 2023, que dispõe sobre a concessão de subvenções econômicas pelo Poder Executivo para a promoção de intervenções de requalificação edilícia em edifícios nos perímetros da Área de Intervenção Urbana do Setor Central - AIU-SCE, nos termos do artigo 39 da Lei nº 17.844, de 14 de setembro de 2022.

Publicado no DOM/São Paulo em 26.05.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Contratos de serviços e obras -  
Divulgação de índices para  
aplicação de reajustamentos de  
preços

**A Secretaria Municipal da  
Fazenda (SMF) editou a Portaria  
nº 99 de 30 de abril de 2026**, que  
divulga os índices constantes das  
tabelas anexas, para aplicação nos  
reajustamentos de preços dos  
contratos de serviços e obras  
firmados pela Administração  
Municipal.

Publicada no DOM/São Paulo em  
04.05.2026, a íntegra 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 100 de 30 de abril 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  
04.05.2026, a íntegra pode ser  
acessada [aqui](#)

Secretária Executiva do Programa Mananciais - Disposições

**A Secretaria de Habitação (SEHAB) editou a Portaria nº 39 de 21 de maio de 2026**, que delega à Secretária Executiva do Programa Mananciais a competência para exercer a função de ordenadora de despesa no exercício de 2026 e para instaurar e decidir procedimentos de apuração preliminar de irregularidade, convalida atos praticados.

Por fim, revoga a Portaria SEHAB nº 05, de 14 de janeiro de 2025.

Publicada no DOM/São Paulo em 22.05.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Grupo de Planejamento - GP instituído no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB - Composição - Atualização

**A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Portaria nº 35 de 06 de maio de 2026**, que implementa ajustes na redação da Portaria SEHAB nº 14, de 23 de fevereiro de 2021, e atualiza a composição do Grupo de Planejamento - GP instituído no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB.

Publicada no DOM/São Paulo em 28.05.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Comissão de Controle Urbanístico e Grupo de Análise de Projetos Especiais - Composição

**A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Portaria nº 14 de 13 de maio de 2026**, que nomeia, retroagindo os efeitos à 12 de maio de 2026, os membros para comporem a Comissão de Controle Urbanístico (CCU) e o Grupo de Análise de Projetos Especiais (GAPE).

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 13.05.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Câmara Técnica de Habitação de Interesse Social - CT-HIS - Composição

**A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ribeirão Preto (SMPDUH) editou a Portaria nº 15 de 22 de maio de 2026**, que dispõe sobre composição da Câmara Técnica de Habitação de Interesse Social - CT-HIS. Por fim, revogou as Portarias nº 08/2023 e nº 33/2025.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 22.05.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

## 2. Temas em Destaque

Comissão aprova cota de 15% no Minha Casa, Minha Vida para famílias com renda de até R\$ 1,8 mil

**A Comissão de Finanças e Tributação da Câmara dos Deputados aprovou projeto que obriga o governo federal a destinar no mínimo 15% do orçamento total do Programa Minha Casa, Minha Vida ao financiamento de moradias para a população de renda mais baixa.** Por recomendação do relator, deputado Paulo Guedes (PT-MG), o colegiado aprovou o substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano ao Projeto de Lei 3078/15, do Senado.

A única mudança feita pelos deputados foi atualizar o limite de renda das famílias beneficiadas por essa cota, que passou de R\$ 1.600 para R\$ 1.800 mensais, alinhando a regra à chamada "Faixa 1" do programa habitacional.

Guedes defendeu a importância de financiar a moradia para essa faixa de renda: "Quanto mais baixa a renda familiar, mais

essencial é o Estado brasileiro proporcionar as condições para uma casa própria e uma vida digna", afirmou o relator.

Ele explicou que a proposta não tem impactos orçamentários, servindo apenas como uma diretriz para a alocação dos recursos do programa

#### **Agência Câmara de Notícias em 01.06.2026.**

[Projeto sobre uso e ocupação do solo recebe aval da CCJ](#)

**A CCJ (Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa) da Câmara Municipal se reuniu em 27/5, para analisar 46 itens da pauta. Entre os projetos que avançaram no colegiado, está o PL (Projeto de Lei) 403/2026. Apresentado na Casa pela Prefeitura, a proposta trata do uso e ocupação do solo da cidade. A matéria dispensa a licença de funcionamento para as atividades não residenciais para o MEI (Microempreendedor Individual).**

De acordo com o governo municipal, o projeto prevê o "aprimoramento da atuação fiscalizatória municipal quanto o cumprimento dos parâmetros de

incomodidade, especialmente no que se refere à emissão de ruídos, incorporando a experiência acumulada pela administração pública e conferindo maior clareza normativa, eficiência operacional e proporcionalidade na aplicação das sanções".

Durante a discussão, o vereador Sansão Pereira (Republicanos) – relator do Projeto de Lei – disse que serão realizadas duas Audiências Públicas para discutir o tema junto à população. Ainda assim, as vereadoras Luna Zarattini (PT) e Silvia da Bancada Feminista (PSOL) se manifestaram contrariamente ao parecer de legalidade do texto. As parlamentares decidiram esperar a realização dos debates para se pronunciarem sobre o assunto.

#### **Câmara Municipal de São Paulo em 27.05.2026.**

Comissão do Código Civil conclui debates com foco em propriedade e contratos

**Ao abrir a reunião da Comissão Temporária para Reforma do Código Civil (CTCivil) em 14/05, a senadora Tereza Cristina (PP-MS) afirmou que os debates das últimas semanas consolidaram consensos sobre pontos sensíveis da proposta, especialmente em relação à segurança jurídica, ao crédito e à preservação da autonomia do direito empresarial. Foi a 18ª e última audiência dedicada aos temas de direito das coisas e direito empresarial. Desde setembro de 2025 o grupo tem se reunido para analisar o Projeto de Lei (PL) 4/2025, de autoria do senador Rodrigo Pacheco (PSB-MG), que visa modernizar o Código Civil de 2002.**

— A nossa responsabilidade aqui como Parlamento não é proteger nenhuma redação, seja nova, seja antiga. Não pretendemos tampouco fazer o novo Código Civil, mas sim entregar ao Brasil uma atualização adequada, com responsabilidade e segurança

jurídica — disse Tereza, que comandou o debate.

Entre os temas destacados pela senadora estão a preocupação com mudanças na desapropriação judicial privada por posse e trabalho e os possíveis impactos sobre a ocupação de terras e o pagamento de indenizações. Ela também ressaltou a importância da propriedade fiduciária para o crédito no país e defendeu cautela em alterações que possam fragilizar o instituto.

Segundo a parlamentar, houve ainda apoio às atualizações sobre posse, condomínio edilício e hospedagem atípica, embora pontos como a boa-fé do possuidor e os efeitos processuais da posse ainda permaneçam em debate.

**Agência Senado em 14.05.2026.**

### 3. Julgamentos Relevantes

STF vai discutir possibilidade de município fixar alíquotas de IPTU em função da área do imóvel

**O Supremo Tribunal Federal (STF) vai decidir se lei municipal pode fixar alíquotas de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em função da área do imóvel, mesmo após emenda constitucional que autoriza o uso da progressividade do tributo apenas em razão do valor e de acordo com a localização e o uso do imóvel.** A matéria, objeto do Recurso Extraordinário com Agravo (ARE) 1593784, teve repercussão geral reconhecida pelo Plenário Virtual da Corte (Tema 1.455). Com isso, a tese a ser fixada no julgamento de mérito – ainda sem data marcada – deverá ser observada pelas demais instâncias do Judiciário.

#### **Progressividade**

O caso diz respeito à Lei Complementar municipal 639/2018, de Chapecó (SC), que fixava em 1% a alíquota do IPTU incidente sobre o valor venal de imóveis com área construída igual ou superior a 400,00 m<sup>2</sup>. A Primeira Turma Recursal do

Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina manteve sentença que declarou a norma inconstitucional com base na Súmula 668 do STF.

O verbete considera inconstitucional lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional (EC) 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinadas a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana. A emenda autoriza o uso da progressividade apenas em razão do valor e de acordo com a localização e o uso do imóvel.

No STF, o município argumenta que a Turma Recursal confundiu seletividade com progressividade fiscal e aplicou equivocadamente a súmula. Alega que a alíquota da lei não varia porque o imóvel vale mais, e sim porque sua área construída é maior.

Nesse contexto, defende que um imóvel com maior área construída representa uma utilização mais intensa do solo urbano, o que justifica uma alíquota distinta com base na capacidade contributiva presumida e na maior demanda

por serviços e infraestrutura pública.

### **Relevância**

Em sua manifestação pelo reconhecimento da repercussão geral da matéria, o ministro Dias Toffoli considerou que, do ponto de vista jurídico, está em debate a interpretação do artigo 156, parágrafo 1º, da Constituição Federal, com a redação conferida pela EC 29/2000. Segundo ele, cabe ao Supremo definir se o texto constitucional admite a fixação de alíquotas desse imposto em função da área do imóvel por lei municipal editada posteriormente à emenda.

Sob o aspecto econômico, Toffoli ressaltou que a decisão a ser tomada pelo Plenário poderá afetar as finanças dos municípios que adotaram essa tributação ou dos contribuintes que estão sujeitos a ela. Assinalou, ainda, que o tema interessa a todos os proprietários de imóveis e a todos os municípios, uma vez que a decisão terá impacto na competência tributária desses entes federativos.

O relator acrescentou ainda que a decisão do Supremo poderá servir de parâmetro para pacificar divergências de entendimentos entre tribunais acerca da matéria.

### **Suspensão Nacional**

Em decisão tomada em 4/5/2026, o ministro Dias Toffoli atendeu a pedido formulado pela parte recorrida (contribuinte) e determinou a suspensão de todos os processos sobre o tema em tramitação no país. A suspensão nacional está prevista no artigo 1.035, parágrafo 5º, do Código de Processo Civil (CPC).

### **ARE nº 1.593.784.**

[Oferta de imóvel em plataformas como Airbnb exige aprovação do condomínio](#)

**O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Segunda Seção, estabeleceu em 7/05, que a utilização de imóveis em condomínios para a celebração de contratos de estadia de curta temporada – como na plataforma Airbnb – exige que a destinação das unidades tenha sido alterada em assembleia, por no mínimo dois terços dos condôminos. Por maioria de votos, o colegiado**

considerou que o uso dos imóveis para exploração econômica ou profissional descaracteriza a sua destinação residencial e, por isso, deve ser autorizado pelo condomínio. O entendimento da seção uniformiza o entendimento do tribunal sobre o tema.

O caso teve origem em processo no qual a proprietária de um apartamento buscava garantir o direito de destiná-lo a estadias de curta duração, sem necessidade de aprovação em assembleia, ao passo que o condomínio alegava que essa destinação, além de não estar prevista em convenção, afastava o caráter residencial do prédio. A empresa Airbnb atuou como interessada na ação.

### **Estadias de curta temporada não se enquadram como locação nem como hotelaria**

No voto que prevaleceu no julgamento, a ministra Nancy Andrighi comentou que os contratos intermediados por sistemas como o Airbnb não se enquadram propriamente nem como contratos de locação residencial nem como contratos de hospedagem em hotéis, motivo

pelo qual podem ser considerados contratos atípicos.

"O meio de disponibilização do imóvel não caracteriza a natureza jurídica do negócio. É irrelevante, para a classificação jurídica, se a oferta a terceiros foi realizada por meio de plataformas digitais (de que é exemplo o Airbnb), imobiliárias, panfletos afixados nas portarias dos edifícios ou anúncios em classificados. Assim, tanto um contrato de locação residencial por temporada, quanto um contrato de hospedagem, podem ser firmados por plataforma digital, sem que sua natureza jurídica reste descaracterizada", completou.

A relatora lembrou que a utilização das plataformas digitais intensificou a celebração de contratos de estadia de curta temporada, facilitando a comunicação entre proprietários e hóspedes. Uma das consequências desse novo cenário – afirmou – é a maior rotatividade de pessoas nos condomínios, o que traz consequências para a segurança e o sossego dos moradores e tem levantado questionamentos sobre a necessidade de autorização dos condôminos.

**Código Civil: condôminos têm o dever de respeitar a destinação do empreendimento**

Nancy Andrighi destacou que, nos termos do artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil (CC), é dever dos condôminos dar às partes do empreendimento a mesma destinação da edificação – ou seja, "se um condomínio tem destinação residencial, os apartamentos devem também ser usados com destinação residencial".

Ainda de acordo com a ministra, o artigo 1.351 do CC define que a mudança de destinação de edifício ou unidade imobiliária exige a aprovação por dois terços dos condôminos.

"Portanto, a mudança na destinação do condomínio deve ser aprovada por dois terços dos condôminos; na ausência de tal aprovação, a utilização pretendida pela recorrente está vedada diante da previsão de uso residencial das unidades" – concluiu a ministra ao negar provimento ao recurso especial da proprietária e manter o acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG), o qual havia

negado o pedido de disponibilização do imóvel na plataforma Airbnb sem autorização do condomínio.

**REsp. nº 2.121.055.**

[Condomínio não pode impedir que dentista e pacientes com mobilidade reduzida utilizem elevador residencial, decide Justiça](#)

**O Juizado Especial Cível Central, 2ª Vara, determinou que condomínio se abstenha de impedir que dentista, homem idoso e com deficiência, e pacientes com mobilidade reduzida, utilizem elevador do edifício para acesso ao consultório.** A decisão também fixou o pagamento de indenização de R\$ 5 mil, referente aos danos morais sofridos.

Segundo os autos, o prédio possui acessos distintos para as áreas residencial e comercial. Dessa forma, a administração condominial vetou o uso de elevadores para o primeiro andar, onde está o consultório do autor, sendo necessária a utilização das escadas, o que compromete a

acessibilidade do dentista e de seus pacientes com mobilidade reduzida.

Na sentença, a juíza Simone Nojieciski dos Santos salientou que o direito à acessibilidade é amparado pela Constituição e pelo Estatuto da Pessoa com Deficiência, não podendo ser suprimido por deliberações internas, como convenção condominial. “É fundamental analisar-se a situação com sensibilidade e alteridade. Permitir que pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida possam fazer uso de um elevador já instalado (...) é uma providência singela, mas que devolve dignidade e respeito, especialmente ao autor que por várias décadas ali exerceu sua profissão e levou atendimentos na nobre área da saúde de tantos pacientes”, escreveu.

A magistrada também observou que a restrição injustificada do elevador configura violação à dignidade humana, o que caracteriza o dano moral indenizável. “Consideradas as circunstâncias do caso, a extensão da lesão e os parâmetros usualmente adotados no âmbito

dos Juizados Especiais Cíveis, a indenização deve ser fixada em R\$ 5 mil, valor que se mostra adequado às funções compensatória e pedagógica da condenação, sem ensejar enriquecimento indevido”, concluiu.

Cabe recurso da decisão.

**Processo nº 1035725-48.2024.8.26.0016.**

**TJSP em 13.05.2026.**

[Justiça determina regularização de loteamento irregular em Cruzeiro do Sul e fixa responsabilidades de loteador e município](#)

**A Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Acre (TJAC) decidiu manter, em sua maior parte, a sentença que determinou a regularização de um loteamento clandestino em Cruzeiro do Sul, além da recuperação de danos ambientais e urbanísticos causados à área.** O caso teve origem em uma ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público do Estado do Acre (MPAC), que apontou irregularidades como parcelamento ilegal do solo, ausência de infraestrutura básica,

ocupação de Área de Preservação Permanente (APP) e lançamento irregular de esgoto.

Ao analisar os recursos apresentados pelo loteador responsável e pelo Município de Cruzeiro do Sul, o colegiado, sob relatoria da desembargadora Waldirene Cordeiro, rejeitou as preliminares levantadas pelas partes, incluindo alegações de incompetência da Justiça Estadual e de ilegitimidade do MPAC para propor a ação.

Segundo a decisão, o Ministério Público possui legitimidade para atuar na defesa da ordem urbanística, do meio ambiente e do direito coletivo à moradia, especialmente em situações que envolvem interesses difusos da sociedade.

No mérito, o Tribunal negou provimento ao recurso do loteador, mantendo seu dever principal de promover a regularização completa do loteamento, incluindo a apresentação de projeto urbanístico, implantação de infraestrutura, demarcação de áreas institucionais, retirada de

famílias de áreas protegidas e recuperação ambiental.

Já o recurso do município foi parcialmente acolhido. A decisão esclarece que, embora o ente público tenha responsabilidade solidária pelos danos causados devido à falha na fiscalização, sua obrigação de executar diretamente as medidas de regularização é subsidiária. Ou seja, o município só deverá assumir essas ações caso fique comprovado que o loteador não cumpriu suas obrigações.

A relatora destacou que o loteador, ao promover a venda irregular de lotes, não pode transferir ao poder público os custos da reparação decorrentes de atividade econômica exercida à margem da lei.

O colegiado também afastou a alegação de que o problema já teria sido resolvido ao longo do processo. De acordo com os autos, relatórios técnicos e outras provas demonstraram que as irregularidades persistem, incluindo construções em áreas protegidas e problemas de saneamento.

O prazo de 24 meses fixado na sentença foi mantido como limite máximo para que o loteador apresente um cronograma completo e inicie as medidas necessárias à regularização. A eventual atuação direta do município ficará condicionada ao descumprimento dessas obrigações.

A decisão foi unânime entre os desembargadores da Câmara, que acompanharam o voto da relatora. O entendimento reafirma o papel do poder público na fiscalização urbana e ambiental, ao mesmo tempo em que responsabiliza diretamente quem promove ocupações irregulares.

A tese fixada pelo colegiado reforça que a atuação do Ministério Público é legítima nesses casos e que a responsabilidade pela regularização deve recair prioritariamente sobre o loteador, com atuação complementar do município para garantir a proteção dos direitos coletivos.

**Apelação Cível nº 0800057-82.2017.8.01.0002.**

**TJAC em 04.05.2026.**

**Justiça mantém condenação de condomínio por acidente em piscina sem sinalização**

**A 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal manteve a condenação de um condomínio ao pagamento de indenização por danos materiais e morais a um morador que sofreu acidente ao cair em piscina vazia durante a obra.** O condomínio recorreu da sentença de 1º grau, mas o recurso foi desprovido.

O morador propôs a ação após se machucar na área da piscina do edifício, esvaziada para reforma e impermeabilização aprovada em assembleia condominial. Segundo os autos, o local não contava com sinalização, barreira física ou qualquer aviso visível que indicasse a interdição da área ou o risco de acesso. A sentença condenou o condomínio ao pagamento de R\$ 1.451,25 a título de danos materiais e R\$ 3 mil por danos morais.

Em sede recursal, o condomínio argumentou que o acidente decorreu da imprudência exclusiva do morador, que teria

pulado na piscina sem verificar a presença de água. Sustentou, ainda, que a interdição foi amplamente comunicada por meio de deliberação em assembleia geral e de comunicados internos aos condôminos.

A Turma não acolheu os argumentos. O colegiado destacou que o condomínio não juntou aos autos qualquer imagem, fotografia ou documento capaz de comprovar que o local estava devidamente isolado ou sinalizado, ônus que lhe cabia nos termos do Código de Processo Civil. A prova testemunhal reforçou que, na data do acidente, não havia equipamento de segurança, barreira física ou aviso visível no local, e que as providências de segurança só foram adotadas após a ocorrência do evento.

O relator ressaltou que a aprovação da obra em assembleia não isenta o condomínio de adotar medidas eficazes de segurança. Segundo o acórdão, "incumbia ao condomínio providenciar sinalização ostensiva e mecanismos adequados de restrição de acesso, de forma a advertir os moradores acerca da impossibilidade de utilização do espaço". O colegiado concluiu que a situação vivenciada configurou efetiva violação à integridade física e psíquica do autor, com valor indenizatório adequado e proporcional às circunstâncias do caso. A decisão foi unânime.

**Processo nº 0704103-18.2025.8.07.0016.**

**TJDFT em 12.05.2026.**

### Sócios Responsáveis



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



**Guilherme Zauli**  
gzauli@tortomr.com.br