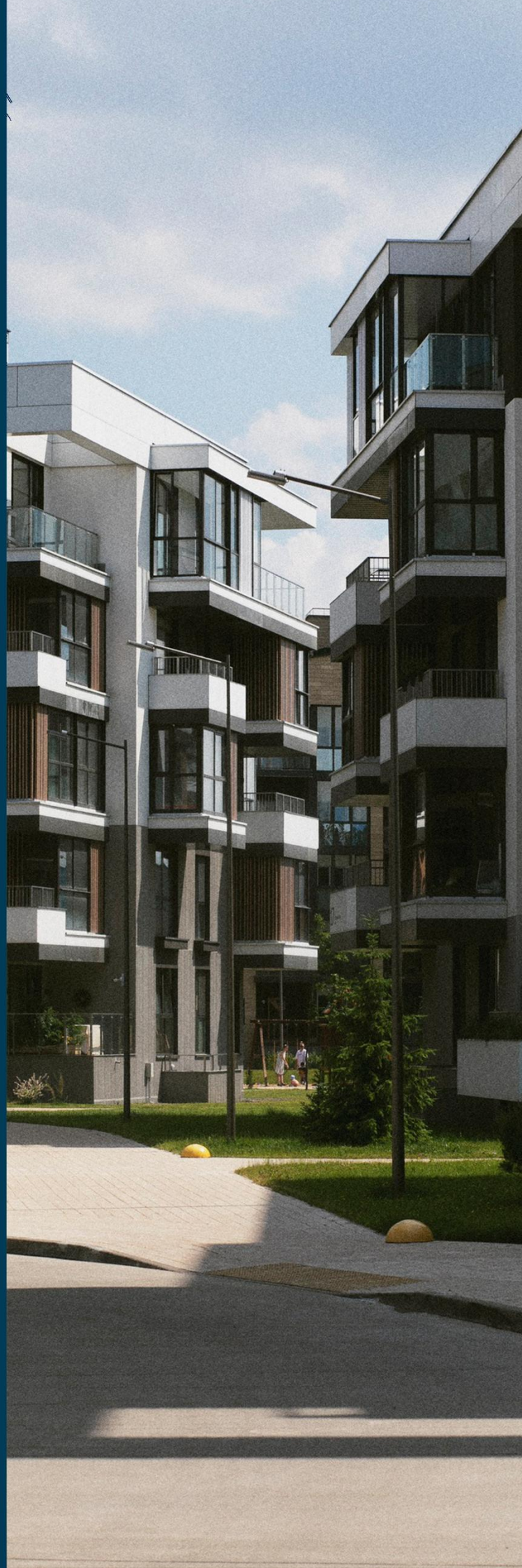


Boletim Setorial Imobiliário

Nº 64 de julho de 2026



Sumário

1. Legislação e Regulação

Medida Provisória - Fundo garantidor da habitação popular -
Alteração - Vigência prorrogada 5

Medida Provisória - Prorrogação do prazo para conclusão da
identificação dos terrenos marginais de rios federais navegáveis,
dos terrenos de marinha e seus acrescidos - Vigência encerrada 5

Estatuto da Cidade - Alteração 6

Obras particulares através de projetos simplificados -
Procedimentos para aprovação e licenciamento - Alteração..... 6

Procedimentos de licenciamento decorrentes do poder de polícia
..... 7

Criação do programa coleta organizada em condomínios 7

Zonas especiais de interesse social - Conselhos de gestores -
Constituição e funcionamento - Regulamentação 7

Aprovação dos pedidos de requalificação de edificações - Retrofit
- Programa requalifica centro - Alterações 8

Unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) - Processo de fiscalização - Compartilhamento de dados 8

Secretaria Municipal de Habitação - Competências - Alteração .. 9

Secretária Executiva do Programa Mananciais - Competência - Alteração 9

2. Temas em Destaque

Comissão aprova proposta que permite a técnico industrial emitir documento para registro de imóvel 9

Comissão aprova novos critérios para definição de imóvel subutilizado 10

Comissão aprova inclusão de aluguel social no programa Minha Casa, Minha Vida 11

Projeto permite redução no valor do ganho de capital de imóveis no IR..... 13

3. Julgamentos Relevantes

STJ reforma decisão que aplicou a Súmula 308 à alienação fiduciária de imóvel 13

Pagamento da dívida que motivou ação de despejo não impede rescisão por atrasos durante o processo 15

STJ valida alienação por iniciativa particular que não seguiu o artigo 880 do CPC 16

TJSP declara inexistente contrato de locação entre condomínio e estacionamento para uso de área comum 18

Lei que alterou Plano Diretor do Município São Paulo e outras normas é parcialmente inconstitucional, decide Órgão Especial 19

*Este material é elaborado pelo time de **Direito Imobiliário** em parceria com a Biblioteca do Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados. Seu conteúdo tem caráter informativo, não constituindo a opinião legal do escritório.*

1. Legislação e Regulação

Medida Provisória - Fundo garantidor da habitação popular - Alteração - Vigência prorrogada

O Congresso Nacional por meio do Ato Declaratório nº 43 de 2026, informou que a Medida Provisória nº 1.350, de 15 de abril de 2026, que altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, para aprimorar o fundo garantidor da habitação popular, teve seu prazo de vigência prorrogada pelo período de sessenta dias.

Publicado no Diário Oficial da União em 09.06.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Medida Provisória - Prorrogação do prazo para conclusão da identificação dos terrenos marginais de rios federais navegáveis, dos terrenos de marinha e seus acrescidos - Vigência encerrada

O Congresso Nacional por meio do Ato Declaratório nº 45 de 2026, informou que a Medida Provisória nº 1.332, de 29 de dezembro de 2025, 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, teve seu prazo de vigência encerrado no 1º de junho de 2026.

Publicado no Diário Oficial da União em 09.06.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Estatuto da Cidade - Alteração

O Presidente da República editou a Lei nº 15.432, de 13 de junho de 2026, que institui o marco legal do transporte público coletivo urbano.

Por fim, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), a Lei nº 10.336, de 19 de dezembro de 2001, a Lei nº 10.636, de 30 de dezembro de 2002, e a Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012 (Lei de Mobilidade Urbana).

Publicada no Diário Oficial da União em 14.06.2026, Edição Extra, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Obras particulares através de projetos simplificados - Procedimentos para aprovação e licenciamento - Alteração

O Prefeito do Município de Campinas editou o Decreto nº 24.501, de 16 de junho de 2026, que altera o Decreto nº 23.443, de 1º de julho de 2024, que regulamenta os procedimentos para aprovação e licenciamento de obras particulares através de projetos simplificados no município de Campinas.

Publicado no DOM/Campinas em 17.06.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Procedimentos de licenciamento decorrentes do poder de polícia

A Prefeitura de Ribeirão Preto sancionou a Lei Complementar nº 3.310 de 8 de junho de 2026, que dispõe sobre os procedimentos de licenciamento decorrentes do poder de polícia do município de ribeirão preto e dá outras providência.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 10.06.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Criação do programa coleta organizada em condomínios

A Prefeitura de Ribeirão Preto sancionou a Lei nº 15.254 de 15 de junho de 2026, que dispõe sobre a criação do programa coleta organizada em condomínios no âmbito do município de ribeirão preto, e dá outras providências.

Publicada no DOM/Ribeirão Preto em 18.06.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Zonas especiais de interesse social - Conselhos de gestores - Constituição e funcionamento - Regulamentação

O Prefeito do Município de São Paulo editou o Decreto nº 65.227, de 03 de junho de 2026, que regulamenta a constituição e o funcionamento dos Conselhos Gestores de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, nos termos dos arts. 48 a 53 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE), com as alterações introduzidas pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023.

Publicado no DOM/São Paulo em 08.06.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Aprovação dos pedidos de requalificação de edificações - Retrofit - Programa requalifica centro - Alterações

O Prefeito do Município de São Paulo editou o Decreto nº 65.233, de 03 de junho de 2026, que introduz alterações no Decreto nº 61.311, de 20 de maio de 2022, que regulamenta a Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021 - Programa Requalifica Centro, voltado à aprovação dos pedidos de requalificação de edificações (Retrofit) na região central da Cidade de São Paulo, conforme especifica.

Publicado no DOM/São Paulo em 08.06.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) - Processo de fiscalização - Compartilhamento de dados

A Secretaria de Municipal de Urbanismo e Licenciamento e a Secretaria Municipal de Habitação (SMUL/ SEHAB) editaram a Portaria Conjunta nº 01 de 2026, que disciplina o compartilhamento de dados entre a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e a Secretaria Municipal de Habitação para fins de otimizar o processo de fiscalização da destinação de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) no Município de São Paulo

Publicada no DOM/São Paulo em 29.06.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Secretaria Municipal de Habitação
- Competências - Alteração

A Secretaria de Habitação (SEHAB) editou a Portaria nº 54 de 2026, que altera a Portaria nº 33 de 05 de maio de 2026, acrescentando as competências delegadas ao Chefe de Gabinete, no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação.

Publicada no DOM/São Paulo em 29.06.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Secretaria Executiva do Programa
Mananciais - Competência -
Alteração

A Secretaria de Habitação (SEHAB) editou a Portaria nº 55 de 2026, que altera a Portaria nº 39 de 21 de maio de 2026, acrescentando as competências delegadas à Secretaria Executiva do Programa Mananciais, no âmbito da Secretaria Municipal de Habitação.

Publicada no DOM/São Paulo em 29.06.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

2. Temas em Destaque

Comissão aprova proposta que permite a técnico industrial emitir documento para registro de imóvel

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJ) da Câmara dos Deputados aprovou o Projeto de Lei nº 4.110/24, do deputado Juarez Costa (Republicanos-MT), que reconhece o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT) nos procedimentos imobiliários, como desmembramento ou parcelamento de imóveis, e usucapião extrajudicial.

O TRT é um documento emitido por técnicos industriais que garante a responsabilidade por projetos ou serviços. Ele tem o mesmo efeito da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida por engenheiros e arquitetos.

No entanto, a Lei dos Registros Públicos só permite o uso da ART para avaliar os procedimentos imobiliários. A proposta aprovada equipara os documentos, permitindo que os técnicos também atuem no mercado imobiliário.

A categoria de técnicos industriais abrange diversas profissões, como técnicos em construção civil, desenhistas de arquitetura e técnicos em agrimensura.

O projeto tramitou em caráter conclusivo e, portanto, poderá seguir para análise do Senado, a menos que haja recurso para votação pelo Plenário da Câmara.

Relator na CCJ, o deputado Éder Mauro (PL-PA) considerou que a proposta “se mostra em harmonia com os ditames constitucionais, no que tange a eliminar obstáculos ao exercício profissional dos técnicos industriais e agrícolas”.

Agência Câmara de Notícias em 22.06.2026.

Comissão aprova novos critérios para definição de imóvel subutilizado

A Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que altera o Estatuto da Cidade para detalhar a definição de imóvel subutilizado. O texto considera subutilizado o imóvel abandonado, desocupado e mantido fora do mercado de locação, com sinais de deterioração ou uso irregular.

Entre os exemplos de uso irregular citados na proposta, estão o acúmulo de lixo, o abrigo de animais ou a ocupação por terceiros.

Exceção

A regra não se aplicará se o imóvel for necessário para a habitação do proprietário ou de seus dependentes.

Mudanças no texto original

O texto aprovado foi o substitutivo apresentado pelo relator, deputado Eli Borges (Republicanos-TO), ao Projeto de Lei 3823/19, do deputado Rubens Otoni (PT-GO).

O texto inicial considerava subutilizados os imóveis residenciais mantidos ociosos sob qualquer pretexto, desde que não fossem necessários para a moradia do dono.

O relator explicou que a expressão “sob qualquer pretexto” poderia levar a interpretações arbitrárias e ampliar o risco de intervenções indevidas do poder público sobre a esfera privada.

“O objetivo do substitutivo é conferir maior segurança jurídica e estabelecer parâmetros mais claros e equilibrados para a aplicação da norma, harmonizando o direito de propriedade com sua função social”, esclareceu Eli Borges.

Como é hoje

Hoje, o Estatuto da Cidade só considera subutilizado o imóvel com aproveitamento inferior ao mínimo definido para a área em que se situa.

Terrenos, casas e prédios classificados como subutilizados podem ter o IPTU elevado pela prefeitura ou serem desapropriados por não cumprirem sua função social.

Essas possibilidades são garantidas pela Constituição.

Agência Câmara de Notícias em 11.06.2026.

[Comissão aprova inclusão de aluguel social no programa Minha Casa, Minha Vida](#)

A Comissão de Finanças e Tributação da Câmara dos Deputados aprovou projeto de lei que inclui a modalidade de aluguel social no Programa Minha Casa, Minha Vida. A ideia é criar uma alternativa de habitação para as famílias que não têm capacidade financeira para assumir um financiamento de longo prazo na compra de um imóvel.

O texto aprovado é o substitutivo do relator, deputado Merlong Solano (PT-PI), ao Projeto de Lei 5663/16, do deputado Carlos Zarattini (PT-SP), e apensados. O colegiado rejeitou o substitutivo adotado pela Comissão de Desenvolvimento Urbano, que também previa o arrendamento. Segundo Solano, esse tema já é tratado pela lei atual.

Recursos e formato

Pelo texto aprovado, a locação social atenderá as famílias com renda bruta mensal enquadrada nas Faixas Urbano 1 e 2 do Minha Casa, Minha Vida. Pelas regras atuais do programa, esse limite abrange grupos familiares com rendimentos totais de até R\$ 5 mil por mês.

"Ao vincular o custo da moradia à capacidade de pagamento das famílias, a locação social possibilita o acesso imediato à habitação digna sem a exigência de endividamento de longo prazo", argumentou Merlong Solano.

O texto autoriza o financiamento da política com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

As ações de aluguel social ocorrerão por meio de dois mecanismos: a construção ou requalificação (reforma) de imóveis urbanos e a aquisição de imóveis usados pelo gestor público.

O projeto prevê ainda que a gestão dos aluguéis caberá à instituição que receber ou adquirir o imóvel construído pelo FAR.

Na prática, o fundo federal financia a estrutura e repassa o prédio para uma entidade, como uma prefeitura, uma companhia estadual de habitação ou uma empresa privada parceira.

A instituição escolhida poderá administrar as locações por conta própria ou terceirizar o serviço, segundo regras que ainda serão definidas pelo Poder Executivo.

Impacto orçamentário

Segundo o relator, o projeto não cria gastos automáticos. O aluguel social só será colocado em prática se houver dinheiro disponível no orçamento do governo federal a cada ano, sempre respeitando as regras de controle das contas públicas.

Agência Câmara de Notícias em 11.06.2026.

Projeto permite redução no valor do ganho de capital de imóveis no IR

O Senado analisa três projetos que beneficiam o contribuinte aumentando as deduções pagas no Imposto de Renda. Um deles, autoriza a atualização anual do valor do imóvel pelo IPCA, a partir de 1996, e reduz o valor do ganho de capital (PL 2.497/2026).

Agência Senado em 01.06.2026.

3. Julgamentos Relevantes

STJ reforma decisão que aplicou a Súmula 308 à alienação fiduciária de imóvel

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Quarta Turma, reafirmou o entendimento de que não é possível aplicar, por analogia, a Súmula 308 à alienação fiduciária de imóvel, considerando que esta é regulada por legislação própria e tem tratamento jurídico distinto da hipoteca. De acordo com o processo, uma consumidora celebrou contrato de compra e venda de um apartamento com a construtora e pagou integralmente o valor

combinado, mas não conseguiu transferir o bem para seu nome, pois havia gravame lançado na matrícula do imóvel em favor de uma instituição financeira. O gravame decorreu de contrato de abertura de crédito firmado entre o banco e a construtora para a construção de unidades habitacionais, com pacto de alienação fiduciária do edifício onde se localiza o apartamento em discussão no processo.

A instituição financeira recorreu ao STJ após o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) aplicar, por analogia, a Súmula 308 e determinar a baixa definitiva do gravame, além da outorga da escritura do imóvel. O tribunal de origem entendeu que a alienação fiduciária pactuada entre a construtora e o banco não teria eficácia perante a compradora, pois a satisfação dos interesses da instituição financeira não poderia prejudicar terceiros de boa-fé.

No recurso especial, o banco sustentou que não é possível aplicar a Súmula 308 ao caso, por não se tratar de hipoteca. Argumentou que a alienação fiduciária de imóvel é regulada por

legislação própria e que apenas seria possível resolver a propriedade fiduciária em favor do devedor fiduciante com a quitação da dívida.

Alienação fiduciária é diferente de hipoteca

"O entendimento da Súmula 308 não deve ser estendido de forma ampla e irrestrita à hipótese de alienação fiduciária", destacou o relator do caso, ministro João Otávio de Noronha. Conforme explicou, o enunciado trata de situações em que o imóvel, dado como garantia hipotecária, é adquirido no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que estabelece normas mais protetivas para as partes vulneráveis.

Segundo o relator, a turma julgadora entende que a alienação fiduciária, regida por legislação própria, não apresenta similaridade de tratamento jurídico com a hipoteca de imóvel financiado pelo SFH.

O ministro lembrou que a Lei 9.514/1997, que regula a alienação fiduciária, dispõe que a transferência dos direitos sobre o imóvel objeto da garantia depende da anuência do credor fiduciário (instituição financeira), devendo o comprador assumir as respectivas obrigações.

Garantia fiduciária prevalece sobre contrato de compra e venda

Ao dar provimento ao recurso interposto pelo banco, Noronha ressaltou ainda que o contrato de compra e venda firmado entre a consumidora e a construtora não pode produzir efeitos em prejuízo da garantia constituída pela propriedade fiduciária.

Nesse sentido, o ministro enfatizou que os termos da escritura pública de abertura de crédito com pacto de alienação fiduciária, firmada entre a construtora e a instituição financeira para a construção de unidades habitacionais, devem prevalecer sobre o contrato de compra e venda celebrado diretamente entre a compradora e a construtora. **REsp. nº 1.483.058.**

Pagamento da dívida que motivou ação de despejo não impede rescisão por atrasos durante o processo

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), a Terceira Turma, decidiu, por unanimidade, que o pagamento das dívidas cobradas no início de uma ação de despejo não impede a rescisão do contrato quando o inquilino persiste em atrasos reiterados ao longo do processo. Para o colegiado, a purga da mora – mecanismo que permite ao locatário evitar o despejo mediante a quitação da dívida – deve servir à proteção do inquilino de boa-fé, e não funcionar como instrumento para o descumprimento contínuo das obrigações contratuais.

Em primeira instância, a ação de despejo foi julgada improcedente sob o fundamento de que os débitos haviam sido quitados antes da citação. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) reformou a sentença ao reconhecer que o locatário manteve inadimplência reiterada, pagando com atraso os

aluguéis vencidos ao longo do processo.

No recurso ao STJ, o locatário argumentou que houve purga da mora. Sustentou ainda a ocorrência de julgamento extra petita, sob o argumento de que a locadora teria modificado o fundamento da demanda ao converter um pedido de despejo por falta de pagamento em ação de rescisão contratual por infração às cláusulas da locação.

Ação de despejo contém pedido implícito de rescisão contratual

Ao analisar o recurso, a ministra Nancy Andrigli, relatora, destacou que a jurisprudência do STJ afasta a configuração de julgamento extra petita quando a decisão judicial decorre logicamente do pedido formulado pela parte, sendo permitido ao magistrado extrair, da interpretação lógico-sistemática da petição inicial, aquilo que efetivamente se pretende obter com a demanda.

Assim, segundo ela, a ação de despejo não se limita à determinação de desocupação do imóvel, tendo como consequência jurídica necessária o desfazimento

do vínculo contratual entre locador e locatário.

Usada de maneira reiterada, purga da mora pode ser prejudicial ao credor

A ministra ressaltou que a Lei do Inquilinato garante ao locatário a possibilidade de evitar a rescisão do contrato por meio da purga da mora, desde que haja o pagamento integral do débito no prazo legal. Explicou, contudo, que esse mecanismo não pode ser utilizado de forma abusiva, sobretudo quando empregado de maneira reiterada, situação que pode se transformar em prática prejudicial ao credor, já que o obriga, continuamente, a recorrer ao Judiciário para receber os valores devidos.

No caso analisado, embora os débitos inicialmente cobrados tenham sido quitados antes da citação, a relatora observou que a inadimplência se manteve ao longo de toda a tramitação do processo. Segundo a ministra, como o locatário continuou pagando com atrasos, ficou afastada a caracterização de efetiva regularização da mora.

Para Nancy Andrichi, tal conduta demonstrou descumprimento contínuo da principal obrigação contratual – o pagamento pontual dos aluguéis –, agravado pela ausência de depósitos judiciais dos valores vencidos no curso da ação de despejo. "Tal postura contratual caracteriza inadimplência constante, afasta a purga da mora e autoriza a rescisão contratual e o despejo", concluiu a ministra.

REsp. nº 2.225.450.

[STJ valida alienação por iniciativa particular que não seguiu o artigo 880 do CPC](#)

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), Terceira Turma, decidiu que o desrespeito ao procedimento previsto no artigo 880 do Código de Processo Civil (CPC) não invalida a alienação por iniciativa particular, desde que não tenha havido prejuízo às partes. Na origem do caso, uma instituição financeira ajuizou execução de título extrajudicial, e o devedor ofereceu imóveis à penhora. Após o segundo leilão, parte dos bens foi arrematada, mas um imóvel remanescente foi adquirido por meio de alienação por iniciativa

particular (venda direta). A venda foi homologada pelo juízo e, na sequência, houve imissão na posse do adquirente.

O ex-proprietário ajuizou ação em que alegou nulidade da venda do imóvel, por ter ocorrido por iniciativa particular logo após o segundo leilão e sem a sua prévia intimação. O Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) julgou a ação improcedente.

No recurso ao STJ, o antigo dono do imóvel sustentou que a venda direta não observou as normas processuais, o que teria comprometido a segurança jurídica e lhe causado perdas e danos, além de lucros cessantes. Argumentou que, se tivesse sido informado da venda direta, teria exercido seu direito de preferência.

Apesar de não cumprir as exigências legais, venda não prejudicou o devedor

A relatora, ministra Nancy Andrighi, reconheceu que não foram cumpridas as exigências previstas no artigo 880 do CPC para a venda direta do bem penhorado, como requerimento do exequente, intimação das

partes e fixação das condições da alienação pelo juiz, ainda que posteriormente o banco tenha anuído com a alienação e o magistrado homologado o negócio.

Apesar disso, a ministra destacou que a alienação se deu por valor superior a 50% da avaliação, além de ter sido paga à vista e intermediada por leiloeira experiente.

Segundo a relatora, o prejuízo alegado pelo ex-proprietário se referia à impossibilidade de familiares exercerem o direito de preferência para manter o imóvel na família, diante da ausência de intimação prévia do devedor. Contudo, ela observou que tanto o filho quanto o irmão do devedor tiveram ciência do interesse do terceiro pelo imóvel e se abstiveram de apresentar propostas.

Flexibilidade na alienação por iniciativa particular

Além disso, a ministra enfatizou que a tese de perda da chance de exercer o direito de preferência não foi apresentada na petição inicial nem nas impugnações à arrematação nos autos da

execução, tendo surgido apenas no momento da réplica.

Nancy Andrichi ressaltou que, na alienação por iniciativa particular, cabe ao juízo fiscalizar as negociações e verificar o cumprimento dos requisitos legais. Ela acrescentou que "há flexibilidade do juiz para a fixação das condições de alienação por iniciativa particular, que devem ser adequadas às circunstâncias da hipótese e podem ser revisitadas, se necessário".

Ao manter a validade da venda direta realizada após o segundo leilão, a ministra concluiu que, uma vez homologado o negócio pelo juiz, eventual invalidade depende da demonstração de prejuízo. **REsp. nº 2.202.208.**

TJSP declara inexistente contrato de locação entre condomínio e estacionamento para uso de área comum

A 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo declarou inexistente contrato de locação firmado entre condomínio e estacionamento para exploração de área comum e determinou a reintegração de posse definitiva da área. De acordo com os autos, o síndico assinou, em nome do condomínio e da empresa contratada, documento de locação para exploração de estacionamento em áreas comuns do edifício, sem autorização da assembleia condominial.

Para o relator do recurso, César Augusto Fernandes, a invalidade decorre de dois vícios: o síndico não deter autonomia para dispor de patrimônio comum sem prévia autorização do corpo deliberativo e de ter havido "vício gravíssimo na manifestação de vontade". "Os autos revelam que o então síndico subscreveu o instrumento contratual e figurou, simultaneamente, como representante do locador e da locatária. Tal cenário configura o

chamado 'contrato consigo mesmo' ou autocontrato, previsto no artigo 117 do Código Civil. No âmbito condominial, o síndico atua como mandatário dos condôminos. Ao contratar com empresa da qual é sócio ou representante legal, sem que houvesse autorização específica e prévia da assembleia para essa autocontenção, o gestor incorre em evidente conflito de interesses e, conseqüentemente, fere os deveres de fidelidade e transparência", escreveu.

Em relação a autonomia para celebrar contratos, César Augusto Fernandes observou que a administração do síndico se limita a atos de gestão ordinária. A destinação de áreas comuns para exploração comercial mediante locação, por sua vez, altera a natureza do uso do espaço coletivo e exige obrigatoriamente a aprovação em assembleia geral de condôminos.

Participaram do julgamento os magistrados Barbosa Ferreira Neto e José Augusto Genofre Martins. A votação foi unânime.

Apelação nº 1015419-73.2024.8.26.0011.

Lei que alterou Plano Diretor do Município São Paulo e outras normas é parcialmente inconstitucional, decide Órgão Especial

O Órgão Especial do Tribunal de Justiça declarou a inconstitucionalidade parcial da Lei nº 18.209/24, do Município de São Paulo, que alterou o Plano Diretor Estratégico e outras normas relacionadas a edificações, realizações de obras e ocupação do solo. Segundo os autos, o projeto de lei foi apresentado pelo Executivo propondo a alteração de um dos mapas do Plano Diretor para viabilizar expansão de central de tratamento, sob justificativa de melhorar a adequação da gestão de resíduos sólidos. Entretanto, durante a tramitação, foram apresentados alguns substitutivos e emendas ao projeto de lei, como direito real de laje e operações urbanas consorciadas, temas sem relação com a proposta original.

O colegiado considerou os artigos 1º, 2º, 16 e 17, que versam expressamente sobre a gestão de resíduos sólidos constitucionais, já que conservaram a redação original do projeto de lei, visando

aperfeiçoar o saneamento ambiental de São Paulo, e foram submetidos às audiências públicas necessárias. Em relação aos demais artigos – 3º, 4º e do 6º ao 15 –, foi declarada a inconstitucionalidade e determinada a modulação de efeitos para considerar válidos os atos administrativos praticados com fundamento nos dispositivos julgados inconstitucionais até a data de publicação do acórdão.

“Embora não se esteja diante de matérias que sejam sujeitas à iniciativa legislativa reservada ao chefe do Poder Executivo, deve haver pertinência temática entre a proposição original do projeto de lei e as emendas parlamentares que lhe sejam posteriores”, escreveu o relator do processo, desembargador Alexandre Lazzarini. “Nas hipóteses em que essa relação é inexistente, viola-se frontalmente o devido processo legislativo, nos termos do quanto é garantido pela Constituição Federal, artigo 5º, LIV”, acrescentou.

O magistrado observou que as emendas ampliaram e desvirtuaram a proposta original, extravasando a pertinência temática, e que a participação da comunidade local e estudo técnico mostram-se fundamentais. “A participação popular, por meio de audiências públicas visa assegurar o exercício democrático da cidadania, privilegiando o interesse coletivo e possibilitando aos munícipes interessados tomarem conhecimento das propostas de melhoria e contribuir com a exposição de ideias sobre determinado projeto, no sentido de aperfeiçoar as mudanças propostas à realidade local. No que toca aos artigos 3º, 4º e 6º ao 16, o processo legislativo não atendeu aos princípios da publicidade, transparência e participação da sociedade civil, eis que as audiências públicas realizadas tiveram por base tão somente a redação do texto original e não as alterações propostas na tramitação legislativa”, concluiu.

**Ação Direta de
Inconstitucionalidade nº
2310819-15.2025.8.26.0000.**

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br