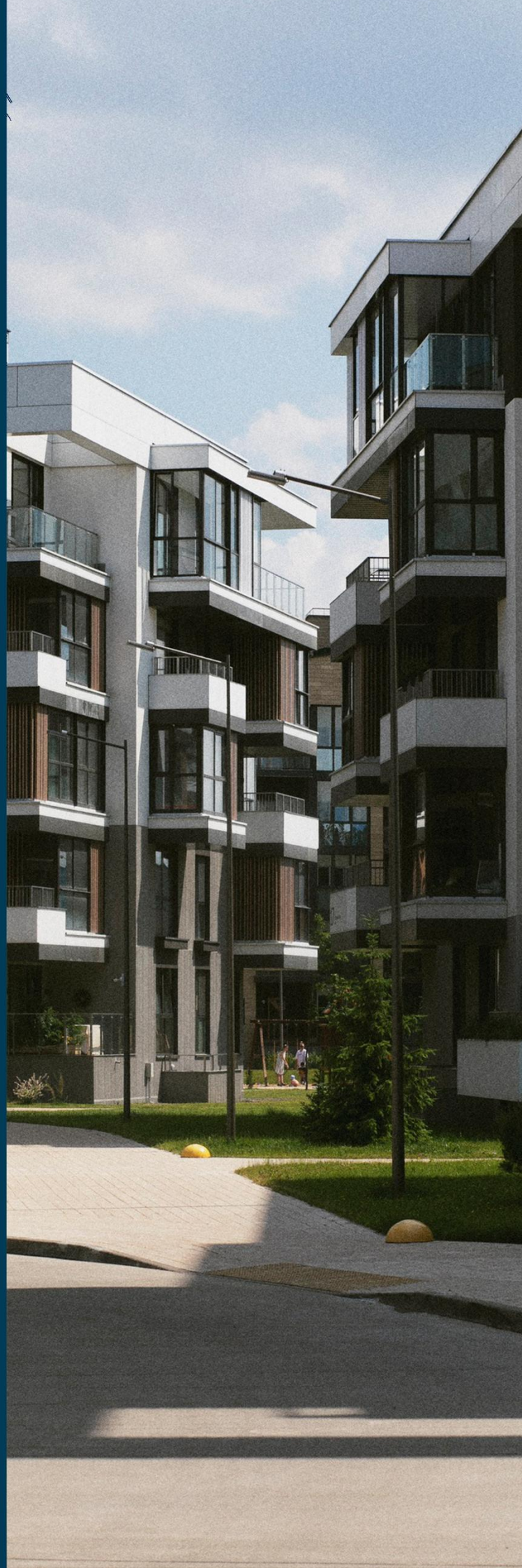


Boletim Setorial Imobiliário

Nº 66 de setembro de 2026



Sumário

1. Legislação e Regulação

Programa Minha Casa, Minha Vida - Disposições - Alterações 5

Desafetação, alteração de destinação e doação de áreas públicas
- Fundo de Arrendamento Residencial - Programa Minha Casa,
Minha Vida - Disposição 5

Comissão de controle urbanístico - Grupo de análise de projetos
especiais - Composição 6

Imposto sobre serviços de construção civil - Taxa de licença de
execução de obras particulares - Emissão da declaração tributária
de conclusão de obra - Habite-se - Procedimentos 6

Regularização de edificações - Realização de obras - Prazo para o
protocolamento do pedido de certificado de regularização -
Prorrogação 7

Pode Entrar - Empresas do Programa Pode Entrar - Diretrizes de
parâmetros mínimos para a elaboração de chamamento público
para a seleção e a contratação de empresa do ramo da construção
civil - Habitação de Interesse Social - Regulamentação 7

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL -
Equipe de integridade - Alteração 8

Programa Minha Casa, Minha Vida - Rural - Processo seletivo -
Propostas enquadradas e não selecionadas 8

Investimento considerados como prioritários na área Habitação
Social - Critérios e condições complementares para
enquadramento e acompanhamento dos projetos - Para fins de
emissão dos valores mobiliários 8

Operações contratadas com recursos do Fundo de Arrendamento
Residencial - FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS -
No âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - Alteração
..... 9

Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV, com foco nas regiões
Norte e Nordeste - Implementar e acompanhar iniciativas
voltadas ao fortalecimento - Grupo de Trabalho 9

Projeto e de obra - Valores de provisão de unidade habitacional
para Empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de
atendimento de provisão subsidiada - Unidades habitacionais
novas em áreas urbanas - Com recursos do Fundo de
Arrendamento do Programa Minha Casa, Minha Vida 10

2. Temas em Destaque

Projeto permite que usar o FGTS para comprar outro imóvel se o
atual estiver a mais de 50 km de distância 10

Medida libera R\$ 3,5 bi extras para habitação e crédito a
microempresas 11

Projeto reduz de dois anos para 12 meses intervalo para usar FGTS na quitação de financiamento imobiliário 12

3. Julgamentos Relevantes

STF decide que municípios não podem usar área do imóvel para calcular alíquota do IPTU 13

TJSP julga inconstitucional revisão do mapa da lei de zoneamento de São Paulo 14

Mulher é condenada a pagar R\$ 71 mil por queda de muro em galpão vizinho..... 16

Morador deverá desativar lavanderia instalada em vaga de garagem de condomínio 17

Herdeiros devem cumprir promessa de venda de imóvel firmada em vida pela proprietária 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

Programa Minha Casa, Minha Vida
- Disposições - Alterações

O Presidente da República editou a Medida Provisória nº 1.382 de 01 de agosto de 2026, que entre outros temas, altera Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, para dispor sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Publicada no Diário Oficial da União de 01.08.2026, Edição Extra, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Desafetação, alteração de destinação e doação de áreas públicas - Fundo de Arrendamento Residencial - Programa Minha Casa, Minha Vida - Disposição

O Prefeito do Ribeirão Preto editou a Lei Complementar nº 3.323 de 12 de agosto de 2026, que autoriza a desafetação, alteração de destinação e doação de áreas públicas municipais ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida e dá outras providências.

Publicada no DOM/ Ribeirão Preto em 12.08.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Comissão de controle urbanístico -
Grupo de análise de projetos
especiais - Composição

A Secretaria Municipal do Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMPDUH) editou a Portaria nº 26 de 20 de agosto de 2026, que dispõe sobre a nomeação dos membros da Comissão de Controle Urbanístico - CCU e do Grupo de Análise de Projetos Especiais – GAPE.

Publicada no DOM/ Ribeirão Preto em 20.08.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Imposto sobre serviços de
construção civil - Taxa de licença
de execução de obras particulares
- Emissão da declaração tributária
de conclusão de obra - Habite-se -
Procedimentos

A Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ) editou a Instrução Normativa nº 14 de 25 de agosto de 2026, que estabelece procedimentos para o recolhimentos da taxa de licença para a execução de obras particulares, imposto sobre serviços de construção civil, emissão da Declaração Tributária de Conclusão de Obra (DTCO) e do habite-se e dá outras providências.

Publicada no DOM/ Ribeirão Preto em 25.08.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Republicação em 26.08.2026, para acessar clique [aqui](#)

Regularização de edificações -
Realização de obras - Prazo para o
protocolamento do pedido de
certificado de regularização -
Prorrogação

O Prefeito do Município de São Paulo editou o Decreto nº 65.481, de 28 de agosto de 2026, que prorroga o prazo previsto no art. 33 do Decreto nº 59.164, de 27 de dezembro de 2019, prazo para o protocolamento do pedido de Certificado de Regularização de que trata este decreto, acompanhado dos documentos exigidos e recolhimentos das taxas e preços públicos devidos, necessários à regularização de que trata este decreto.

Publicado no DOM/São Paulo em 31.08.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Pode Entrar - Empresas do Programa Pode Entrar - Diretrizes de parâmetros mínimos para a elaboração de chamamento público para a seleção e a contratação de empresa do ramo da construção civil - Habitação de Interesse Social - Regulamentação

O Secretário Municipal de Habitação (SEHAB) e o Diretor-Presidente da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) editaram a Portaria Normativa Conjunta nº 66, de 03 agosto de 2026, que regulamenta a modalidade “Pode Entrar – Empresas do Programa Pode Entrar, que estabelece diretrizes de parâmetros mínimos para a elaboração de chamamento público para a seleção e a contratação de empresa do ramo da construção civil, para a produção de Habitação de Interesse Social – HIS no Município de São Paulo, nos termos da Lei Municipal nº 17.638, de 9 de setembro de 2021.

Publicada no DOM/São Paulo em 04.08.2026, a integra pode ser acessada [aqui](#)

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL - Equipe de integridade - Alteração

A Secretaria de Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) editou a Portaria nº 77 de 12 de agosto de 2026, que altera a equipe de integridade da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.

Publicada no DOM/São Paulo em 13.08.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Programa Minha Casa, Minha Vida - Rural - Processo seletivo - Propostas enquadradas e não selecionadas

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 948 de 3 de agosto de 2026, que altera a Portaria MCID nº 697, de 17 de junho de 2026, para dispor sobre a participação, em processo seletivo subsequente, de propostas enquadradas e não selecionadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - Rural.

Publicada no Diário Oficial da União em 05.08.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Investimento considerados como prioritários na área Habitação Social - Critérios e condições complementares para enquadramento e acompanhamento dos projetos - Para fins de emissão dos valores mobiliários

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 984 de 6 de agosto de 2026, que regulamenta os critérios e as condições complementares para o enquadramento e acompanhamento dos projetos de investimento considerados como prioritários na área Habitação Social, para fins de emissão dos valores mobiliários, de acordo com o disposto no artigo 4º Decreto nº 11.964, de 26 de março de 2024.

Publicada no Diário Oficial da União em 10.08.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Operações contratadas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS - No âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - Alteração

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 985 de 6 de agosto de 2026, que altera a Portaria MCID nº 146, de 7 de março de 2023, que dispõe sobre as operações contratadas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, e sobre as operações contratadas do Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR, integrantes do Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV, nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

Publicada no Diário Oficial da União em 05.08.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV, com foco nas regiões Norte e Nordeste - Implementar e acompanhar iniciativas voltadas ao fortalecimento - Grupo de Trabalho

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 1.078 de 20 de agosto de 2026, que institui Grupo de Trabalho, no âmbito do Ministério das Cidades, com a finalidade de articular, propor, implementar e acompanhar iniciativas voltadas ao fortalecimento do Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV, com foco nas regiões Norte e Nordeste.

Publicada no Diário Oficial da União em 21.08.2026, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

Projeto e de obra - Valores de provisão de unidade habitacional para Empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada - Unidades habitacionais novas em áreas urbanas - Com recursos do Fundo de Arrendamento do Programa Minha Casa, Minha Vida

O Ministro de Estado das Cidades (MCID) editou a Portaria nº 1.079 de 20 de agosto 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, de que trata a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

Publicada no Diário Oficial da União em 21.08.2026, Edição Extra, a íntegra pode ser acessada [aqui](#)

2. Temas em Destaque

Projeto permite que usar o FGTS para comprar outro imóvel se o atual estiver a mais de 50 km de distância

O Projeto de Lei nº 481/26 autoriza o trabalhador a utilizar o saldo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para comprar casa própria, mesmo que já tenha outro imóvel residencial. A mudança vale quando o imóvel anterior estiver a mais de 50 km do local onde o trabalhador mora ou trabalha, considerando as vias de acesso.

Pelas regras atuais, o trabalhador não pode usar o fundo se já tiver um imóvel no mesmo município, em cidades vizinhas ou na mesma região metropolitana.

A proposta substitui esse critério, baseado nos limites dos municípios, pela distância objetiva de 50 km. Assim, o trabalhador poderá usar o FGTS mesmo que os dois imóveis estejam em municípios vizinhos, desde que atendida a distância exigida.

Realidade

Segundo a autora do projeto, deputada licenciada Renata Abreu (SP), o objetivo é corrigir uma distorção que ignora a realidade das grandes cidades.

Ela afirma que o modelo atual dificulta o deslocamento diário de muitos trabalhadores que possuem casas distantes de seus empregos e não podem usar o FGTS para comprar uma moradia mais próxima.

"A restrição atualmente aplicada desconsidera a finalidade social do FGTS e compromete o direito fundamental à moradia", critica a parlamentar. Para Renata Abreu, a mudança garante que o trabalhador utilize seus próprios recursos para melhorar sua produtividade e qualidade de vida.

A proposta mantém os demais requisitos legais para o uso do fundo e busca conferir maior racionalidade e segurança jurídica à aplicação da norma.

Agência Câmara de Notícias em 25.08.2026.

Medida libera R\$ 3,5 bi extras para habitação e crédito a microempresas

A Presidência da República editou uma medida provisória que abre crédito extraordinário de R\$ 3,5 bilhões no Orçamento para programa de habitação popular e acesso a crédito para micros e pequenas empresas. A MP 1.385/2026 foi publicada no *Diário Oficial da União* em 13/08/2026. A maior parte dos recursos, R\$ 2,75 bilhões, foi destinada a encargos financeiros sob supervisão do Ministério da Fazenda. Essa parcela será usada para a integralização de cotas de dois fundos garantidores:

- R\$ 2 bilhões para o Fundo Garantidor para Investimentos (FGI), por meio do Programa Emergencial de Acesso a Crédito (PEAC-FGI), voltado a microempresários individuais (MEIs) e a micro, pequenas e médias empresas;

- R\$ 750 milhões para o Fundo Garantidor de Operações (FGO), para o Programa Nacional de Apoio às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Pronampe).

O valor restante de R\$ 750 milhões será destinado ao Ministério das Cidades para a integralização de cotas do Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), dentro do programa Moradia Digna. O programa financia melhorias em moradias de famílias de baixa renda vivendo em assentamentos urbanos informais passíveis de regularização. A medida provisória prevê um acréscimo de 87 mil unidades por ano no volume contratado da programação do FGHab.

A MP já está em vigor, mas ainda precisa ser aprovada pelo Congresso Nacional em até 120 dias para ser convertida em lei e não perder a validade.

Agência Senado em 13.08.2026.

Projeto reduz de dois anos para 12 meses intervalo para usar FGTS na quitação de financiamento imobiliário

O Projeto de Lei nº 2.568/26 reduz de dois anos para 12 meses o intervalo mínimo para o trabalhador usar o saldo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) na amortização ou na quitação de financiamento imobiliário. A proposta também permite que o recurso seja utilizado em financiamentos feitos fora do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Atualmente, a lei exige que o crédito tenha sido concedido pelo SFH e impõe um prazo de 24 meses entre as movimentações. O texto altera a Lei do FGTS.

Pela proposta, a possibilidade de usar o saldo para reduzir a dívida da casa própria passa a valer para qualquer modalidade de financiamento ou de banco, desde que respeitado o novo intervalo de um ano. Segundo o projeto, esse intervalo é contado a partir da data da operação anterior.

Patrimônio do trabalhador

O autor da proposta, deputado Gilson Marques (Novo-SC), defende que o fundo integra o patrimônio individual do trabalhador e que as restrições ao seu uso devem ser mínimas. "Manter o trabalhador impedido de usar seu próprio patrimônio para reduzir uma dívida cara, quando dispõe de recursos para tanto, é uma medida que o prejudica duplamente", afirma Marques.

O parlamentar argumenta que a amortização frequente é vantajosa para o cidadão, especialmente com os juros atuais elevados, já que o rendimento do fundo é baixo. Ele ressalta ainda que a medida pode ajudar a diminuir o número de dívidas não pagas e a liberar renda das famílias para outros investimentos, sem criar gastos para o governo.

Agência Câmara de Notícias em 11.08.2026.

3. Julgamentos Relevantes

STF decide que municípios não podem usar área do imóvel para calcular alíquota do IPTU

O Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu que municípios não podem fixar alíquotas de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) com base na área do imóvel. Por unanimidade, o Plenário reafirmou que a progressividade do IPTU deve considerar o valor do imóvel e que podem ser aplicadas alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso da propriedade. A decisão foi tomada no julgamento do Recurso Extraordinário com Agravo (ARE) 1593784, com repercussão geral (Tema 1.455), na sessão virtual encerrada em 5 de agosto.

O caso envolve a Lei Complementar municipal 639/2018 de Chapecó (SC), que estabelecia alíquota de 1% de IPTU para imóveis com área construída igual ou superior a 400 m². A Primeira Turma Recursal do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) declarou a norma inconstitucional, com base na Súmula 668 do STF, e determinou

a correção do lançamento para a alíquota de 0,5% e a devolução dos valores pagos a mais.

O município recorreu ao Supremo para defender a validade da regra.

Argumentou que a Constituição permite alíquotas diferentes conforme o uso do imóvel e que uma área construída maior representaria utilização mais intensa do solo urbano, justificando a tributação mais elevada.

Critérios constitucionais

O relator, ministro Dias Toffoli, afastou o argumento. Segundo ele, após a Emenda Constitucional (EC) 29/2000, a Constituição passou a permitir a progressividade fiscal do IPTU em razão do valor do imóvel e a adoção de alíquotas diferentes conforme localização e uso.

Em seu voto, o ministro ressaltou que a área do imóvel não está entre esses critérios e lembrou que o STF já consolidou o entendimento de que a fixação da alíquota de IPTU com base na área caracteriza progressividade do tributo, e não seletividade.

Toffoli observou ainda que a área não se confunde com o valor, a localização ou o uso da propriedade e reforçou que municípios não podem criar outros critérios de progressividade além dos previstos na Constituição Federal.

ARE nº 1.593.784.

[TJSP julga inconstitucional revisão do mapa da lei de zoneamento de São Paulo](#)

O Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo julgou em 26/08, Ação Direta de Inconstitucionalidade que questionava duas leis que tratam de mudanças no zoneamento da Capital. A Lei nº 18.081, de janeiro de 2024, que promoveu a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – conhecida como Lei de Zoneamento –, foi considerada constitucional. Já o artigo 8º da Lei nº 18.177, de julho de 2024, que alterou o mapa de zoneamento, foi declarada inconstitucional.

Em relação à primeira norma, o Órgão Especial entendeu que, diferentemente do alegado pelo Ministério Público, a prova documental revelou que a

exigência constitucional da participação comunitária foi satisfeita, que houve estudos prévios e que o projeto foi instruído com justificativa técnica, elaborada pelo Poder Executivo.

Quanto à Lei nº 18.177/24, os magistrados entenderam que houve desvirtuamento do objeto do Projeto de Lei nº 399/24, que deu origem à norma. A proposta inicial previa correções pontuais de texto na Lei de Zoneamento, em especial ajustes em mapas.

Durante a tramitação, porém, emendas parlamentares alteraram de modo significativo o mapa de zoneamento e promoveram uma revisão da legislação sem a observância do processo legislativo. “Anunciou-se à população que o projeto se limitaria a fazer 'ajustes finos' e compatibilizar o texto à carta geotécnica, mas aprovou-se revisão substantiva do zoneamento e dos eixos de estruturação urbana, matéria estranha ao objeto original da proposição. (...) Houve verdadeiro desvirtuamento do objeto, culminando na ausência de pertinência temática entre a proposição submetida às

audiências públicas e à matéria efetivamente aprovada”, disse o relator, desembargador Donegá Morandini.

A decisão restabelece a validade do mapa de zoneamento previsto na Lei nº 18.081/24.

O Órgão Especial também decidiu pela modulação para os efeitos da decisão a partir da publicação do acórdão, preservando-se os atos administrativos pendentes de decisão ou praticados sob a vigência da norma declarada inconstitucional. Os efeitos do julgamento estão sujeitos à decisão já proferida pelo Supremo Tribunal Federal, que suspendeu liminar anteriormente concedida pelo então relator. O presidente do TJSP, desembargador Francisco Loureiro, destacou que, “se não houvesse modulação alguma, centenas de contratos seriam anulados, inclusive em prejuízo de terceiros de boa-fé, e teríamos uma situação de quebra de um valor que hoje é reconhecido por todo ordenamento jurídico, que é a teoria da confiança”.

**Ação Direta de
Inconstitucionalidade nº
2257600-87.2025.8.26.0000.**

Mulher é condenada a pagar R\$ 71 mil por queda de muro em galpão vizinho

Uma vizinha foi condenada a indenizar os donos de um galpão devido à queda de um muro de arrimo construído na divisa entre os terrenos. A decisão é do juiz Fabiano Afonso, da 19ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte. A ré foi condenada ao pagamento de R\$ 55 mil por danos materiais e R\$ 16 mil por danos morais.

Os autores ajuizaram a ação alegando que o galpão onde funciona a oficina mecânica faz divisa com o imóvel da mulher, no bairro Jardim Alvorada, na Região da Pampulha, em Belo Horizonte. Em determinado momento, a vizinha iniciou uma reforma no imóvel e construiu um muro de arrimo na divisa entre as propriedades.

Em janeiro de 2021, o muro colapsou sobre o galpão onde funcionava a oficina mecânica, destruindo a estrutura metálica do imóvel e os equipamentos, peças e veículos que se encontravam no local. A Defesa Civil constatou os danos.

Em uma minuta de transação extrajudicial, a vizinha chegou a admitir a responsabilidade pela ocorrência, mas teria oferecido valores insuficientes para reparar os prejuízos.

Defesa

No processo, a ré alegou que a queda do muro decorreu de uma sucessão de erros técnicos dos profissionais por ela contratados para execução da obra. Também argumentou que os vizinhos contribuíram para o evento por não terem construído um muro de divisa em seu próprio lote, além de não possuírem um sistema adequado de escoamento de águas pluviais. A vizinha ainda alegou que fortes chuvas foram determinantes para o colapso.

Responsabilidade

Na sentença, o juiz apontou que o Código Civil impõe ao morador que realiza obras a obrigação de adotar as precauções necessárias para evitar danos ao vizinho, respondendo pelos prejuízos causados.

“O laudo técnico demonstra que o colapso decorreu de uma sucessão de falhas construtivas.

Essas falhas são imputáveis aos profissionais contratados pela ré para execução da obra. A circunstância de a ré ser leiga em engenharia e ter contratado profissionais habilitados não a exime de responsabilidade perante os vizinhos prejudicados, pois a obrigação de não causar dano ao prédio contíguo é do proprietário ou possuidor que promove a obra, independentemente de quem a executa materialmente”.

O magistrado ressaltou que a drenagem no terreno foi insuficiente:

“A incidência de chuvas intensas não constitui evento imprevisível e inevitável capaz de romper o nexo causal, mas sim circunstância que deveria ter sido considerada no dimensionamento e na execução da estrutura. O próprio laudo técnico aponta a drenagem insuficiente como uma das causas principais do colapso, o que demonstra que a estrutura não foi adequadamente projetada e executada para suportar as condições climáticas da região”.

A sentença é de 1ª Instância e cabe recurso.

Processo nº 5087560-48.2021.8.13.0024.

Morador deverá desativar lavanderia instalada em vaga de garagem de condomínio

Instalar máquinas de lavar e secar roupas, armazenar objetos e utilizar uma vaga de garagem como extensão do apartamento contraria a destinação do espaço, ainda que ele seja de uso exclusivo do morador. Com esse entendimento, o juízo da 2ª Vara Cível da comarca de Balneário Camboriú determinou que um condômino deixe de utilizar o box de garagem como lavanderia e depósito e retire os equipamentos e materiais mantidos no local.

O condomínio ajuizou a ação após sustentar que o morador havia transformado a vaga em uma extensão da unidade residencial.

Consta nos autos que, além de instalar um portão para fechar o box, o proprietário passou a usar o espaço para guardar objetos diversos e acomodar máquinas de lavar e secar roupas. A administração do condomínio

também alegou que a autorização concedida em assembleia, em 2012, para o fechamento da vaga seria inválida por não ter observado o quórum exigido pela legislação para alterações na configuração original do condomínio.

Em sua defesa, o condômino argumentou que a vaga constitui uma unidade autônoma e que o fechamento foi regularmente aprovado pelos moradores.

Sustentou ainda que a situação estava consolidada havia mais de 13 anos, sem causar prejuízos aos demais condôminos. O morador também afirmou que a energia utilizada pelos equipamentos era fornecida pelo medidor de seu apartamento e que a água empregada na lavanderia era direcionada à rede de esgoto, sem interferência nas áreas comuns.

Ao analisar o caso, o juízo entendeu que não era mais possível discutir a validade da assembleia que autorizou o fechamento do box. Conforme a sentença, a decisão produziu efeitos imediatos e permaneceu sem contestação por mais de uma década. Como a lei estabelece

prazo de dois anos para pedir a anulação desse tipo de deliberação, foi reconhecida a perda do direito de questioná-la judicialmente, o que manteve válida a instalação do portão.

A sentença, porém, fez uma distinção entre o fechamento físico da vaga e a forma como ela passou a ser utilizada. Segundo o magistrado sentenciante, a autorização concedida pela assembleia permitiu apenas o fechamento do espaço e não sua transformação em lavanderia, depósito ou ampliação do apartamento.

O morador deverá retirar, no prazo de 30 dias, as máquinas de lavar, secadoras e demais objetos incompatíveis com a destinação da garagem. O espaço poderá ser utilizado apenas para a guarda de veículos, motocicletas e bicicletas.

Também foi determinado que o condômino não reinstale equipamentos destinados à lavagem ou secagem de roupas nem volte a utilizar a vaga como lavanderia ou depósito.

Em caso de descumprimento, será aplicada multa diária de R\$ 200, limitada a R\$ 20 mil.

A decisão é passível de recurso.

Processo nº 5009957-08.2025.8.24.0005/SC.

Herdeiros devem cumprir promessa de venda de imóvel firmada em vida pela proprietária

A 4ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) manteve sentença que reconheceu o direito de compradores à adjudicação compulsória de um imóvel após concluir que o compromisso de compra e venda foi celebrado validamente em vida pela proprietária, por meio de procurador com poderes expressos, e que o preço ajustado foi integralmente quitado. O recurso do espólio foi desprovido.

A proprietária outorgou procuração pública através da qual conferiu poderes específicos para alienar bens imóveis, celebrar contratos e receber valores. Ainda em vida, por intermédio desse mandatário, foi firmado o compromisso de

compra e venda do imóvel. Após o falecimento da vendedora, contudo, o espólio se recusou a outorgar a escritura definitiva, o que motivou o ajuizamento da ação de adjudicação compulsória.

O espólio apelou da sentença do juízo da 1ª Vara Cível da comarca de Içara. O desembargador relator, no entanto, afastou a alegação de nulidade da sentença por deficiência de fundamentação. Segundo destacou, a decisão de 1º grau enfrentou todos os pontos relevantes da controvérsia, entre eles a validade do contrato, a extensão dos poderes conferidos ao procurador, a quitação do preço e a resistência do espólio em promover a transferência da propriedade.

O relator ressaltou que não foram produzidas provas capazes de demonstrar falsidade, simulação, fraude ou qualquer outro vício que comprometesse a validade do negócio jurídico. Também observou que o falecimento da proprietária não invalida o compromisso de compra e venda regularmente celebrado em vida, pois a obrigação de transferir o imóvel é transmitida aos

sucessores em razão do princípio da saisine.

Em relação aos pagamentos efetuados durante a execução do contrato, o voto registrou que os documentos apresentados comprovam a quitação integral do preço pactuado. Conforme consignou, eventual discussão sobre a destinação dos valores recebidos por uma das herdeiras constitui matéria interna da sucessão e deve ser resolvida no inventário, sem repercussão sobre a validade da relação contratual estabelecida com terceiros de boa-fé.

“O fato de o imóvel ter permanecido provisoriamente arrolado entre os bens inventariados não constitui obstáculo ao reconhecimento da adjudicação compulsória. A decisão proferida no inventário limitou-se à administração e preservação do acervo

hereditário, sem declarar a nulidade do contrato ou solucionar definitivamente a controvérsia acerca da titularidade do bem. Trata-se de pronunciamento de natureza incidental, desprovido de efeito vinculante sobre a presente demanda, cuja controvérsia de direito material deve ser apreciada em sede própria”, observou o relator.

Demonstrados o compromisso de compra e venda, a quitação do preço e a resistência do espólio em formalizar a transferência, ficaram preenchidos os requisitos previstos no artigo 1.418 do Código Civil para a adjudicação compulsória, concluiu. O voto foi seguido por unanimidade pelos demais integrantes do órgão fracionário.

Apelação nº 5003960-48.2020.8.24.0028.

Sócios Responsáveis



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



Guilherme Zauli
gzauli@tortoromr.com.br