Edição inaugural

Direito Imobiliário e Urbanístico

Revista da Comissão da OAB Jabaquara



Mario Luiz Noviello Junior



Erika Ribeiro de Menezes Pascoal



Luis Fábio Mandina Pereira



Natally Sousa da Mata e Silva



Bruno Molina Meles



Adriana Aparecida Hernandez Garcia Cruz



Mayra Sandrini Teixeira



Rafael Monaco Martins

Nove artigos de oito articulistas. Outubro de 2026.

Gestão 2025/2027
Dra. Terezinha Fernandes de Oliveira
Presidente da OAB Jabaquara/Saúde

OAB SÃO PAULO Subseção Jabaquara

oabjabaquara.org.br
@oabjabaquara
@direito.imob.oabjabaquara

Expediente

Entidade	OAB Subseção Jabaquara, gestão 2025/2027
Presidente da Subseção	Dra. Terezinha Fernandes de Oliveira
Comissão	Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico
Presidente da Comissão	Mario Luiz Noviello Junior (OAB/SP 370.796)
Articulistas	Mario Luiz Noviello Junior, Erika Ribeiro de Menezes Pascoal, Luis Fábio Mandina Pereira, Natally Sousa da Mata e Silva, Bruno Molina Meles, Adriana Aparecida Hernandez Garcia Cruz, Mayra Sandrini Teixeira e Rafael Monaco Martins
Endereço	Rua Afonso Celso, 1200, Vila Mariana, São Paulo/SP
Aviso	Os artigos expressam a opinião de seus autores e não vinculam a OAB Jabaquara.

Apresentação

Esta é a primeira edição da revista da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OAB Jabaquara. Reúne nove artigos de oito advogados sobre mudança legislativa, locação, regularização imobiliária, planejamento patrimonial e execução de débitos condominiais.

Abre a edição um panorama dos dez anos de reformas no Direito Imobiliário e Urbanístico. Seguem estudos sobre cláusula de vigência e preferência do locatário, benfeitorias, prazo de desocupação, corretagem automática na locação, regularização imobiliária, holding com imóvel no exterior e a ordem dos atos expropriatórios nos leilões judiciais.

A Comissão agradece a cada articulista.

Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico

Sumário

1 **Dez anos de mudança: o Direito Imobiliário e Urbanístico entre 2016 e 2026** — Panorama
Mario Luiz Noviello Junior

2 **Cláusula de vigência e direito de preferência do locatário: aspectos controvertidos da averbação e da oponibilidade perante o adquirente** — Locação
Erika Ribeiro de Menezes Pascoal

3 **Breve estudo sobre benfeitorias e locação imobiliária: cláusulas, cautelas e prevenção de litígios** — Locação
Luis Fábio Mandina Pereira

4 **Entre a ordem de desocupação e a retomada do imóvel locado, o prazo legal à luz da efetividade da tutela** — Locação
Natally Sousa da Mata e Silva

5 **A abusividade da cláusula de corretagem automática** — Locação
Bruno Molina Meles

6 **A casa, o tempo e o Direito: por que regularizar um imóvel é proteger uma história** — Regularização imobiliária
Adriana Aparecida Hernandez Garcia Cruz

7 **Imóveis no Brasil e na Flórida: como organizar em holding e fazer a sucessão** — Planejamento patrimonial
Mayra Sandrini Teixeira

8 **A inaplicabilidade do artigo 843 do CPC nos leilões judiciais referentes a débitos condominiais** — Leilões e condomínio
Rafael Monaco Martins

9 **O necessário novo entendimento da ordem dos atos expropriatórios: o momento mais adequado para requerer a adjudicação do bem penhorado enquanto há a autorização do leilão judicial eletrônico** — Leilões e execução
Rafael Monaco Martins



Dez anos de mudança: o Direito Imobiliário e Urbanístico entre 2016 e 2026

Mario Luiz Noviello Junior

Advogado (OAB/SP 370.796). Corretor de Imóveis e Perito Avaliador credenciado. Presidente da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OAB Jabaquara. Coordenador do Núcleo de Direito Urbanístico da Ad Notare. Fundador da Noviello Advocacia e da Avalimob.

Resumo

O Direito Imobiliário e Urbanístico brasileiro teve, por décadas, relativa estabilidade normativa. O decênio de 2016 a 2026 inverteu esse quadro. Este texto introdutório apresenta, em panorama e sem pretensão de esgotar os temas, as principais inovações do período: a usucapião extrajudicial e o Provimento CN-CNJ 149/2023, a regularização fundiária urbana (REURB), o direito real de laje, a multipropriedade, o distrato imobiliário, a assembleia condominial eletrônica, a adjudicação compulsória extrajudicial, o Marco Legal das Garantias, a decisão do Tribunal de Justiça sobre o zoneamento paulistano e a reforma tributária do consumo. Conclui-se que as mudanças têm direção comum, a desjudicialização, e exigem da advocacia atuação permanente perante tabeliães e registradores e atualização constante em normas de fontes federais, estaduais e municipais.

Palavras-chave: Direito Imobiliário. Direito Urbanístico. Regularização fundiária. Desjudicialização. Registro de imóveis.

1 Introdução

Durante décadas, o Direito Imobiliário brasileiro pôde ser estudado a partir de um conjunto estável de diplomas: o Código Civil de 2002, a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), a Lei de Incorporações (Lei 4.591/1964), a Lei do Parcelamento do Solo (Lei 6.766/1979) e a Lei da Alienação Fiduciária de Imóveis (Lei 9.514/1997). As exceções, como a Lei 11.441/2007, confirmavam a regra de relativa estabilidade.

O decênio de 2016 a 2026 desfez essa estabilidade. Em dez anos, o legislador criou uma nova espécie de direito real, instituiu novo regime de regularização fundiária, transferiu para o cartório procedimentos que dependiam de sentença, reformulou as garantias e iniciou a reforma tributária do consumo. Este texto percorre essas mudanças em ordem cronológica, sem esgotar nenhum tema.

2 A usucapião extrajudicial e o Provimento CN-CNJ 149/2023

O Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), em vigor desde março de 2016, inseriu o art. 216-A na Lei de Registros Públicos por meio de seu art. 1.071. A usucapião, antes reconhecida apenas por sentença, passou a ser processada no registro de imóveis. A Lei 13.465/2017 alterou o §2º do art. 216-A, e o silêncio do confrontante notificado passou a valer como concordância. O Provimento CNJ 65/2017, primeira regulamentação nacional, merece registro histórico, mas está superado.

O diploma de referência é o Provimento CN-CNJ 149, de 30/08/2023, que instituiu o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça, Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra). O Código tem 556 artigos, entrou em vigor na publicação e revogou, total ou parcialmente, 41 normas, consolidando regras dispersas sem inovação normativa inicial. A usucapião extrajudicial ocupa os arts. 398 a 423.

O requerimento, por advogado ou defensor público, indica a modalidade pretendida e observa o art. 319 do CPC. O art. 401 exige ata notarial, planta e memorial descritivo com Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica, certidões negativas e documentos que demonstrem a posse. A ata notarial é a peça central: o tabelião pode ir ao imóvel e deve consignar que o ato não confirma a propriedade, servindo apenas à instrução do pedido. Até que os Estados legislem, o art. 423 fixa regra supletiva de emolumentos.

3 A Lei 13.465/2017: REURB e direito de laje

A Medida Provisória 759, de 22/12/2016, convertida na Lei 13.465, de 11/07/2017, concentrou inovações de grande alcance. A primeira foi a Regularização Fundiária Urbana (REURB), que substituiu o regime da Lei 11.977/2009. Divide-se em REURB-S, de interesse social, voltada a núcleos ocupados predominantemente por população de baixa renda, e REURB-E, de interesse específico, aplicável aos demais. Seu instrumento mais característico é a legitimação fundiária, forma originária de aquisição da propriedade, formalizada na Certidão de Regularização Fundiária e levada a registro.

A segunda foi o direito real de laje, acrescentado ao art. 1.225 do Código Civil (inciso XIII) e disciplinado nos arts. 1.510-A a 1.510-E. O proprietário da construção-base cede a superfície superior ou inferior para que o titular da laje mantenha unidade distinta da construída sobre o solo. A laje é unidade imobiliária autônoma, com matrícula própria, e não atribui fração ideal de terreno (art. 1.510-A, §4º). A mesma lei criou o condomínio de lotes (Código Civil, art. 1.358-A).

4 Multipropriedade, distrato e assembleia eletrônica

Em dezembro de 2018, duas leis alteraram a prática dos empreendimentos. A Lei 13.777, de 20/12/2018, inseriu no Código Civil o regime da multipropriedade (arts. 1.358-B a 1.358-U), em que cada proprietário de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo. A Lei 13.786, de 27/12/2018, disciplinou o distrato nas incorporações e nos loteamentos, com limites à retenção de valores pelo vendedor.

No campo condominial, a Lei 14.309, de 08/03/2022, acrescentou o art. 1.354-A ao Código Civil e autorizou a realização de assembleias de forma eletrônica, desde que a convenção não o vede e se preservem voz, debate e voto.

5 A adjudicação compulsória extrajudicial

A adjudicação compulsória permite ao promitente comprador que pagou o preço obter o título quando o vendedor não outorga a escritura (Código Civil, arts. 1.417 e 1.418). Por mais de setenta anos, só foi possível em juízo. A Lei 14.382, de 27/06/2022, que criou o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), inseriu na Lei de Registros Públicos o art. 216-B. Desde então, sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação pode ser efetivada no registro de imóveis da situação do bem. Podem requerê-la o promitente comprador, o cessionário, seus sucessores e, na adjudicação inversa, o promitente vendedor, por advogado e com ata notarial.

O procedimento se assemelha ao da usucapião extrajudicial. O Provimento CN-CNJ 150, de 11/09/2023, doze dias depois do 149, alterou o Código Nacional de Normas para uniformizar o procedimento no país. O tratamento do silêncio da parte notificada ainda é debatido, e há quem defenda aplicar a regra da usucapião, em que o silêncio vale como concordância.

6 O Marco Legal das Garantias e a reforma tributária

A Lei 14.711, de 30/10/2023, o Marco Legal das Garantias, alterou de modo substancial a alienação fiduciária de imóveis (Lei 9.514/1997), com novas regras sobre o leilão extrajudicial, a exoneração do devedor e a extensão da garantia a novas operações.

Na tributação, a Emenda Constitucional 132/2023 inaugurou a reforma do consumo. Foi regulamentada pela Lei Complementar 214/2025, que institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), e pela Lei Complementar 227/2026, sancionada em 13/01/2026, que criou o Comitê Gestor do IBS, fixou normas gerais do ITCMD e ajustou a disciplina do ITBI. Locação, venda e incorporação passam a ser examinadas sob novo regime, em transição até 2033.

7 O zoneamento paulistano: a decisão de 2026 e a insegurança jurídica

O zoneamento de São Paulo ilustra a instabilidade do período. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.402/2016) foi revista pela Lei

18.081, de 19/01/2024. Seis meses depois, a Lei 18.177, de 25/07/2024, conhecida como "revisão da revisão", alterou o mapa de zoneamento. O projeto que a originou previa correções pontuais, mas recebeu emendas que mudaram de forma substancial o mapa e os eixos de estruturação urbana.

O Ministério Público ajuizou a Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) 2257600-87.2025.8.26.0000 contra o art. 84 da Lei 18.081/2024, na redação dada pelo art. 8º da Lei 18.177/2024. Em 26/08/2026, o Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo reconheceu a constitucionalidade da Lei 18.081/2024, por entender cumpridas as exigências de participação popular, e declarou inconstitucional o art. 8º da Lei 18.177/2024 e o respectivo mapa, por ofensa aos arts. 111, 180, II, e 191 da Constituição Estadual. O colegiado considerou que a matéria aprovada por emendas não guardava pertinência temática com a proposição submetida às audiências públicas. Voltou a valer o mapa de janeiro de 2024.

O Tribunal modulou os efeitos da decisão. Preservou os atos administrativos praticados sob a lei invalidada e, segundo noticiado, os pedidos de alvará protocolados até a publicação do acórdão, que continuam analisados pelas regras de julho de 2024. A data do protocolo passou a dividir os dois regimes.

A decisão, porém, não é definitiva. Pendem de julgamento embargos de declaração da Câmara Municipal e do Ministério Público. A Câmara questiona o marco temporal da modulação e sustenta que a lei deveria produzir efeitos até o trânsito em julgado, o que ampliaria a janela de protocolos sob o mapa de julho. O Ministério Público pede o contrário: que se retire a extensão concedida aos protocolos. Volta ainda a contestar a revisão de janeiro, por insuficiência de debate público. Segundo a imprensa especializada, o julgamento dos embargos pode alcançar 2027, com possível recurso a instâncias superiores. Até lá, terrenos e projetos convivem com incerteza sobre o mapa aplicável, o que mostra o custo da instabilidade normativa para o investimento imobiliário.

8 Conclusão

A década de 2016 a 2026 transformou o Direito Imobiliário e Urbanístico de área de estabilidade em campo de atualização constante. As mudanças têm direção comum: a desjudicialização, que desloca para tabelionatos e registros de imóveis procedimentos antes exclusivos do Judiciário, e a aproximação entre as normas urbanística, registral e tributária.

Para a advocacia, a consequência é dupla. A usucapião e a adjudicação compulsória extrajudiciais fazem do advogado interlocutor do tabelião e do registrador, com requerimento instruído e sujeito à qualificação registral. E as normas passam a vir de fontes federais, estaduais e municipais, em ciclos curtos, como mostrou o zoneamento paulistano. A qualificação registral nos

procedimentos extrajudiciais, o direito de laje e a transição tributária nos contratos de longa duração comportam estudo próprio.

Referências

BRASIL. Emenda Constitucional 132, de 20/12/2023. Reforma tributária do consumo.

BRASIL. Lei 13.105, de 16/03/2015. Código de Processo Civil.

BRASIL. Lei 13.465, de 11/07/2017. Regularização fundiária rural e urbana.

BRASIL. Lei 13.777, de 20/12/2018. Multipropriedade.

BRASIL. Lei 13.786, de 27/12/2018. Distrato imobiliário.

BRASIL. Lei 14.309, de 08/03/2022. Assembleias condominiais eletrônicas.

BRASIL. Lei 14.382, de 27/06/2022. Sistema Eletrônico dos Registros Públicos.

BRASIL. Lei 14.711, de 30/10/2023. Marco Legal das Garantias.

BRASIL. Lei Complementar 214, de 16/01/2025. Institui o IBS e a CBS.

BRASIL. Lei Complementar 227, de 13/01/2026. Comitê Gestor do IBS e ITCMD.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento CN-CNJ 149, de 30/08/2023. Código Nacional de Normas, Foro Extrajudicial.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento CN-CNJ 150, de 11/09/2023. Adjudicação compulsória extrajudicial.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. Órgão Especial. Ação Direta de Inconstitucionalidade 2257600-87.2025.8.26.0000. Julgamento em 26/08/2026.

SÃO PAULO (Município). Lei 16.402, de 22/03/2016. Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

SÃO PAULO (Município). Lei 18.081, de 19/01/2024. Revisão parcial do zoneamento.

SÃO PAULO (Município). Lei 18.177, de 25/07/2024. Alteração do mapa de zoneamento.



Cláusula de vigência e direito de preferência do locatário: aspectos controvertidos da averbação e da oponibilidade perante o adquirente

Erika Ribeiro de Menezes Pascoal

- Advogada (OAB/SP nº 250.668).
- Formação: bacharel pela Universidade Presbiteriana Mackenzie; pós-graduada em Processo Civil (Mackenzie) e em Direito Imobiliário (Universidade Secovi); LL.M. pela Thomas Jefferson School of Law (EUA).
- Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB Jabaquara.
- Sócia fundadora do escritório Ribeiro de Menezes Advocacia.

1 Introdução

A alienação do imóvel locado é um dos momentos de maior tensão da relação locatícia. O locatário, que organizou sua moradia ou seu negócio em função de um prazo contratual, passa a lidar com um terceiro que não participou do contrato e que, em regra, não está obrigado a respeitá-lo. A Lei de Locações (lei 8.245/1991) procurou compor esse conflito por meio de dois institutos distintos, embora frequentemente confundidos: a cláusula de vigência em caso de alienação (art. 8º) e o direito de preferência (arts. 27 a 34).

Nos dois casos, a proteção mais intensa do locatário foi condicionada ao registro dele na matrícula. A opção é coerente com o princípio da publicidade, mas nem sempre conduz à solução mais justa. É nesse ponto de atrito entre a propriedade do adquirente e a posse legítima do locatário que o presente estudo se concentra.

2 A cláusula de vigência e o registro imobiliário

O art. 8º da Lei do Inquilinato adota como regra a faculdade de denúncia pelo adquirente, com prazo de 90 dias para a desocupação. A exceção exige três requisitos cumulativos: a locação estar vigente por prazo determinado, o contrato possuir cláusula expressa de vigência em caso de alienação e o registro do contrato na matrícula.

Há aqui uma imprecisão terminológica com reflexos práticos. A Lei de Locações fala em averbação, ao passo que a Lei nº 6.015/1973 prevê o registro do contrato com cláusula de vigência (art. 167, I, 3) e reserva a averbação ao contrato destinado ao exercício da preferência

(art. 167, II, 16). A doutrina registral resolve o descompasso fazendo prevalecer, quanto à natureza do ato, a lei especial dos registros públicos.[1] Por essa razão, o locatário que pretenda as duas proteções deve requerer expressamente ao oficial a prática de ambos os atos.

Quanto à natureza jurídica, a inscrição não converte a locação em direito real. A locação não figura no rol taxativo do art. 1.225 do Código Civil. Orlando Gomes já observava que o dever do adquirente de respeitar o contrato decorre da publicidade que lhe foi conferida, e não de qualquer mutação do direito do locatário em direito sobre a coisa.[2] Trata-se, a meu ver, de direito pessoal dotado de eficácia real: o registro não altera o conteúdo da relação, apenas amplia o círculo de pessoas a quem ela é oponível.

Sendo a oponibilidade efeito do registro, e não do contrato, a falta de inscrição não torna ineficaz a cláusula entre as partes. O locador que aliena o imóvel sem ressalva descumpre obrigação própria e pode responder perante o locatário, ainda que a denúncia do adquirente seja válida.

3 O direito de preferência e os desafios da averbação

O art. 27 assegura ao locatário a preferência na aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros. A consequência do seu desrespeito vem disciplinada no art. 33:

> O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.[3]

Em leitura literal, a ressalva final alcançaria as duas pretensões. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, contudo, assentou que a averbação é requisito apenas da tutela adjudicatória, porque somente ela atinge a esfera do terceiro adquirente, não sendo exigível para a ação de perdas e danos proposta contra o alienante.[4] O entendimento merece concordância. A publicidade registral protege terceiros, e o locador não é terceiro em relação ao contrato que celebrou. Cabe ao locatário, porém, demonstrar o dano efetivo, que não se presume pela simples preterição.

Permanece aberta a questão do marco dos 30 dias. Se a alienação imobiliária se consuma com o registro (art. 1.245 do Código Civil), uma leitura estrita permitiria ao locatário averbar o contrato depois da escritura e antes do registro. Tal solução, porém, surpreende o adquirente que consultou a matrícula ao celebrar o negócio. Entendo que o prazo deve ser aferido em relação à data do título, momento em que o adquirente avalia os riscos da aquisição.

4 Aspectos controvertidos e oponibilidade perante o adquirente

4.1 Ciência inequívoca da locação sem averbação

O cenário mais delicado é o do adquirente que conhecia a locação, mas encontrou a matrícula sem qualquer inscrição. A tese de que a ciência efetiva supriria o registro tem apelo, mas a leitura tradicional sustenta que o registro produz presunção absoluta e dispensa a investigação do estado subjetivo do adquirente, em favor da previsibilidade do tráfego imobiliário.

Não me parece adequado resolver a questão em bloco. A boa-fé objetiva atua também como limite ao exercício de posições jurídicas, coibindo o comportamento contraditório e o exercício desleal de direitos.[5] A partir dessa premissa, proponho distinguir três hipóteses: Na primeira, o adquirente apenas sabia da ocupação: prevalece a regra legal, pois ele adquire com o risco que a lei lhe atribui. Na segunda, o adquirente declarou na escritura conhecer a locação e comprometeu-se a respeitá-la, ou obteve redução do preço em razão dela: a denúncia posterior configura venire contra factum proprium, e o vínculo decorre do próprio negócio, e não do registro. Na terceira, há conluio entre alienante e adquirente para frustrar o contrato: incide o regime da fraude e do abuso de direito (arts. 167 e 187 do Código Civil), com responsabilidade solidária pelos danos (art. 942).

4.2 A notificação de preferência e seus vícios formais

A notificação do art. 27 deve conter todas as condições do negócio, em especial o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais e o local para exame da documentação. A lei admite "outro meio de ciência inequívoca", o que abrange e-mail e aplicativos de mensagem, desde que comprovados o recebimento e o conteúdo integral.

Sylvio Capanema de Souza atribui à notificação a natureza de proposta, cuja aceitação pelo locatário, no prazo de 30 dias do art. 28, deve ser integral.[6] Daí decorrem duas conclusões. A comunicação genérica, que apenas anuncia a intenção de vender, não faz correr o prazo decadencial. E, se o negócio com o terceiro vier a ser celebrado em condições mais vantajosas do que as notificadas, renova-se o dever de notificar, porque a igualdade de condições se afere pelo negócio efetivamente realizado.

5 Conclusão

O equilíbrio entre a circulação dos bens e a proteção do locatário não exige abandonar a exigência registral, mas interpretá-la conforme sua finalidade. Propõe-se que: (i) a inscrição seja compreendida como atribuição de eficácia real a direito pessoal, sem prejuízo da responsabilidade do alienante; (ii) a averbação seja requisito apenas da adjudicação, na linha do Superior Tribunal de Justiça; (iii) o prazo de 30 dias seja contado da data do título; (iv) a ciência do adquirente seja relevante

quando acompanhada de conduta que a boa-fé objetiva reprove; e (v) a notificação incompleta ou divergente do negócio celebrado seja tida por inexistente. Assim, a segurança do adquirente e a posse do locatário convivem sem que uma anule a outra.

Referências

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 31 dez. 1973.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 21 out. 1991.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). Recurso Especial nº 1.554.437/SP. Relator: Min. João Otávio de Noronha, 2 de junho de 2016. Diário da Justiça eletrônico, Brasília, DF, 7 jun. 2016.

CENEVIVA, Walter. Lei dos registros públicos comentada. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

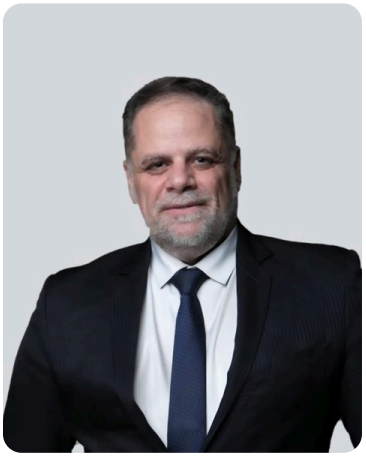
GOMES, Orlando. Contratos. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

SOUZA, Sylvio Capanema de. A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

Notas

1. CENEVIVA, Walter. Lei dos registros públicos comentada. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. voltar
2. GOMES, Orlando. Contratos. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. voltar
3. BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 21 out. 1991. Art. 33. voltar
4. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). Recurso Especial nº 1.554.437/SP. Relator: Min. João Otávio de Noronha, 2 de junho de 2016. Diário da Justiça eletrônico, Brasília, DF, 7 jun. 2016. voltar
5. MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. voltar
6. SOUZA, Sylvio Capanema de. A lei do inquilinato comentada: artigo por artigo. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. voltar



Breve estudo sobre benfeitorias e locação imobiliária: cláusulas, cautelas e prevenção de litígios

Luis Fábio Mandina Pereira

Advogado, vice-presidente da 116ª Subseção da OAB Jabaquara/Saúde (triênio 2025/2027), pós-graduado em Direito Imobiliário, com ênfase em Direito Notarial e Registral, diretor de conteúdo da AD NOTARE – Academia Nacional de Direito Notarial e Registral e membro da Comissão de Locação do IBRADIM.

Resumo

Este artigo examina o tratamento jurídico das benfeitorias na locação imobiliária, com foco na distribuição de responsabilidades entre locador e locatário, nos direitos de indenização e retenção e nas cautelas contratuais capazes de prevenir litígios.

A locação imobiliária, como negócio jurídico, exige agente capaz (locador e locatário), objeto possível e determinado (cessão do uso do bem mediante contraprestação), forma não proibida por lei (contrato escrito ou verbal) e manifestação de vontade livre de vícios. Esses elementos dão validade às obrigações pactuadas entre as partes.

A locação é regida pela Lei nº 8.245/1991, cujas normas de ordem pública limitam, em determinados pontos, a autonomia das partes. Nesse sentido, o art. 45[1] considera nulas, pleno iure, as cláusulas destinadas a afastar os objetivos da legislação.

Os arts. 22 e 23 da lei estabelecem as obrigações ordinárias das partes. Entre outros deveres, cabe ao locador entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, preservar sua forma e seu destino durante a locação e responder por vícios e defeitos anteriores ao contrato.

Ao locatário, por sua vez, cabe devolver o imóvel, ao final da locação, no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal; não modificar sua forma interna ou externa sem o consentimento do locador; e reparar os danos causados por si, por seus dependentes, familiares ou prepostos.

Embora essa disciplina pareça simples, as benfeitorias estão entre as principais causas de conflito e judicialização nas relações locatícias. O tema afeta locadores e locatários e também desafia as administradoras, que frequentemente intermedeiam controvérsias sem alcançar uma solução consensual.

Antes de examinar as espécies de benfeitorias, é importante considerar a relação locatícia em seu conjunto e compreender as diferentes perspectivas do locador e do locatário sobre o imóvel e o contrato.

Muitas vezes, o locador possui apenas um imóvel destinado à locação e mantém com ele vínculos afetivos e familiares. Há também o locador investidor, que considera o bem uma fonte de renda e procura preservar seu valor e a rentabilidade de sua exploração econômica.

De outro lado, o locatário residencial busca o conforto da moradia, enquanto o locatário comercial, ou não residencial, precisa adaptar o imóvel às exigências de sua atividade. Ambos sabem que não são proprietários do bem e que os investimentos nele realizados poderão beneficiar o locador.

Por isso, o profissional do Direito responsável pela redação do contrato deve evitar o uso indiscriminado de modelos prontos. Cada locação exige análise específica, sobretudo quanto ao estado do imóvel e à natureza das benfeitorias previstas no Código Civil. Sem essas cautelas, a redação contratual pode ampliar o risco de litígio.

Nos termos do art. 96[2] do Código Civil, as benfeitorias classificam-se em voluptuárias, úteis e necessárias. A seguir, examina-se a aplicação prática de cada categoria à locação imobiliária.

As benfeitorias voluptuárias destinam-se ao mero deleite ou recreio e, em geral, refletem preferências pessoais do locatário. Elas não conferem direito de retenção nem de indenização, mas podem ser levantadas ao final da locação, nos termos do art. 36[3] da lei especial.

As benfeitorias úteis, por sua vez, aumentam ou facilitam o uso do bem. Em um imóvel comercial, podem consistir, por exemplo, na abertura de uma passagem ou na instalação de uma porta antes inexistente, quando essas alterações favorecem a atividade ou a exploração do imóvel. De acordo com o art. 35[4], o direito de retenção depende de autorização do locador.

Por fim, as benfeitorias necessárias destinam-se à manutenção e à conservação do bem e estão entre as principais fontes de controvérsia. Na locação imobiliária, podem decorrer de problemas estruturais, como goteiras no telhado, entupimentos na rede hidráulica ou falhas na instalação elétrica. Com base nos incisos I e III do art. 22 da lei especial, são de responsabilidade do locador e garantem o direito de retenção.

Apesar dessas regras e do caráter cogente da legislação especial, a própria lei admite “expressa disposição contratual em contrário”. Por isso, a doutrina e a jurisprudência reconhecem que os direitos de indenização e retenção são disponíveis e podem ser renunciados, modificados ou negociados por seus titulares.

É comum que os contratos de locação contenham cláusulas genéricas de renúncia à indenização ou à retenção por benfeitorias, inclusive as necessárias. A validade dessas disposições, contudo, exige atenção à natureza residencial ou não residencial da locação, ao contexto da contratação e à manifestação de vontade das partes.

Nos contratos paritários, a jurisprudência mais recente tem admitido essa renúncia com fundamento no art. 421-A[5] do Código Civil.

Para que o Judiciário reconheça a disposição desses direitos, o contrato deve ser redigido com precisão e conter considerandos que demonstrem a paridade entre as partes, o contexto da contratação e a causa que justifica a alteração da obrigação legal.

As benfeitorias úteis ou voluptuárias também podem ser incorporadas ao imóvel quando o locador concede desconto no aluguel para que o locatário as execute. Nessa hipótese, os considerandos contratuais devem registrar a autorização, a compensação ajustada e a incorporação das obras ao bem, inclusive nas locações residenciais.

O tema comporta análise mais aprofundada, pois a locação imobiliária suscita outras controvérsias relacionadas às benfeitorias. Entre elas estão a obrigação de devolver o imóvel com pintura nova, a qualificação da pintura como mero embelezamento ou manutenção necessária e a validade de eventual taxa de pintura.

Como este trabalho integra o lançamento da primeira revista da Comissão de Direito Imobiliário e se propõe a apresentar um estudo breve sobre o tema, conclui-se que a prevenção de litígios depende da compreensão prévia das particularidades de cada locação. Essa análise permite redigir cláusulas compatíveis com a vontade das partes e com os limites estabelecidos pela legislação especial.

Referências bibliográficas

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 out. 1991.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

Notas

1. Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto. voltar
2. Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem

mais agradável ou sejam de elevado valor.§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore. voltar

3. Art. 36. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel. voltar
4. Art. 35. Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. voltar
5. Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução; II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. voltar



Entre a ordem de desocupação e a retomada do imóvel locado, o prazo legal à luz da efetividade da tutela

Natally Sousa da Mata e Silva

Advogada (OAB/SP 507.935). Graduada em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, foi redatora do jornal acadêmico do Campus Campinas e integrou grupo de estudos voltado à "Responsabilidade Civil frente às Novas Tecnologias". Em complementação à formação acadêmica, concluiu curso extracurricular em "Contratos e sua Aplicação no Ramo Imobiliário" pela Fundação Getulio Vargas. Especialista em Direito Civil, Contencioso Estratégico e Direito de Família.

Certamente, o tempo, no âmbito processual, não constitui simples medida cronológica. Ao estabelecer prazos e eleger a duração razoável como balizador da solução dos litígios, o ordenamento não objetiva apenas declarar um direito, mas igualmente concretizá-lo.

À medida que as relações sociais, econômicas e patrimoniais se tornam mais numerosas e dinâmicas, também se intensifica a necessidade de mecanismos capazes de acompanhar esse movimento. Veja que o avanço tecnológico, ao reduzir distâncias e acelerar negócios, incorporou ao cotidiano uma expectativa crescente de imediatidade da qual o Direito não se mantém à margem. A celeridade, assim, passa a integrar a própria noção de prestação efetiva.

Frente à expansão urbana e a circulação de imóveis destinados à moradia, o Censo Demográfico de 2022 evidenciou que 87,41% da população brasileira reside em áreas urbanas[1], enquanto a PNAD Contínua registrou que a proporção de domicílios alugados passou de 18,5%, em 2016, para 22,4%, em 2023, crescimento de 3,9 p.p. no período[2]. Ainda nesse contexto, levantamento realizado pelo Secovi-SP contabilizou, apenas em dezembro de 2023, a distribuição de 860 ações locatícias no Município de São Paulo, das quais 719 foram motivadas exclusivamente pela falta de pagamento dos aluguéis[3].

Embora os dados, isoladamente, não autorizem estabelecer relação de causalidade entre a expansão urbana e o fenômeno da judicialização, atestam a presença significativa desses conflitos no sistema de Justiça. Nesse cenário, a disciplina dos prazos processuais nas relações locatícias assume especial relevância justamente por evidenciar a

linha tênue que separa o tempo da decisão daquele destinado à satisfação do direito invocado.

Na hipótese específica de despejo por falta de pagamento, o art. 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/1991 autoriza, preenchidos os requisitos legais, a concessão liminar para desocupação do imóvel no prazo de quinze dias. Dentro desse espaço-tempo processual, a previsão legal visa conferir objetividade à ordem de desocupação; o seu transcurso, contudo, compreende dinamismo próprio quanto a concretização do resultado. O ponto central reside justamente em distinguir esses dois planos.

Quando o prazo começa a transcorrer, parte substancial do conflito já se materializou, dado que houve o inadimplemento, instaurou-se a necessidade de retomada e tornou-se indispensável socorrer-se ao Poder Judiciário, considerando que ao locador não seria legítimo reaver o imóvel por meios próprios. A necessidade, portanto, antecede a decisão; a possibilidade jurídica de sua concretização é que se inaugura a partir dela.

Os quinze dias instaura, de um lado, o período destinado à desocupação do imóvel e, de outro, um intervalo em que a mesma medida permanece sujeita a desdobramentos próprios previstos em lei. Isso porque, na hipótese discutida, a concessão liminar pressupõe contrato desprovido das garantias previstas no art. 37; concedida a medida, porém, o §3º do art. 59 assegura ao locatário, dentro desse mesmo período, a possibilidade de evitar a rescisão da locação e elidir a ordem de desocupação mediante o depósito integral dos valores devidos.

Percebe-se, então, que o transcurso do prazo não se limita a uma contagem objetiva, vez que de um lado, o locador busca, por meio da tutela, a restituição do imóvel, enquanto de outro, ao locatário é reservado mecanismos aptos a preservar a manutenção daquela mesma relação. Ou seja, entre a ordem e o resultado coexistem, portanto, possibilidades juridicamente distintas capazes de conduzir o litígio a diferentes desdobramentos, ainda que inseridas em uma mesma tutela.

Não por outra razão, o art. 65 evidencia a distinção entre o prazo destinado à desocupação e a posterior efetivação material do despejo. Isso não significa ineficiência da prestação jurisdicional, mas demonstra que, paralelamente à garantia de um direito, existem atos igualmente necessários à preservação da regularidade processual e da própria legitimidade estatal durante essa intervenção. O tempo da norma, portanto, é determinado; o tempo da satisfação, embora norteado pelo mesmo objetivo, é concretamente variável.

Não se olvida que 'decisão' e 'satisfação' pertencem a momentos processuais distintos, entretanto, o Código de Processo Civil impede que sejam compreendidas como realidades desconexas. Com efeito, o artigo 4º assegura não apenas a solução integral do mérito em prazo razoável, mas igualmente, a própria atividade

satisfativa. Aplicação direta desse dispositivo pode ser observada no âmbito jurisprudencial, a exemplo do julgamento REsp nº 1.835.778/PR, ocasião em que o Superior Tribunal de Justiça assentou que o ordenamento deve tutelar tanto o reconhecimento do direito postulado, quanto a efetivação desse alcance:

> Trata-se do princípio da efetividade, corolário do devido processo legal, o qual foi alçado pelo Código de Processo Civil de 2015 como norma fundamental, ao estabelecer em seus arts. 4º e 6º o direito à obtenção da atividade satisfativa.[4]

Na doutrina, a compreensão de efetividade não se distancia quanto à finalidade que lhe é atribuída. Didier Jr., Leonardo Cunha, Paula Braga e Rafael Oliveira, compreendem a efetividade a partir da necessidade de um sistema capaz de proporcionar pronta e integral satisfação a qualquer direito merecedor daquela tutela.[5] Em perspectiva complementar, Marinoni relaciona a efetividade, no âmbito da tutela, como um resultado jurídico-substancial produzido pelo processo, isto é, de sua repercussão concreta no plano do direito material[6].

Aplicada à relação locatícia, a convergência desses fundamentos permite compreender que o prazo de quinze dias não constitui espécie de promessa cronometrada à retomada do imóvel, mas sinaliza um marco temporal de desenvolvimento dessa tutela. Em outras palavras, enquanto o prazo orienta a medida, a efetividade, por sua vez, se projeta no percurso necessário à concretização do resultado.

Por essa razão, o prazo certamente não constitui mera medida cronológica, mas também não se encerra no simples decurso que o delimita. Entre a ordem e a retomada, o prazo legal orienta a tutela, enquanto a efetividade se revela no percurso necessário à concretização do resultado.

Referências

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Presidência da República, 1991. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 14 out. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). Recurso Especial nº 1.835.778/PR. Relator: Min. Marco Aurélio Bellizze. Julgado em 4 fev. 2020. DJe 6 fev. 2020.

DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Curso de Direito Processual Civil: execução. 7. ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo Demográfico 2022: malha de setores censitários. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/biblioteca/visualizacao/livros/liv102138.pdf. Acesso em: 14 out. 2026.

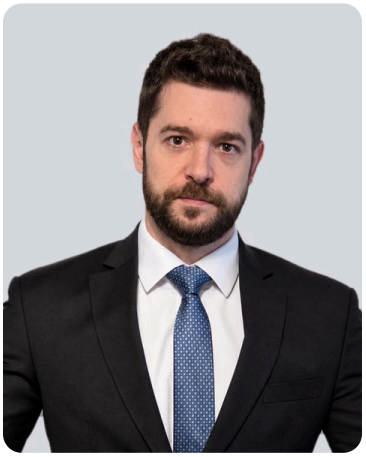
INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua: características gerais dos domicílios e dos moradores 2023. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/biblioteca/visualizacao/livros/liv102158_informativo.pdf>. Acesso em: 14 out. 2026.

MARINONI, Luiz Guilherme. A legitimidade da atuação do juiz a partir do direito fundamental à tutela jurisdicional efetiva. Revista da Escola Nacional da Magistratura, v. 1, n. 1, p. 68-81, abr. 2006. Disponível em: <https://revistadoutrina.trf4.jus.br/artigos/edicao015/Luiz_Marinoni.htm>. Acesso em: 14 out. 2026.

SECOVI-SP. Ações locatícias – dezembro de 2023. São Paulo, 4 mar. 2024. Disponível em: <https://secovi.com.br/acoes-locaticias-dezembro-de-2023/>. Acesso em: 14 out. 2026.

Notas

1. IBGE - Instituto Brasileiro De Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2022: malha de setores censitários. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. voltar
2. PNAD Contínua - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua. Características gerais dos domicílios e dos moradores 2023. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. voltar
3. SECOVI-SP. Ações locatícias – dezembro de 2023. São Paulo, 4 mar. 2024. voltar
4. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). Recurso Especial nº 1.835.778/PR. Relator: Min. Marco Aurélio Bellizze. Julgado em 4 fev. 2020. DJe 6 fev. 2020. voltar
5. DIDIER JR., Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Curso de Direito Processual Civil: execução. 7. ed. Salvador: JusPodivm, 2017. voltar
6. MARINONI, Luiz Guilherme. A legitimidade da atuação do juiz a partir do direito fundamental à tutela jurisdicional efetiva. Revista da Escola Nacional da Magistratura, v. 1, n. 1, p. 68-81, abr. 2006. voltar



A abusividade da cláusula de corretagem automática

Bruno Molina Meles

Advogado, Contador, Mestre em Direito, Justiça e Desenvolvimento pelo IDP-SP. Pós-graduado em Direito Digital e Proteção de Dados. Presidente da Comissão de Direito Civil da OAB/SP Seccional Jabaquara/Saúde. Membro da Comissão de Direito Notarial e Registros Públicos da OAB/SP.

1 Introdução

O proprietário que contrata uma imobiliária para alugar seu imóvel espera que esta e respectivos corretores empreendam esforços para encontrar um inquilino, auxiliem o proprietário na elaboração e intermediação do contrato e, eventualmente, administrem a locação.

Ocorre que em determinados contratos, essa intermediação também estabelece uma obrigação que ultrapassa a própria locação, prevendo o pagamento de comissão caso o imóvel seja posteriormente vendido ao inquilino, ainda que a imobiliária não participe da negociação.

Essa previsão pode parecer razoável em uma primeira leitura, pois sem a aproximação inicial, proprietário e inquilino talvez não se conhecessem, mas esse raciocínio atribui à intermediação da locação efeitos sobre outro negócio jurídico, que pode ocorrer anos depois, por circunstâncias próprias e sem qualquer atuação da empresa para sua realização.

Este posicionamento, que consta no modelo de administração público do QuintoAndar[1] tem ganhado adeptos no setor, gerando discussões judiciais sobre a validade da cláusula e sua cobrança posterior pela imobiliária, sendo necessário compreender, se a aproximação realizada para determinado negócio autoriza a cobrança de remuneração por outro, celebrado posteriormente, com finalidade e condições próprias.

O objetivo deste artigo, portanto, é examinar a abusividade dessa estipulação e os reflexos dessa cobrança sobre a segurança das relações imobiliárias, bem como de que forma o Tribunal de Justiça de São Paulo tem se posicionado sobre esse tema.

2 A cláusula de corretagem e sua abusividade

O contrato de corretagem está disciplinado pelos artigos 722 a 729 do Código Civil e conforme explica Maria Helena Diniz[2] se caracteriza pela busca de um resultado útil, vinculando a remuneração à atividade desenvolvida

para a realização do negócio. Significa dizer que o trabalho do corretor precisa ser compreendido a partir da finalidade para a qual foi contratado e de sua contribuição para o resultado alcançado.

Luiz Antonio Scavone Jr.[3] destaca justamente a relevância da influência da intermediação na obtenção do resultado útil, permitindo distinguir a aproximação que contribui para o negócio de um contato que apenas o antecedeu.

Na contratação voltada à locação, o objetivo imediato consiste em aproximar proprietário e interessado para estabelecer uma relação locatícia enquanto que a administração subsequente possui outra função, relacionada ao acompanhamento das obrigações assumidas durante a ocupação do imóvel, com a respectiva remuneração mensal.

A posterior compra e venda, por sua vez, envolve disposição patrimonial, definição de preço e condições de pagamento, podendo decorrer de interesses que sequer existiam quando a locação foi celebrada ou, mesmo que já existissem, se concretizaram por nova atuação destinada a compatibilizar esses interesses.

Em que pese o Código Civil permita a cobrança de corretagem ainda que o negócio tenha sido concluído diretamente pelas partes, o ponto decisivo e objeto de discussão está na conexão entre o trabalho desenvolvido e o negócio celebrado. Por isso, a ausência do corretor na assinatura da venda não basta para afastar a comissão, assim como sua participação na locação não basta, por si só, para justificá-la.

O primeiro problema da cobrança automática está na equiparação entre a origem do contato e a causa da venda, pois proprietário e inquilino terem se conhecido por intermédio de uma imobiliária demonstra sua contribuição para a locação, mas não comprova, necessariamente, que a decisão posterior de vender e comprar decorreu de uma atividade de intermediação destinada a esse resultado.

Nos contratos padronizados de intermediação e administração imobiliária, o proprietário procura um serviço para disponibilizar o uso de seu imóvel, mas assume também um encargo sobre a futura transferência de sua propriedade, cuja expressão econômica é substancialmente diferente e não está associada diretamente a nova prestação de serviços.

O modelo público do QuintoAndar consultado exemplifica essa estrutura ao prever comissão na venda direta ao inquilino, sob o fundamento de que a aproximação útil inicial foi promovida pela plataforma, ainda que a imobiliária não participe da venda no futuro.

Todavia, o relacionamento das partes com a imobiliária e administradora ainda pode caracterizar relação de consumo, incidindo a respectiva proteção contra

cláusulas desproporcionais ou excessivamente onerosas, incluindo a venda casada.

Nesse contexto, a abusividade se manifesta quando a cláusula transforma a aproximação para locação em presunção absoluta de intermediação da venda, impondo remuneração sem prestação de serviços e sem uma contratação válida de exclusividade que a justifique.

3 A insegurança jurídica nas relações imobiliárias e posicionamento do Judiciário

A segurança jurídica cumpre uma função orientadora ao comportamento das partes, permitindo que as pessoas organizem seu patrimônio e assumam compromissos a partir de consequências previamente conhecidas. No mercado imobiliário, essa previsibilidade é ainda mais importante diante dos valores envolvidos.

Isso porque, uma comissão sobre o preço da venda pode comprometer parte relevante do valor que o proprietário pretendia destinar à aquisição de outro imóvel, à quitação de dívidas ou à reorganização familiar. Quando essa obrigação é exigida pela imobiliária depois da alienação, a controvérsia passa a gerar efeitos em cascata, diante de negociação já finalizada sem esse custeio e que normalmente gerou benefícios ao comprador que não participou do contrato de administração.

Por isso, a estabilidade contratual exige que a remuneração tenha fundamento claro e compreensível sobre seus efeitos, sendo o Poder Judiciário fator relevante na interpretação desses conflitos. O problema, entretanto, é que o Tribunal de Justiça de São Paulo possui decisões que atribuem consequências distintas a situações análogas.

Em recentes julgados o Tribunal entendeu que a aproximação das partes apenas para fins de locação não geraria comissão pela alienação posterior, ainda que haja previsão contratual, cabendo ao corretor demonstrar atuação decisiva no resultado útil[4], sob pena de vantagem exagerada[5].

Em outras oportunidades, o mesmo Tribunal em decisões igualmente recentes concluiu que diante da aproximação das partes com resultado útil na locação a comissão seria devida, pouco importando que a compra e venda do bem tenha se efetivado de forma direta[6], pois a aproximação da locação gerou o direito de preferência com o resultado venda[7].

Esses posicionamentos geram distorções no comportamento das partes, em novo cenário de incerteza e insegurança jurídica, incentivando a litigância em prejuízo ao próprio mercado.

4 Conclusão

Conclui-se, portanto, que a aproximação realizada para a locação não deve produzir, automaticamente, o direito à comissão pela venda posterior do imóvel, pois a abusividade está

justamente na imposição de remuneração em eventual compra e venda, sem a respectiva contribuição para esse resultado.

Cabe ao Judiciário, o dever de estabelecer critérios claros e objetivos para distinguir a remuneração legítima da cobrança fundada apenas na existência da cláusula, permitindo que todos possam compreender previamente os limites das obrigações assumidas.

Referências

DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GRPQA LTDA. Contrato de administração imobiliária de locação residencial. Versão 16.1, jul. 2026. Disponível em: https://user.quintoandar.com.br/contrato/latest/QuintoAndar_ContratoAdmPadrao.pdf. Acesso em: 15 out. 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça de São Paulo (29ª Câmara de Direito Privado). Apelação Cível nº 1010272-56.2024.8.26.0564. Relator: Des. César Augusto Fernandes, 2 jun. 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça de São Paulo (28ª Câmara de Direito Privado). Apelação Cível nº 1003772-41.2023.8.26.0650. Relator: Des. Michel Chakur Farah, 30 abr. 2026.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça de São Paulo (34ª Câmara de Direito Privado). Apelação Cível nº 1002922-27.2021.8.26.0045. Relator: Des. Issa Ahmed, 29 jul. 2024.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça de São Paulo (33ª Câmara de Direito Privado). Apelação Cível nº 1008561-48.2025.8.26.0348. Relatora: Des. Ana Lucia Romanhole Martucci, 6 maio 2026.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito imobiliário: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

Notas

1. GRPQA LTDA. Contrato de administração imobiliária de locação residencial. Versão 16.1, jul. 2026. Disponível em: https://user.quintoandar.com.br/contrato/latest/QuintoAndar_ContratoAdmPadrao.pdf. Acesso em: 15 out. 2026. voltar
2. DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. voltar
3. SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito imobiliário: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. voltar
4. SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça de São Paulo (29ª Câmara de Direito Privado). Apelação Cível nº 1010272-56.2024.8.26.0564. Relator: Des. César Augusto Fernandes, 2 jun. 2026. voltar
5. SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça de São Paulo (28ª Câmara de Direito Privado). Apelação Cível nº 1003772-41.2023.8.26.0650. Relator: Des. Michel Chakur Farah, 30 abr. 2026. voltar
6. SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça de São Paulo (34ª Câmara de Direito Privado). Apelação Cível nº 1002922-27.2021.8.26.0045. Relator: Des. Issa Ahmed, 29 jul. 2024. voltar

7. SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça de São Paulo (33ª Câmara de Direito Privado). Apelação Cível nº 1008561-48.2025.8.26.0348. Relatora: Des. Ana Lucia Romanhole Martucci, 6 maio 2026 voltar



A casa, o tempo e o Direito: por que regularizar um imóvel é proteger uma história

Adriana Aparecida Hernandez Garcia Cruz

Advogada em São Paulo/SP, inscrita na OAB/SP sob o nº 182.355. Pós-graduanda em Regularização Imobiliária pela FMU e com curso extensão em Direito Imobiliário pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-RIO). Graduada em Ciências Jurídicas pela Universidade Paulista (UNIP), em Comunicação Social pela Fundação Armando Alvares Penteado (FAAP) e licenciada em Pedagogia e em Língua Portuguesa. Atua nas áreas de Direito Imobiliário, Previdenciário e Contratual, com ênfase em regularização imobiliária urbana e rural, averbação de tempo rural. É membro da Comissão de Direito Imobiliário e Direito Condominial da OAB/SP – Subseções Jabaquara e Ipiranga. E-mail: adrianaagarcia@aasp.org.br

Resumo

O artigo trata da regularização imobiliária como proteção da história familiar contida em cada imóvel, e não como mera formalidade. A partir do descompasso entre a matrícula e a realidade física e possessória, examina alguns caminhos jurídicos possíveis à luz de precedentes recentes do Superior Tribunal de Justiça. Sustenta que regularizar é dar segurança jurídica à memória construída pelas famílias.

Palavras-chave: regularização imobiliária; usucapião; Reurb; retificação de registro; segurança jurídica.

Introdução

1 A casa como lugar de memória

Toda casa guarda uma história e uma cronologia. Um terreno foi comprado "no fio do bigode"[i], o quarto erguido quando nasceu o primeiro filho, a varanda que avançou sobre o quintal, o muro que se moveu alguns metros por acordo entre vizinhos, para melhor acomodar a amoreira fruteira. A casa é o primeiro universo do ser humano, o lugar onde a memória se abriga.[1] A literatura brasileira também soube dizê-lo. E, ousando discordar, com reverencia devida, da grande poetisa Cecília Meirelles em sua crônica A Casa[2], a memória da casa não permanece apenas no chão. Ela também deve permanecer, na sua história jurídica. Se a poesia guarda as lembranças invisíveis — as vidas, os afetos, as alegrias e as dores que uma casa acolheu —, o direito tem o dever de preservar sua memória visível: a cadeia dominial, as edificações, as

reformas, as demolições, as averbações e todas as transformações que moldaram sua identidade física e jurídica. Neste contexto, a casa possui uma biografia afetiva, mas também uma biografia registral; ambas merecem ser preservadas, porque ambas contam, cada uma à sua maneira, a história do tempo e preservam segurança. Considerando que, segundo a Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (ANOREG/SP) mais de 5 milhões de imóveis no Brasil, tem alguma documental[3], a mesma casa que abriga afetos e gerações, só existe juridicamente quando sua história está escrita na matrícula.

É nesse intervalo entre o olhar da poeta e o olhar do registrador que este artigo se situa.

Na realidade cotidiana dos proprietários desavisados, a documentação, muitas vezes detêm-se ao passado, já o imóvel, envelhece, reforma-se, amplia-se e muda. Há vendas por meio dos ineficazes documentos de gaveta, construções nunca averbadas, posses que não se traduzem em propriedade, confrontações que já não correspondem ao chão. As graves consequências destes problemas estão para além da insegurança quanto à titularidade ou a dificuldade em vender e financiar um imóvel, visto que, um imóvel irregular não confere segurança jurídica ao seu proprietário, e são inúmeras as situações: podem ser penhorados por dívidas do vendedor, problemas de sucessão gerando novos problemas na cadeia de contratos informais, pode ser arrecadado na falência do vendedor... isso sem falar na desvalorização e baixa liquidez , dentre outros problemas.

Este artigo sustenta que a regularização imobiliária não deve ser vista como burocracia, mas como instrumento de segurança jurídica, proteção patrimonial e preservação da memória familiar.

2 Quando o papel não acompanha a casa

No sistema brasileiro, a propriedade imóvel transmitida por negócio jurídico só se adquire com o registro do título no Registro de Imóveis, conforme preceitua o artigo 1.245 do Código Civil.[4] A regra protege terceiros e dá publicidade, mas produz um efeito cruel para quem comprou com aperto de mão: juridicamente, a casa continua sendo de outro. O tempo, que para a família consolidou a pertença, para o registro apenas aprofundou a distância. E algumas providencias são necessárias para que esta regularização se efetive. Para isso, examinaremos brevemente alguns caminhos jurídicos à luz da jurisprudência recente.

2.1 Usucapião e adjudicação compulsória: a realidade convertida em título

Ao contrário de que muitas pessoas imaginam, o instituto da usucapião, não se destina a legitimar ocupações ilegais. Desde o Código Civil de 1916, o ordenamento jurídico reconhece a função social da posse e permite que ela supere falhas na documentação do imóvel, desde que preenchidos os

requisitos legais. Dois precedentes repetitivos do STJ mostram a preocupação de não deixar a forma sufocar a realidade. No julgamento do Tema 985, a Corte afastou a exigência de que na usucapião extraordinária a área respeite o módulo urbano municipal, por entender que não cabe "ao intérprete discriminar onde o legislador não discriminou"[5]. Já no Tema 1025, a Corte reconheceu a possibilidade de usucapir imóvel em loteamento irregular, destacando que o direito declarado por sentença "não se confunde com a certificação e publicidade que emerge do registro"[6], nem com a regularidade urbanística.

Essa distinção merece destaque. Ela reconhece que a família pode adquirir propriedade antes mesmo do reconhecimento formal pelo registro e que a realidade urbanística do entorno não deve apagar a história de quem exerce a posse qualificada sobre o imóvel. Desde a introdução do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, pela Lei nº 13.105/2015, tornou-se possível o reconhecimento da usucapião diretamente perante o Registro de Imóveis, representando importante avanço na desjudicialização do instituto.[7] É um avanço, embora a necessidade de instrução técnica — com ata notarial, planta, memorial descritivo e demais documentos exigidos pela legislação —, somada aos custos do procedimento, continua representando obstáculo relevante para parcela da população que mais necessita da regularização fundiária.

Para as compras "no fio do bigode", o próprio recibo guardado pela família ganhou força. Em 2026, o STJ reafirmou que o recibo de compra e venda pode preencher o requisito como justo título para a usucapião ordinária, de prazo menor, e interpretou o requisito de forma extensiva em nome da função social da propriedade e do direito à moradia.[8] Quando há compromisso de compra e venda, cessão, recibo com conteúdo contratual suficiente ou documento equivalente, além da prova do adimplemento, a Lei nº 14.382/2022 abriu ainda outro caminho: a adjudicação compulsória extrajudicial[9], que transforma o compromisso informal em título registrável, mesmo diante da ausência, recusa ou falecimento do vendedor, desde que presentes demais requisitos legais.

2.2 Averbação da construção e retificação de registro

Não basta ser dono do chão: a casa erguida também precisa existir no papel que confira a ele existência jurídica. A averbação da construção leva à matrícula a edificação, com seus acréscimos ao longo das gerações.[10] Sem esse registro, a realidade física do imóvel permanece dissociada de sua realidade jurídica. O imóvel declarado vale menos do que o real, e o inventário, a venda ou o financiamento esbarram na exigência de regularizar antes de transmitir. De igual modo, a retificação do registro tem por finalidade restabelecer a correspondência entre a descrição constante da matrícula e a realidade do imóvel, corrigindo medidas, áreas,

confrontações ou outros elementos que deixaram de refletir a situação existente, inclusive pela via administrativa, quando observados os requisitos legais.[11]

Mais do que um procedimento técnico, a retificação preserva a continuidade da história registral do imóvel, fazendo com que alterações consolidadas pelo tempo — como um limite ajustado consensualmente entre vizinhos — deixem de existir apenas na realidade fática para integrar, de forma segura e definitiva, a memória jurídica do Registro de Imóveis.

Ela permite que divisas consolidadas pelo tempo, como o muro avançado, para proteção da amoreira fruteira lá do início e pelo consenso entre vizinhos deixe de pertencer apenas à memória dos moradores e passe a integrar, de forma definitiva, a história jurídica do imóvel, registralmente reconhecidos.

2.3 Reurb: uma história coletiva

A cidade também possui suas casas invisíveis. São aquelas que, durante anos, acolheram famílias, testemunharam nascimentos, despedidas, celebrações e lutos, mas jamais encontraram lugar nos livros do Registro de Imóveis. A Reurb rompe esse silêncio. Instituída pela Lei nº 13.465/2017 a Regularização Fundiária Urbana (Reurb)[ii], resumidamente é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas incorporar núcleos informais ao ordenamento territorial e titular seus ocupantes.[12]

Aqui o Direito reconhece, em escala, aquilo que a usucapião faz caso a caso: a ocupação consolidada pelo tempo é realidade a ser integrada, não exceção a ser ignorada. Ao reconhecer juridicamente bairros inteiros, não regulariza apenas lotes e edificações: restitui identidade pertencimento. Se a usucapião devolve a história de uma casa à sua família, a Reurb devolve a história de uma comunidade inteira à própria cidade, fazendo com que aquilo que sempre existiu na vida finalmente passe a existir também no Direito.

3 Considerações finais

Regularizar um imóvel é aproximar o papel da vida. A usucapião, a adjudicação compulsória, a averbação da construção, a retificação e a Reurb são, cada uma a seu modo, formas de o Direito alcançar o tempo e a memória que a família já viveu. A jurisprudência recente do STJ aponta nessa direção ao recusar que formalidades urbanísticas impeçam o reconhecimento de uma posse consolidada.

Ainda há obstáculos: custo, complexidade técnica e desinformação. Superá-los é tarefa dos operadores do Direito, dos registradores e do poder público. Há também limites legítimos: o STJ recusou a usucapião de imóvel situado em área de preservação permanente[13], lembrando que a memória familiar convive com outros valores constitucionais, como o meio ambiente. O "R.G." do imóvel, ou seja, a matrícula identifica a mesma história que as paredes contam. O proprietário, sua

família, seu entorno, ganham a certeza de que aquilo que construiu poderá ser transmitido, protegido e lembrado.

Referências

BACHELARD, Gaston. A poética do espaço. Tradução de Antônio de Pádua Danesi. São Paulo: Martins Fontes, 1993, p. 25.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2017.

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) [...]. Brasília, DF: Presidência da República, 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). Recurso Especial nº 1.667.842/SC. Usucapião extraordinária. Área inferior ao módulo urbano municipal. Tema 985. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. In: STJ ESTABELECE entendimento sobre área de usucapião extraordinária. Consultor Jurídico, São Paulo, 7 dez. 2020. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2020-dez-07/stj-estabelece-entendimento-usucapiao-extraordinaria/. Acesso em: 8 out. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). Recurso Especial nº 1.818.564/DF. Usucapião de imóvel particular em loteamento irregular. Tema 1025. Relator: Min. Moura Ribeiro. In: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Informativo de Jurisprudência, Brasília, DF, n. 700, 14 jun. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). Recurso Especial nº 2.215.421/SE. Ação de usucapião. Modalidade ordinária. Justo título. Recibo de compra e venda do imóvel. Relatora: Min. Nancy Andrighi. Brasília, DF, 10 de março de 2026. DJEN: 13 mar. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Para Terceira Turma, lei impede usucapião de imóvel situado em área de preservação permanente. Brasília, DF: STJ, 6 fev. 2026. Disponível em: https://www.stj.jus.br/sites/portalp/paginas/comunicacao/noticias/2026/06022026-para-terceira-turma--lei-impede-usucapiao-de-imovel-situado-em-area-de-preservacao-permanente.aspx. Acesso em: 8 out. 2026.

MAIS de 5 milhões de imóveis estão irregulares no Brasil. Monitor Mercantil, [S. l.], jul. 2025. Reproduzido por: ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DE SÃO PAULO (ANOREG/SP). São Paulo, 22 jul. 2025. Disponível em: https://www.anoregsp.org.br/noticias/94124/monitor-mercantil-mais-de-5-milhoes-de-imoveis-estao-irregulares-no-brasil. Acesso em: 12 out. 2026.

MEIRELES, Cecília. A casa. A Manhã, Rio de Janeiro, seção Letras e Artes, 29 jun. 1947.

Notas

1. BACHELARD, Gaston. A poética do espaço. Tradução de Antônio de Pádua Danesi. São Paulo: Martins Fontes, 1993, p. 25. voltar

2. MEIRELES, Cecília. A casa. A Manhã, Rio de Janeiro, seção Letras e Artes, 29 jun. 1947. voltar
3. ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DE SÃO PAULO (ANOREG/SP). Mais de 5 milhões de imóveis estão irregulares no Brasil. São Paulo, 22 jul. 2025. voltar
4. BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil, art. 1.245. voltar
5. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.667.842/SC (Tema 985). Rel. Min. Luis Felipe Salomão. voltar
6. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.818.564/DF (Tema 1025). Rel. Min. Moura Ribeiro. voltar
7. BRASIL. Lei nº 6.015/1973, art. 216-A, incluído pela Lei nº 13.105/2015. voltar
8. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 2.215.421/SE. Rel. Min. Nancy Andrighi. Julg. 10 mar. 2026. voltar
9. BRASIL. Lei nº 6.015/1973, art. 216-B, incluído pela Lei nº 14.382/2022. voltar
10. BRASIL. Lei nº 6.015/1973, art. 167, II, 4. voltar
11. BRASIL. Lei nº 6.015/1973, arts. 212 e 213. voltar
12. BRASIL. Lei nº 13.465/2017, art. 9º. voltar
13. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Para Terceira Turma, lei impede usucapião de imóvel situado em área de preservação permanente. Brasília, DF, 6 fev. 2026. voltar

---

Notas de fim

i. Expressão popular para negócios fechados apenas com a palavra empenhada, sem instrumento escrito ou registro. voltar

ii. A Reurb divide-se em Reurb-S, de interesse social, para núcleos ocupados predominantemente por população de baixa renda, e Reurb-E, de interesse específico, para os demais casos (Lei nº 13.465/2017, art. 13). voltar



Imóveis no Brasil e na Flórida: como organizar em holding e fazer a sucessão

Mayra Sandrini Teixeira

Advogada (OAB/SP 216.404), graduada em Direito pela FMU e pós-graduada em Direito Empresarial pela FGV (GVLAW). Possui formação em Holding Familiar (Holding Masters, Time Holding Brasil), Proteção de Dados/DPO (Opice Blum Academy), Mediação e Arbitragem e Direito do Seguro e do Resseguro (FGV). Com mais de 23 anos de experiência na área consultiva empresarial, foi Gerente Jurídica do Banco Santander Brasil e da Athié Wohnrath, com passagens pelo Banco ABN AMRO Real e por Machado Meyer Advogados. É sócia fundadora da M. Sandrini Teixeira Advocacia Empresarial, com atuação em contratos, direito societário e planejamento patrimonial familiar (holding familiar). Fluente em inglês jurídico.

1 Introdução

Não é incomum que famílias brasileiras mantenham, ao lado do patrimônio imobiliário situado no País, imóvel residencial ou de investimento no Estado da Flórida. Diante desse quadro, cada vez mais recorrente na advocacia patrimonial, impõe-se indagar se é possível reunir a totalidade desses bens em uma holding familiar e, por seu intermédio, equacionar antecipadamente a sucessão em favor dos descendentes.

A resposta é afirmativa, com uma ressalva relevante: o imóvel situado nos Estados Unidos não se submete à mesma lógica de integralização aplicável aos bens nacionais. Sua inserção na estrutura pressupõe a interposição de uma sociedade constituída naquele país, peça que confere coerência ao planejamento em ambas as jurisdições.

2 A holding patrimonial no Brasil

A holding patrimonial familiar é a sociedade constituída com a finalidade precípua de titularizar os bens da família. Os patriarcas conferem os imóveis ao capital social, a título de integralização, e recebem em contrapartida as respectivas quotas. Opera-se, assim, a substituição da propriedade direta dos bens pela participação na pessoa jurídica que os detém.

A sucessão é antecipada em vida mediante a doação das quotas aos descendentes, com reserva de usufruto em favor dos doadores (art. 1.394 do Código Civil). Os donatários passam a

titularizar a nua-propriedade das quotas, ao passo que os doadores conservam a administração e a percepção dos frutos, desde que tais prerrogativas, inclusive o exercício do direito de voto, estejam expressamente previstas no instrumento de doação e no contrato social.

Com o falecimento dos doadores, extingue-se o usufruto (art. 1.410, I, do Código Civil) e consolida-se a propriedade plena das quotas na pessoa dos donatários. O ato de liberalidade pode, ainda, ser acompanhado de cláusulas restritivas, como as de incomunicabilidade e de impenhorabilidade, observados os requisitos legais para sua validade.

3 A inserção do imóvel situado na Flórida por meio de LLC

Os bens imóveis regem-se pela lei do país em que estão situados (art. 8º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro). O imóvel localizado em Orlando submete-se, portanto, ao ordenamento da Flórida, e a transmissão de sua propriedade se opera por escritura (*deed*) levada a registro no condado competente, e não por meio de alteração do contrato social da holding brasileira.

A solução usualmente adotada consiste na constituição, pela holding, de uma *Limited Liability Company* (LLC) na Flórida, à qual caberá a titularidade do imóvel. A legislação daquele Estado qualifica o bem como patrimônio da própria sociedade, de modo que o membro não detém direito sobre qualquer bem específico da companhia (Fla. Stat. § 605.0110).

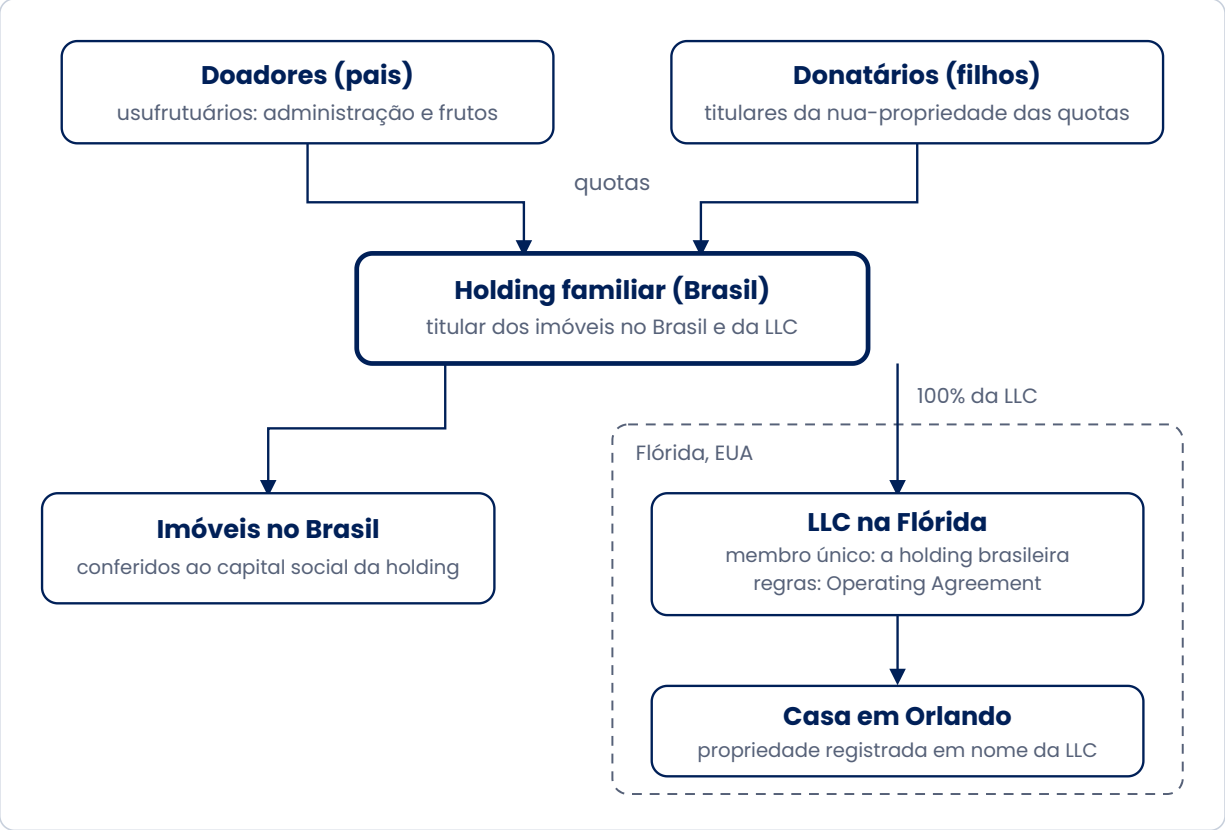


Figura 1. Arquitetura da estrutura patrimonial

Por essa via, o imóvel passa a integrar, de forma indireta, o patrimônio da holding: esta é titular da totalidade da participação na LLC, que, por sua vez, é proprietária do imóvel.

4 Os reflexos sucessórios da estrutura

Adotada essa arquitetura, uma única doação de quotas da holding, com reserva de usufruto, alcança a integralidade do patrimônio imobiliário: tanto os bens situados no Brasil, de titularidade direta da holding, quanto o imóvel na Flórida, pertencente à LLC por ela controlada.

A utilidade do modelo evidencia-se por ocasião do falecimento dos doadores. Fosse o imóvel mantido em nome das pessoas físicas, a legislação da Flórida exigiria a abertura de procedimento sucessório próprio, denominado *ancillary administration*, cabível quando pessoa não residente naquele Estado ali deixa bens (Fla. Stat. § 734.102). Estando o imóvel em nome da LLC, contudo, os doadores não figuram como titulares de bem algum situado na Flórida. O que detinham era o usufruto sobre quotas de sociedade brasileira, direito que se extingue com a morte do usufrutuário.

Na Flórida, portanto, a titularidade permanece inalterada: a LLC continua pertencendo à holding, e o imóvel, à LLC. Evita-se, com isso, a instauração de um segundo inventário em jurisdição estrangeira, com a consequente contratação de advogado local e a tramitação em outro idioma.

5 Cautelas para a eficácia da estrutura

- **Harmonia entre os instrumentos.** A holding rege-se por seu contrato social; a LLC, pelo *Operating Agreement*. É indispensável que ambos guardem coerência quanto à administração, à substituição do administrador em caso de falta ou impedimento e às regras de transferência das participações.
- **Regularidade da LLC.** A legislação da Flórida impõe a manutenção de agente registrado (*registered agent*) com endereço no Estado e a apresentação de relatório anual ao órgão de registro empresarial (Fla. Stat. §§ 605.0113 e 605.0212).
- **Segregação patrimonial.** As despesas, as receitas de locação e eventuais reformas do imóvel devem transitar pela LLC, e não pelas contas pessoais dos doadores, a fim de evitar a confusão entre o patrimônio da sociedade e o de seus titulares.
- **Revisão periódica.** A alteração da residência de integrantes da família, a celebração de casamentos e o nascimento de netos constituem marcos que recomendam o reexame da estrutura.
- **Aspectos tributários.** A escolha da estrutura produz efeitos tributários no Brasil e nos Estados Unidos, os quais devem ser previamente avaliados por especialistas de ambas as jurisdições.

6 Considerações finais

A existência de patrimônio imobiliário em dois países não constitui óbice a um planejamento sucessório unitário. Alocado o imóvel da Flórida em uma LLC, e integrada esta à holding, a família concentra seu patrimônio em uma única estrutura, os doadores preservam o controle em vida e os descendentes recebem os bens sem a necessidade de inventário no exterior.

O êxito do planejamento reside menos na constituição das sociedades do que na coerência entre os instrumentos que o compõem: contrato social, instrumento de doação e *Operating Agreement* devem ser concebidos de forma integrada, desde a origem.

Referências

BRASIL. Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), arts. 1.394 e 1.410, I.

BRASIL. Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942), art. 8º.

FLORIDA. Florida Statutes § 605.0110, Limited liability company property. Disponível em: https://m.flsenate.gov/Statutes/605.0110

FLORIDA. Florida Statutes § 605.0113, Registered agent. Disponível em: https://florida.public.law/statutes/fla._stat._605.0113

FLORIDA. Florida Statutes § 605.0212, Annual report for department. Disponível em: https://florida.public.law/statutes/fla._stat._605.0212

FLORIDA. Florida Statutes § 734.102, Ancillary administration. Disponível em: https://m.flsenate.gov/Statutes/734.102



A inaplicabilidade do artigo 843 do CPC nos leilões judiciais referentes a débitos condominiais

Rafael Monaco Martins

Advogado. Proprietário da Monaco Advocacia. Sócio da Edital Legal Ltda. Especialista em Leilões. Cofundador da IBLI – Instituto Brasileiro de Leilões de Imóveis. Presidente da Comissão de Leilões da OAB Jabaquara/Saúde. Coordenador do Núcleo de Leiloeiros da Comissão Regional Sudeste de Leilões da ABA – Associação Brasileira de Advogados. Professor universitário.

O leilão – ou como a lei processual civil chamou de alienação judicial eletrônica – é uma das três modalidades de atos expropriatórios. Ele é a última modalidade de expropriação, já que possui requisitos formais, rígidos, específicos e de certa complexidade, que transmutam direitos dos devedores e dos arrematantes.

Em face de alta complexidade, há um tema pelo qual tanto as partes quanto os próprios magistrados se confundem na aplicação de institutos correlatos e que podem trazer benefícios diversos para o credor e para os arrematantes, resultando em uma alta eficácia na satisfação do crédito perseguido, qual seja, a inaplicabilidade da reserva da meação nos leilões judiciais cujo bojo da demanda é a cobrança de despesas condominiais.

Em um leilão cujo âmago da demanda é qualquer outro, se o Executado tem seu imóvel penhorado e, ao analisar a matrícula do aludido bem, nota-se que há mais de um coproprietário ou um cônjuge que é alheio à execução (não faz parte da relação jurídica existente no feito ajuizado), o artigo 843, caput e § 2º, da lei processual civil determina a reserva da quota-parte do(s) coproprietário(s) ou cônjuge que não faz parte da demanda judicial do produto da arrematação, aplicando-se o deságio determinado pelo juízo apenas à quota-parte do Executado:

> Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.
>
> (...)
>
> § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação[1].

Esse dispositivo é aplicado porque o coproprietário ou cônjuge que não faz parte da relação jurídica do feito em andamento, não deve ser responsabilizado pelo pagamento de uma dívida que deixou em aberto e foi condenado pelo Poder Judiciário para efetuar o aludido pagamento.

No entanto, este entendimento não pode ser aplicado para os casos em que o objeto da ação é justamente o da cobrança de despesas condominiais – seja por meio de uma ação de cobrança pura ou de uma execução de título extrajudicial.

Como se sabe, as despesas condominiais possuem natureza propter rem – ou seja, própria da coisa –, de modo que a responsabilidade pelo pagamento delas está vinculada diretamente à titularidade do direito real sobre o imóvel e não à pessoa do proprietário em si. Este é o entendimento esposado nos artigos 1.315, caput, e 1.345, ambos do Código Civil[2] e no artigo 12, caput, da Lei nº 4.591/64:

Por assim ser, aquelas pessoas que são coproprietárias de um mesmo bem adquirem a propriedade e as suas obrigações financeiras, incluindo as taxas condominiais.

Nesse passo, ao propor uma ação para cobrar as despesas condominiais – seja ela de cobrança ou de execução de título extrajudicial –, o Condomínio-credor pode ajuizá-la em face de todos os coproprietários ou apenas em relação a um deles. Isso porque, todos aqueles que são proprietários de um imóvel possuem a mesma obrigação financeira de maneira solidária, já que cada unidade imobiliária é considerada bem indivisível perante o condomínio.

E é nesse ponto que o devedor, por se basear para o ajuizamento da demanda de cobrança das despesas condominiais, é que o entendimento se estende para a inexistência da reserva da meação do cônjuge ou coproprietário "alheio" à execução.

Ora, se a responsabilidade do cônjuge/coproprietário é solidária, a aplicação da reserva da meação resulta, sem sombra de dúvidas, em um enriquecimento ilícito por parte dos devedores – mesmo que a ação verse apenas sobre um dos proprietários.

Com isso, o imóvel se torna um peso nos ombros do Condomínio-credor, pois, quando aplicada a reserva da meação sem considerar a responsabilidade solidária do coproprietário ou cônjuge que é "alheio à execução", o arrematante será obrigado a pagar, de forma integral,

a parte daquele que também não cumpriu com a sua original obrigação e, como consequência, ver-se-á em um mau negócio perpetrado.

Ao invés disso, em caso de afastamento da reserva da meação, o Condomínio-credor penhorará a integralidade do imóvel e, no leilão, o deságio será aplicado na totalidade da avaliação do bem, sem destinar valores àqueles que, embora não estejam na demanda, tinham obrigações para com o Condomínio-credor e deixaram de cumpri-las.

Nesse sentido, a farta jurisprudência assevera este mesmo entendimento:

> "Agravo de instrumento – Ação de cobrança de despesas condominiais – Cumprimento de sentença – Determinação de reserva de valores em favor dos herdeiros do coproprietário falecido – Levantamento dos valores remanescentes – Impugnação do exequente – Responsabilidade solidária – Dívida de natureza propter rem – Reforma da decisão. Trata-se de obrigação propter rem, ou seja, de obrigação que se impõe a determinado titular de direito real apenas pelo fato de ter assumido essa condição. Nesse caso, a obrigação não está vinculada a uma manifestação de vontade do sujeito, pois o dever surge da titularidade do direito real, independentemente de manifestação de vontade que importe ato formativo da relação obrigacional. O imóvel em questão, cuja meação o Juízo de origem pretende preservar, é de propriedade de ambos os cônjuges, o que indica serem codevedores das despesas condominiais dele originadas, pois esse tipo de obrigação é decorrente da titularidade do domínio. A dívida relativa às cotas de condomínio, portanto, além de decorrer da titularidade do domínio por ambos os cônjuges, foi contraída em proveito da entidade familiar, evidenciando a solidariedade. Presente a solidariedade, não se há de reservar a meação do cônjuge que não participou da relação processual na ação de cobrança, pois também é devedor - O falecimento do coproprietário não afasta a solidariedade. Segundo prescreve a norma do artigo 1.784 do Código Civil, a herança transmite-se como um todo aos sucessores assim que ocorrido o falecimento do autor da herança. Logo, não se há de falar em reserva da meação do coproprietário do bem. Agravo provido[3]".

Portanto, a reserva da meação só pode ser aplicada nos casos em que correspondam às dívidas pessoais do Executado, não podendo interferir na propriedade do cônjuge ou coproprietário daquele bem penhorado. Além do mais, os leilões derivados das despesas condominiais, se esta inaplicabilidade for bem observada pelos Condomínios-credores, trará boas oportunidades de negócios aos arrematantes e, como natural consequência, resultará na satisfação mais célere dos respectivos débitos.

Notas

1. BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 de mar. 2015. voltar
2. BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. voltar
3. TJ-SP, AI 22994275420208260000, Rel. Lino Machado, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 25/02/2021 voltar



O necessário novo entendimento da ordem dos atos expropriatórios: o momento mais adequado para requerer a adjudicação do bem penhorado enquanto há a autorização do leilão judicial eletrônico

Rafael Monaco Martins

Advogado. Proprietário da Monaco Advocacia. Sócio da Edital Legal Ltda. Especialista em Leilões. Cofundador da IBLI – Instituto Brasileiro de Leilões de Imóveis. Presidente da Comissão de Leilões da OAB Jabaquara/Saúde. Coordenador do Núcleo de Leiloeiros da Comissão Regional Sudeste de Leilões da ABA – Associação Brasileira de Advogados. Professor universitário.

Os atos expropriatórios existentes no Código de Processo Civil são determinados e trazem a necessária efetividade para a satisfação do crédito perseguido pelo Exequente. Na lei processual civil temos as seguintes modalidades de atos expropriatórios: adjudicação, alienação por iniciativa privada e a alienação judicial eletrônica.

Conforme a ordem geográfica e cronológica da lei processual civil, após a avaliação a parte Exequente pode requerer a adjudicação, que o primeiro dos atos expropriatórios. Caso haja recusa deste ato, a parte Exequente pode escolher a segunda delas, que é a alienação por iniciativa particular. E, por fim, escolherá o leilão, caso recuse tanto a adjudicação quanto à alienação por iniciativa particular.

Quando da vigência do Código de Processo Civil atual, acrescentou três artigos vitais para externar a nova sistemática por ele adotada. O primeiro deles é o caput do artigo 880, o qual prediz que “não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário. O segundo é o artigo 881, caput, que traz o seguinte ensinamento: “A alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular”. Já o terceiro – que vem antes dos dois primeiros supramencionados – é o artigo 878, que determina a reabertura da oportunidade do requerimento de adjudicação, se frustradas as tentativas

de alienação do bem, caso em que a parte Exequente poderá requerer que uma nova avaliação seja realizada[1].

Pela simples leitura deles, conseguimos extrair que há uma necessidade de respeito à ordem das expropriações, inclusive quando uma delas está em andamento. Desta forma, a parte Exequente não poderia requerer uma adjudicação, por exemplo, durante o andamento do procedimento de um leilão judicial.

Infelizmente, a jurisprudência pátria ainda mantém o entendimento da legislação processual civil anterior – Código de Processo Civil de 1973 – no qual autorizava decepar o ato expropriatório em tramitação para dar azo à adjudicação. Tal autorização era balizada – e é ainda hoje – em razão do princípio da efetividade ao credor, que permitia à parte Exequente ajustar o ato expropriatório da forma que melhor lhe convinha.

Entretanto, essa manutenção de um entendimento retrógrado sacrifica possíveis meios de trazer maior efetividade ao processo e a terceiros.

O leilão judicial hoje é tratado como um meio de aquisição originária[2], no qual débitos de IPTU e condomínio não são cobrados do terceiro de boa-fé que arremata o bem, por ocasião do quanto mencionado, em conjunto, pelos artigos 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e 908, § 1º, do Código de Processo Civil.

Além deste fato, a aquisição de imóvel por meio do leilão judicial tem uma série de benefícios: a possibilidade de parcelamento do valor da arrematação; a aquisição com valor melhor do que o da avaliação, já que o artigo 891 da lei processual civil autoriza o deságio, o qual pode chegar a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado; hipotecas e penhoras são extintas com a arrematação entre outras.

Já a adjudicação, embora seja mais rápida por ser um ato mais simples, só autoriza a aquisição pelo pagamento do valor integral da avaliação, situação esta que gera uma desvantagem financeira significativa, notadamente quando o valor do crédito é menor do que o valor de avaliação. Ainda, nesta modalidade, a aquisição é derivada, de modo que o adjudicante arcará, às suas expensas, com os débitos de IPTU e condomínio, além de inexistir meios de parcelamento para a sua aquisição.

Mostradas as divergências destes procedimentos, em que pese a adjudicação é um procedimento mais simplório, não significa dizer que ela pode ser requerida após o requerimento expresso de alienação judicial eletrônica (leilão) e que foi devidamente deferida pelo Juízo da causa.

O prejuízo vai além das partes que figuram nos polos da demanda, incidindo diretamente no Leiloeiro nomeado. Isso porque o trabalho do Leiloeiro inicia no momento de sua nomeação nos autos do processo.

O Leiloeiro tem diversas etapas para elaborar o edital de leilão, como a análise do processo e da matrícula, busca de débitos de IPTU perante a Municipalidade, busca de débitos condominiais – se for o caso –, débitos de ITR e os derivados do INCRA, quando imóvel rural, além , é claro, de providenciar a publicação em seu Portal, providenciar as intimações e em trabalhar naquele imóvel para que a venda seja efetivada e consiga trazer o tão esperando dinheiro para os autos a fim de ajudar na satisfação do crédito. Todas essas etapas despendem tempo e dinheiro e, muitas das vezes, não são reembolsadas ao Leiloeiro.

E, em caso de existir lance no Portal do Leiloeiro, o terceiro de boa-fé se frustra ao ver a sua oportunidade de negócio escoando ralo abaixo. Em nosso sentir, isso enfraquece o mercado dos leilões e faz com que muitos interessados deixem de adquirir bens nesta modalidade por acreditar que não lhes são a devida importância.

A legislação é clara e não deixa dúvidas. Há momento certo e por ela bem definido para que a adjudicação seja requerida, qual seja, após a finalização das tentativas de alienação – seja pela iniciativa particular ou pelo leilão eletrônico.

O fato de o Poder Judiciário ainda se balizar pelo seu retrógrado entendimento, cria uma situação enorme de insegurança jurídica para o terceiro de boa-fé, ao Auxiliar da Justiça (Leiloeiro) e faz com que o mercado imobiliário tenha a sua engrenagem enfraquecida – já que se retira a oportunidade de outra pessoa angariar tal bem para revendê-lo.

Nesse sentido, entendemos que o princípio da efetividade da execução – que é direcionado à satisfação da demanda para o credor – deve ser flexibilizado, eis que a própria legislação trouxe esse impedimento legal para que evite fomentar a insegurança jurídica e a desestabilizar o mercado de leilões no Brasil.

Seguir à risca o quanto descrito no texto legal é fazer cumprir a vontade do legislador em trazer regras mais claras e objetivas para benefício de todas as partes – e não apenas de uma só –, cumprindo com a função de cooperação legal, que não se limita às partes de forma exclusiva.

Notas

1. BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 de mar. 2015. voltar
2. Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça no precedente AgRg no REsp 1.152.062/SP da 2ª Turma; e, em razão do Tema nº 1134, que reconheceu que é inválida a previsão de responsabilidade ao arrematante em arcar com os débitos tributários anteriores

incidentes ao imóvel, por força expressa do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional – CTN. voltar

Direito Imobiliário e Urbanístico

Revista da Comissão da OAB Jabaquara. Edição inaugural,
outubro de 2026.

Gestão 2025/2027
Dra. Terezinha Fernandes de Oliveira
Presidente da OAB Jabaquara/Saúde

OAB SÃO PAULO
Subseção Jabaquara

oabjabaquara.org.br
@oabjabaquara
@direito.imob.oabjabaquara