



Retrospectiva Direito Imobiliário 2024

[André Abelha](#)

Relembrar o ano que termina nos permite aprender com o passado recente, contextualizar o presente e ver tendências para o futuro.

No Direito Imobiliário, quais foram os avanços, surpresas e desafios enfrentados? Que lições e alertas ficam para profissionais e empresas, instados a se adaptarem a um cenário jurídico e econômico cada vez mais dinâmico, se colocando à frente das mudanças? Como, enfim, transformar #TBT em estratégia?

Para ajudar a responder ao menos em parte essas perguntas, apresento-lhes uma seleção das notícias jurídicas do nosso setor: novas leis e normas infralegais, novos temas e teses do STJ e do STF, decisões judiciais e administrativas, bem como orientações oficiais.

Este ano a retrospectiva está diferente, em formato parecido com a [Newsletter Imobiliário](#), que em 2025 estará de volta. As novidades foram agrupadas não por temas, e sim de janeiro a dezembro, para mostrar a sequência de como tudo se passou mês a mês.

Como na News, tentei ser leve e conciso para você não desistir antes de começar. E inseri em cada notícia o link de acesso, para os curiosos que gostam de beber na fonte.

Meu radar é falho e certamente deixei algo de fora. Mas se o principal estiver aqui, então o trabalho valeu a pena. Está pronto para esta breve e intensa jornada? Boa leitura!

JANEIRO

REFORMA TRIBUTÁRIA

REFORMA
TRIBUTÁRIA



Fase 1
EC 132/23



Fase 2:
Consumo



LADING...

Imagem:
André Abeilha

Fase 3:
Renda

NEXT >>



Na largada de 2024, entra em vigor a [Emenda Constitucional 132](#), publicada no fim de 2023, a Fase 1 da reforma tributária, e com ela o IPTU passa a "ter sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo" (art. 156, §1º, III). Apertem os cintos...

DISPENSA DE CND



Comissão da Câmara aprova texto do [Projeto de Lei n. 2.213/2020](#) que revoga a alínea 'b' do inciso I, do art. 47 da [Lei n. 8.212/1991](#), para dispensar a exigência de [CND](#) na alienação de imóvel por empresas. Esta é a segunda tentativa de acabar com a burocracia. A primeira foi com a Lei 14.382/22, mas o Presidente Lula vetou a mudança.

NOVO PLANO DIRETOR | JARDIM DE ALAH



No Rio de Janeiro:

- STJ cassa liminar ([Confira](#)) e autoriza a retomada do [Projeto do Jardim de Alah](#); e
- Entra em vigor o novo Plano Diretor da cidade ([Confira](#)).

LICENCIAMENTO URBANÍSTICO



Em Recife, publicada lei que simplifica o licenciamento de projetos urbanísticos ([Confira](#)).

TERRAS INDÍGENAS



STF autoriza Funai a prosseguir com a demarcação de área indígena no Paraná ([Confira](#))

TERRAS PÚBLICAS E DEVOLUTAS



Governador de MG sanciona Lei para facilitar a regularização (incluindo alienação, concessão e outros instrumentos) de terras públicas e devolutas no Estado ([Confira](#))

FEVEREIRO

REFORMA DO CÓDIGO CIVIL



Comissão de juristas apresenta no Senado o anteprojeto de revisão do Código Civil, com diversos impactos sobre o Direito Imobiliário ([Confira](#)).

IMÓVEIS RURAIS



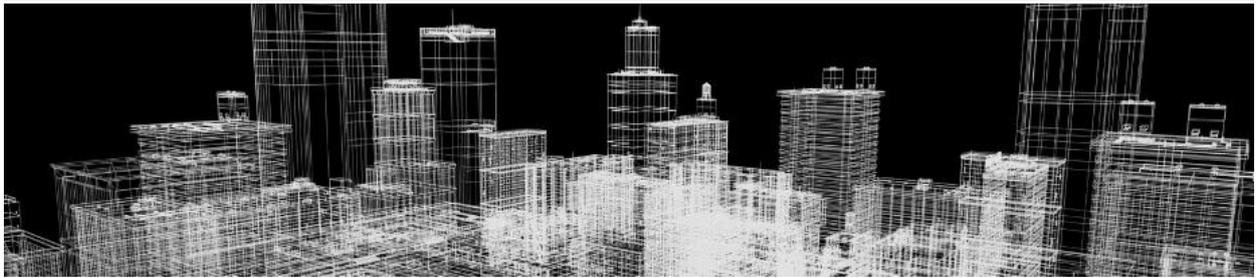
INCRA apresenta nova funcionalidade para agilizar retificações, desmembramentos, unificações e outros procedimentos de imóveis rurais ([Confira](#))

CRIs E OUTROS



Conselho Monetário Nacional edita a [Resolução 5.118](#) e aperta as regras de emissão de CRIs e de outros títulos, influenciando diversas emissões ([Confira](#)).

BIM



Governo Federal, por Decreto, cria a Estratégia Nacional de Disseminação do BIM (*Building Information Modelling*), para impulsionar o uso da tecnologia e promover a transformação digital no setor da construção, com redução de custos e cronograma de obra ([Confira](#)). Para entender, assista ao vídeo ([Confira](#))

PORTAL ESTATÍSTICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS



O RIB apresenta seu novo Portal Estatístico, mostrando que as Unidades de Conservação ocupam 18% do país, o ranking de usucapião e outras utilidades para os profissionais do setor ([Confira](#))

ZONEAMENTO | HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



Em São Paulo, entram em vigor o [Decreto 63.130/24](#), que regulamenta a produção privada de Habitação de Interesse Social, e a nova [Lei de Zoneamento](#).

DIREITO DE PREFERÊNCIA



TJSP acolhe ação de locatário sem prévio registro do contrato ([Confira](#))

CONEXÃO CARTÓRIOS-IPTU



CNJ publica a Resolução 547, determinando que os cartórios de todo o país passem a comunicar à Prefeitura as transmissões de imóveis para atualização cadastral do IPTU ([Confira](#)).

HIPOTECA NA MIRA



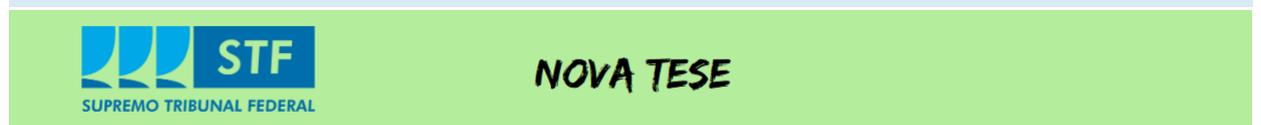
Ajuizada no STF nova ADin contra a Lei 14.711/23, questionando a execução extrajudicial da hipoteca e o concurso de credores, sem previsão de julgamento ([Confira](#)).

IMÓVEIS DA UNIÃO

 1. PROVISÃO HABITACIONAL	 2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANIZAÇÃO	 3. POLÍTICAS PÚBLICAS E PROGRAMAS ESTRATÉGICOS	 4. EMPREENDIMENTOS DE MÚLTIPLOS USOS EM GRANDES ÁREAS
<ul style="list-style-type: none">Programa MCMV – FAR e MCMV – EntidadesEmpreendimentos para Locação SocialEmpreendimentos com orçamento dos próprios entes federativos ou parceiros	<ul style="list-style-type: none">Titulação de ocupantes em áreas com infraestruturaUrbanização de assentamentos precários	<ul style="list-style-type: none">Novo PACOutras políticas públicas prioritáriasProgramas estratégicos do Governo Federal	<ul style="list-style-type: none">Desenhos inovadores de destinação, com projetos coordenados por agências e órgãos federaisParceria Público-Privada (PPP)Permuta de imóveis da União por obras

Governo Federal publica o Decreto 11.929/24, que institui o *Programa de Democratização dos Imóveis da União* ([Confira](#))

DESAPROPRIAÇÃO



STF publica acórdão do [Tema 865](#), com a seguinte tese: “No caso de necessidade de complementação da indenização, ao final do processo expropriatório, deverá o pagamento ser feito mediante depósito judicial direto se o poder público não estiver em dia com os precatórios”

MARÇO

ATIVOS NO EXTERIOR



Receita Federal edita a [IN 2.180/24](#), que trata da atualização do valor de ativos no exterior.

SEGUROS NO SFH



NOVO TEMA

STJ, depois de criar o Tema 1.039, decide que caberá à Corte Especial definir, em contratos do SFH, o termo inicial da prescrição da pretensão indenizatória contra seguradoras ([Confira](#)).

CRIs E CIA



CMN publica a [Resolução 5.121](#), e volta a permitir alguns CRIs do agronegócio e do setor imobiliário. As emissões dispararam antes da entrada em vigor das novas regras ([Confira](#)).

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E RET



Receita Federal publica a IN 2.179, sobre o RET nas incorporações imobiliárias com patrimônio de afetação e MCMV ([Confira](#)).

VÍCIOS CONSTRUTIVOS E LITIGÂNCIA PREDATÓRIA



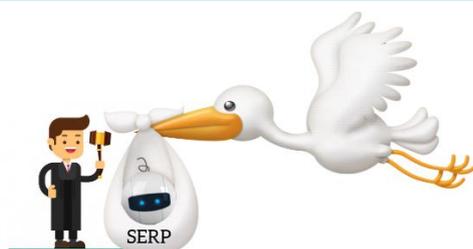
TEMA EM JULGAMENTO

STJ começa a julgar o Tema 1.198, e o relator propõe a seguinte tese:

"O juiz, vislumbrando a ocorrência de litigância predatória, pode exigir, de modo fundamentado e com observância à razoabilidade do caso concreto, que a parte autora emende a petição inicial, apresentado documentos capazes de lastrear minimamente as pretensões deduzidas".

Com pedido de vista, julgamento é adiado para outubro ([Infográfico](#)).

REGISTRO DE IMÓVEIS E PODER JUDICIÁRIO



Judiciário começa a utilizar a plataforma [SERP-JUD](#), com consultas sobre bens móveis e imóveis, indisponibilidade, penhora, buscas e outras funções ([Confira](#))

DOAÇÕES E HERANÇAS DE FUNDOS

SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 21, DE 14 DE MARÇO DE 2024

(Publicado(a) no DOU de 18/03/2024, seção 1, página 48)



Receita Federal muda regras do IRPF em doações e heranças de cotas de fundos fechados de investimento em renda fixa ou em ações titularizadas por residente ou domiciliado no país, estabelecendo que:

- O ganho de capital deve ser apurado conforme regras aplicáveis à alienação de bens ou direitos de qualquer natureza; e
- A responsabilidade pela retenção e recolhimento do imposto é do administrador do fundo ou da instituição que intermediar recursos por conta e ordem dos clientes, para aplicações em fundos ([Confira](#)).

HOTELARIA



STJ: Rede hoteleira não responde por atraso da obra pela incorporadora ([Confira](#))

ABRIL

CADASTROS IMOBILIÁRIOS



CNJ abre consulta pública sobre a [minuta](#) do provimento que instituirá o Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI-e). O objetivo final é formar um mosaico imobiliário e cruzar os cadastros públicos (CAR, CCIR, NIRF, SIGEF, IPTU), o que facilitará a constatação de sobreposição de áreas, duplicidade de matrículas, erros em poligonais e identificação de áreas sem registro, entre outros. A consulta se encerrou em maio, mas ainda não há provimento.

TRIBUTAÇÃO DA LOCAÇÃO



NOVA TESE

Termina, no STF, o julgamento do Tema 630, com a fixação da seguinte tese:

“É constitucional a incidência da contribuição para o PIS e da COFINS sobre as receitas auferidas com a locação de bens móveis ou imóveis, quando constituir atividade empresarial do contribuinte, considerando que o resultado econômico dessa operação coincide com o conceito de faturamento ou receita bruta, tomados como a soma das receitas oriundas do exercício das atividades empresariais, pressuposto desde a redação original do art. 195, I, da Constituição Federal”.

Ou seja, os tributos são devidos não só pelas empresas com essa atividade preponderante, mas também pelas empresas em que a locação é eventual e subsidiária ao objeto social principal ([Confira](#)).

MAIO

LAVAGEM DE DINHEIRO



Entra em vigor o [Provimento CNJ 161](#), com novas regras para escrituras públicas envolvendo imóveis: obrigatoriedade de identificar as contas de origem e destino envolvidas na operação, bem como os valores pagos anteriormente. Além disso, terceiros que recebam ou façam pagamentos devem ser nomeados e qualificados. O objetivo é aperfeiçoar as comunicações de operações suspeitas de crimes como lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo e proliferação de armas de destruição em massa.

MARCO LEGAL DAS GARANTIAS (2)



RIB publica a Nota Técnica 1/2024, sobre a aplicação das regras trazidas pela [Lei n. 14.711/2023](#) na execução extrajudicial da hipoteca e da alienação fiduciária ([Confira](#)).

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



A nova [Lei 14.849/24](#) altera o inciso V do art. 37 do Estatuto da Cidade, para exigir a análise de mobilidade urbana no Estudos Impacto de Vizinhança.

LUCROS CESSANTES



STJ: Se o adquirente do imóvel pediu a resolução do contrato por atraso da obra, os lucros cessantes não se presumem, pois se *“o autor escolheu a rescisão do contrato, nunca terá o bem em seu patrimônio, de forma que sua pretensão resolutória é incompatível com o postulado ganho relacionado à renda mensal que seria gerada pelo imóvel”* ([Confira](#)).

INDISPONIBILIDADE DE BENS



NOVA TESE

STJ julga o Tema 1.213 e fixa a seguinte tese:

“Para fins de indisponibilidade de bens, há solidariedade entre os corréus da Ação de Improbidade Administrativa, de modo que a constrição deve recair sobre os bens de todos eles, sem divisão em quota-parte, limitando-se o somatório da medida ao quantum determinado pelo juiz, sendo defeso que o bloqueio corresponda ao débito total em relação a cada um, para definir se a indisponibilidade dos bens dos réus deve ser total ou proporcional à participação dos envolvidos” ([Confira](#))

BEM DE FAMÍLIA



NOVO TEMA

No Tema 1261, STJ decidirá:

- A necessidade de comprovação de que o proveito se reverteu em favor da entidade familiar na hipótese de penhora de imóvel residencial oferecido como garantia real, em favor de terceiros, pelo casal ou pela entidade familiar (art. 3º, V, da Lei n. 8.009/90); e
- A distribuição do ônus da prova nas hipóteses de garantias prestadas em favor de sociedade na qual os proprietários do bem têm participação societária ([Confira](#)).

CADEIA DOMINIAL CONTAMINADA



STJ: Adquirente de boa-fé não tem direito ao imóvel se o título aquisitivo do vendedor tinha sido uma escritura falsa ([Confira](#)).

TAXA DE OCUPAÇÃO



STJ: Se a promessa de compra e venda objeto da resolução tinha por objeto um terreno, o adquirente que construiu a casa não tem que pagar taxa de fruição ([Confira](#)).

PERMUTA IMOBILIÁRIA



Receita Federal emite a Solução de Consulta COSIT 128, pela qual: (i) A permuta de imóveis sujeita o terrenista pessoa física à apuração do GCap; (ii) Não há GCap na permuta sem torna, e havendo torna, o GCap é apurado somente sobre esta; (iii) Equipara-se à permuta sem torna a escritura de compra e venda de terreno, acompanhadas de confissão de dívida e de escritura de dação em pagamento de unidades imobiliárias construídas ou a construir; (iv) Essa equiparação não se aplica se o objeto da venda for um imóvel residencial, e não um terreno; (v) aplicam-se os fatores de redução da base de cálculo (estipulados no art. 40 da Lei 11.196/05); e (vi) O imposto deve ser pago até o último dia útil do mês subsequente ao do recebimento de cada unidade ([Confira](#))

JUNHO

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA POR INSTRUMENTO PARTICULAR



Grupo 1 Leis Especiais

- Entidades integrantes do SFH
(Lei 4.380/64, art. 61, § 5º)
- Consórcio de Imóveis
(Lei 11.795/08, art. 45, p. único)
- Sócio (incorporação de imóvel à sociedade)
(Lei 8.934/94, art. 35, VII)
- União Federal (terras públicas rurais)
(Decreto-Lei 2.375/87, art. 7º)

Grupo 2 Lei 9.514/97 (SFI)

- Entidades integrantes do SFI, incluindo:
- Cooperativas de crédito
 - Companhias securitizadoras
 - Agentes fiduciários
 - Outros entes sujeitos à CVM ou ao Bacen

Grupo 3 Lei 9.514/97 (fora do SFI)

- Não incluídas nos grupos 1 e 2:
- Incorporadoras imobiliárias
 - Loteadoras
 - Fundos de investimento
 - Pessoas jurídicas em geral
 - Pessoas físicas em geral

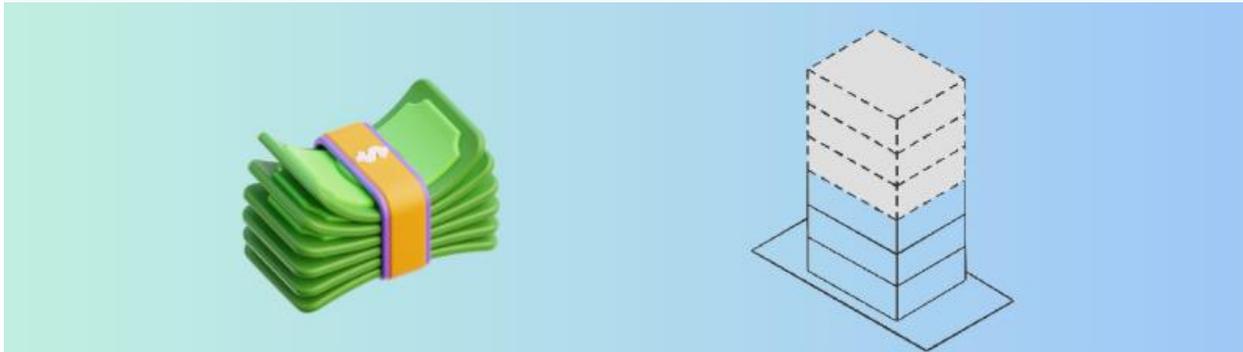
Após [decisão](#) do Ministro Corregedor, CNJ publica o Provimentos [172](#), inserindo o art. 440-AO no Código Nacional de Normas, que passa a vedar, em todo o país, a constituição de alienação fiduciária por instrumento particular por entidades não integrantes do SFI (Grupo 3).

RESERVA DE UNIDADE NA PLANTA



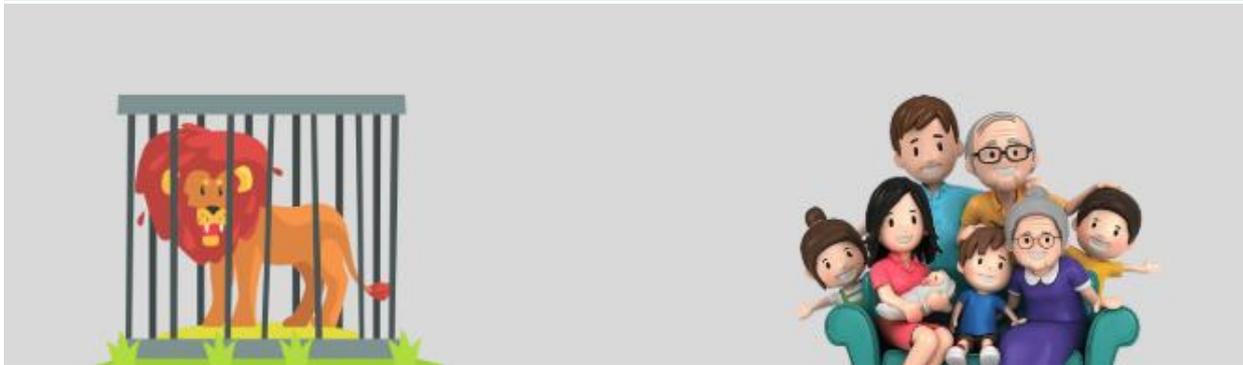
TJSC, ao analisar recurso contra liminar de primeiro grau, em ação movida pelo MP/SC, entende que a reserva de unidade não necessariamente viola o art. 32 da Lei 4.591/64 se o incorporador observar determinadas condições ([Confira](#)).

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



Em São Paulo, entra em vigor o Decreto 63.504/24, que regulamenta a outorga onerosa, paga como contrapartida para se construir acima dos limites básicos definidos pelo Plano Diretor da cidade ([Confira](#)).

BEM DE FAMÍLIA



STJ: Alienação de bem de família, mesmo se ocorrida após a constituição do crédito tributário, não autoriza a penhora do bem, inexistindo fraude à execução fiscal ([Confira](#)).

MARCO LEGAL DAS GARANTIAS



RIB publica duas Notas Técnicas para uniformizar a aplicação das novas regras da Lei 14.711/23 nas execuções extrajudiciais:

- NT 02/2024, sobre as intimações ([Confira](#))
- NT 03/2024, sobre a execução da hipoteca ([Confira](#)).

JULHO

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA POR INSTRUMENTO PARTICULAR



Grupo 1 Leis Especiais

- Entidades integrantes do SFH
(Lei 4.380/64, art. 61, § 5º)
- Consórcio de Imóveis
(Lei 11.795/08, art. 45, p. único)
- Sócio (incorporação de imóvel à sociedade)
(Lei 8.934/94, art. 35, VII)
- União Federal (terras públicas rurais)
(Decreto-Lei 2.375/87, art. 7º)

Grupo 2 Lei 9.514/97 (SFI)

- Entidades integrantes do SFI, incluindo:
- Cooperativas de crédito
 - Companhias securitizadoras
 - Agentes fiduciários
 - Outros entes sujeitos à CVM ou ao Bacen

Grupo 3 Lei 9.514/97 (fora do SFI)

- Não incluídas nos grupos 1 e 2:
- Incorporadoras imobiliárias
 - Loteadoras
 - Fundos de investimento
 - Pessoas jurídicas em geral
 - Pessoas físicas em geral

CNJ publica o Provimento [175](#), alterando o art. 440-AO do Código Nacional de Normas, pra deixar claro que todas as entidades do Grupo 2 podem contratar a alienação fiduciária por instrumento particular.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E RET

Receita Federal publica a [Solução Cosit 205](#), com o seguinte teor:

"O incorporador imobiliário que realiza o parcelamento do solo urbano na forma de condomínio de lotes pode optar pelo RET-Incorporação, desde que atendidos os requisitos dos arts. 1º a 4º da Lei nº 10.931, de 2004, entre eles a necessidade do regime de afetação conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 1964".

EXTENSÃO DA HIPOTECA E DA AF



RIB publica a Nota Técnica 04/2024, sobre a aplicação das regras trazidas pela [Lei n. 14.711/2023](#) na extensão da hipoteca e da alienação fiduciária ([Confira](#)).

AGOSTO

INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL



STJ nega aplicação do [Tema 971](#) a caso em que a cláusula penal “foi fixada, por mútuo consenso, especificamente para o caso de inexecução contratual imputável aos adquirentes do imóvel, e não para o caso de inadimplemento da vendedora” ([Confira](#)).

MONITORAMENTO DE USUCAPIÃO



Começa a funcionar o monitoramento de publicação de editais e aviso por email, que concentra os editais registrais de todo o país e possibilita o monitoramento ativo de procedimentos de usucapião ([Confira](#)).

CONGRESSO IBRADIM



Em Salvador, o IBRADIM realiza seu melhor Congresso, com 48 painéis e cerca de 1000 participantes presenciais, e encerrando com chave de ouro, o Ibradim Folia.

SERP



CNJ publica o [Provimento 180](#), que, entre outros:

- Determina que todas as comunicações entre cartórios e entre estes e o Poder Judiciário, ocorram por meio das plataformas SERP, CENSEC e CENPROT;
- Proíbe a criação de centrais eletrônicas descentralizadas, determinando a desativação das existentes até jun/2025;
- Estabelece que tabeliães e registradores devem aceitar documentos nato-digitais ou digitalizados;
- Cria Comitês de Normas Técnicas, dentro das estruturas dos Operadores do Serp, para emitir Instruções Técnicas com orientações para os cartórios sobre a conformidade legal e normativa das plataformas e serviços eletrônicos; e
- Declara que o Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), mantido pelo ONR, é a única plataforma autorizada a prestar serviços públicos de registro eletrônico no Brasil.

INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL



CNJ edita a [Resolução 571](#), permitindo:

- A partilha por escritura pública com menor ou incapaz, desde que este receba na partilha seu quinhão em cada um dos bens inventariados e haja manifestação favorável do Ministério Público; e
- Que o inventariante seja autorizado, através de escritura pública, a alienar móveis e imóveis de propriedade do espólio, independentemente de autorização judicial.

SETEMBRO

E-NOTARIADO



PROVIMENTO 181

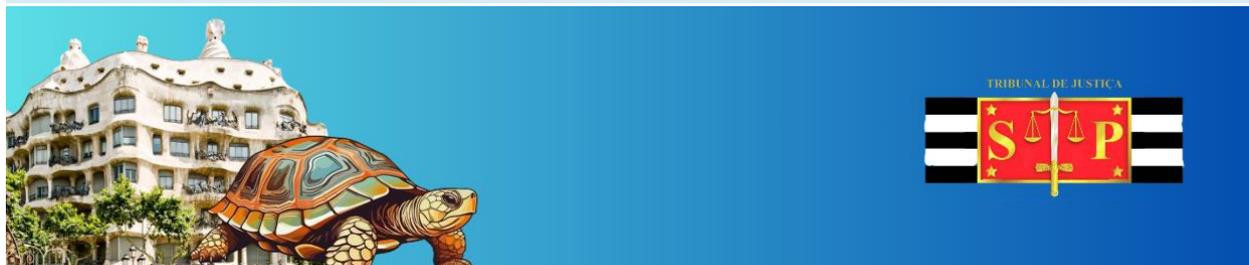
[Provimento CNJ 181](#) confere prazo de 30 dias para os tabelionatos de todo o país aderirem à plataforma do e-notariado, permitindo que atos notariais eletrônicos sejam realizados em qualquer lugar do Brasil, observada a competência territorial.

ITR



CARF aprova Súmula pela qual a multa pelo atraso na Declaração de ITR, enquanto não iniciado procedimento fiscal, deve ser calculada *“apenas com base no imposto apurado pelo sujeito passivo na DITR, ainda que sobrevenha lançamento de ofício”*.

TOMBAMENTO



TJSP: Processo administrativo de tombamento não pode durar indefinidamente ([Confira](#)).

HIPOTECA DE IMÓVEL COM AF



TJSP autoriza fundo de investimento a registrar hipoteca de imóvel alienado desde que fique claro que a garantia somente terá eficácia após a baixa da alienação fiduciária ([Confira](#))

EMPREENDIMENTOS SOCIAIS



Em São Paulo, entra em vigor o [Decreto 63.728/24](#), que regula o licenciamento de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) e Zonas Especiais de Interesse Social (áreas públicas ou privadas destinadas à regularização fundiária e urbanística de assentamentos de baixa renda).

Dias depois, Prefeitura e [ARISP](#) firmaram [Acordo](#) pelo qual: (i) os registradores de imóveis da capital paulista passarão a comunicar à Prefeitura qualquer ato realizado na matrícula de imóvel gravado com HIS ou HMP; e (ii) o Município disponibilizará a tais cartórios dados georreferenciados para a complementação de informações registrais.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO



STJ: A extinção do patrimônio de afetação pressupõe, entre outras condições cumulativas, a comprovação da quitação integral do débito relacionado ao financiamento da obra perante a instituição financeira. Assim, para a desconstituição do patrimônio de afetação, que visa assegurar a conclusão do empreendimento e proteger os adquirentes, é indispensável que todos os débitos financeiros assumidos para a execução da obra estejam plenamente liquidados ([Confira](#)).

OUTUBRO

ASSINATURAS ELETRÔNICAS



NOVA INSTRUÇÃO TÉCNICA



ONR publica Instrução Técnica com orientações sobre o uso de assinatura eletrônica nos atos de registro de imóveis ([Confira](#)).

USUCAPIÃO



STJ: Não é possível usucapião de imóvel de sociedade de economia mista, e a ocupação por particulares de imóveis destinados ao uso público caracteriza-se como mera detenção ([Confira](#))

VÍCIOS CONSTRUTIVOS



TEMA EM JULGAMENTO

Na continuação do julgamento do Tema 1.198, o Min. Humberto Martins vota por alterar a tese:

"O juiz, vislumbrando a ocorrência de litigância predatória, pode exigir, de modo fundamentado e com observância à razoabilidade do caso concreto, que a parte autora emende a petição inicial, apresentado documentos capazes de lastrear minimamente as pretensões deduzidas de identificação e/ou probatórios previstos na lei processual para lastrear minimamente as pretensões deduzidas, respeitadas as regras de distribuição do ônus da prova".

Na sequência, é aberta vista coletiva para os demais Ministros. Julgamento prosseguirá no dia 19/02/2025.

PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO E RET



CARF: Requisitos do RET:

- O registro do patrimônio de afetação na matrícula do imóvel;
- A constituição da comissão de representantes;
- O envio trimestral, à comissão, dos demonstrativos contábeis e relatório da obra; e
- A entrega do termo de opção ao RET à Receita Federal, na unidade competente.

O descumprimento de um ou mais desses requisitos gera o desenquadramento e a cobrança da diferença de tributos, com multa e juros ([Confira](#)).

FUNDOS



NOVO OFÍCIO CIRCULAR



CVM divulga Ofício Circular com interpretações da área técnica da autarquia sobre regras aplicáveis aos FIDCs e FIs ([Confira](#))

VAGA DE GARAGEM



TST: Vaga com matrícula própria não tem proteção do bem de família e pode ser penhorada ([Confira](#))

NOVEMBRO

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA POR INSTRUMENTO PARTICULAR



O novo Corregedor do CNJ, Min. Mauro Campbell Marques, profere decisão liminar suspendendo o art. 440-AO do Código Nacional de Normas ([Confira](#)). Ou será que o dispositivo segue em vigor? ([Confira](#)).

ITCMD



ITCMD: O STJ considerou legal o arbitramento da base de cálculo do ITCMD pela Fazenda Pública, conforme valor de mercado do imóvel, inexistindo vinculação à base de cálculo do IPTU, desde que garantido o contraditório ao contribuinte ([Confira](#)).

IMÓVEL RURAL



NOVA TESE

STJ fixa a seguinte tese no Tema 1234: “É ônus do executado provar que a pequena propriedade rural é explorada pela família para fins de reconhecimento de sua impenhorabilidade” ([Confira](#)).

CRÉDITOS DE CARBONO



Entra em vigor a Lei 15.042/24, que regula o mercado de créditos de carbono, pelo qual a titularidade originária dos créditos pertence ao titular do domínio ou usufruto do imóvel envolvido em cada projeto ([Confira](#)).

FORO DO CARTÓRIO



Ação contra tabelionato deve ser julgada na sede do cartório, que prevalece sobre o domicílio do usuário do serviço, decide STJ ([Confira](#)).

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO



Entram em vigor as [novas regras de financiamento imobiliário](#) com recursos da poupança (SBPE):

- Somente imóveis avaliados em até R\$ 1,5 milhão podem ser financiados;
- Empréstimo se limita a 70% do valor do imóvel no sistema SAC, e a 50% no sistema Price; e
- Só um financiamento por cliente.

ITBI



NOVO TEMA

STF destaca o novo Tema 1.348, e decidirá se a imunidade do ITBI na integralização do capital social também se aplica a empresas imobiliárias e holdings patrimoniais ([Confira](#)).

BEM DE FAMÍLIA



STJ: Se o bem de família foi dado em hipoteca e o adquirente tinha conhecimento da situação de insolvência do vendedor, sua alienação caracteriza fraude à execução, ainda que a garantia não esteja registrada na matrícula do imóvel ([Confira](#)).

INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL COM INCAPAZES



Em razão da [Resolução CNJ 571](#), de julho, o CNMP edita a [Resolução 301](#), tratando da participação do MP nos inventários extrajudiciais com incapazes.

RECONHECIMENTO DE FIRMA



CNJ publica o Provimento 183, para estabelecer que, sendo exigido reconhecimento de firma de pessoa jurídica ou condomínio, bastará o reconhecimento da firma do administrador ou síndico, conforme o caso, ainda que o ato decorra de deliberação de um órgão colegiado ([Confira](#)).

DEZEMBRO

SEGUROS NO SFH



NOVO TEMA

STJ cria o Tema 1.301, para definir se é possível, ou não, excluir da cobertura securitária os danos decorrentes de vícios construtivos em imóveis financiados no âmbito do SFH ([Confira](#)).

VÍCIOS CONSTRUTIVOS



Imagem:
André Abelha

O Projeto de Lei 5.605/19 recebe parecer positivo do relator em comissão da Câmara. O PL trata da garantia e responsabilidade por vícios construtivos de forma bastante diferente do Anteprojeto de Revisão do Código Civil, alterando os artigos 206 e 618, e inserindo os artigos 618-A a 618-C no Código Civil ([Confira](#)).

EFEITOS DA PRENOTAÇÃO



Mesmo imóvel vendido a duas empresas. Ambas prenotaram seus títulos, e cartório, por erro, registrou o título prenotado depois, violando a regra da prioridade (Lei 6.015/73, art. 186). O registro é anulável? Segundo o STJ, depende. Se o primeiro protocolo caiu pelo não cumprimento das exigências (art. 205), o registro irregular se convalida ([Confira](#)).

EMPREENDIMENTOS SOLIDÁRIOS



Entra em vigor a Lei 15.068/24, que dispõe sobre os empreendimentos de economia Solidária. A nova Lei os conceitua como sendo aqueles que, entre outros requisitos, “*praticuem o comércio de bens de forma justa e solidária*”, e que “*distribuem os resultados financeiros da atividade econômica de acordo com a deliberação de seus membros, considerada a proporcionalidade das operações e atividades econômicas realizadas individual e coletivamente*”, e os inclui no rol de pessoas jurídicas do art. 44 do Código Civil. Estamos diante de um novo tipo de pessoa jurídica ou trata-se apenas de uma atecnia legislativa, devendo o dispositivo ser interpretado como um regime aplicável a qualquer PJ já existente, tal como uma sociedade ou associação? Será possível enquadrar empreendimentos imobiliários solidários nesse regime? ([Confira](#))

CAUÇÃO LOCATÍCIA 2.0



TD Garantia é lançado na B3, permitindo que o locatário dê em caução seus títulos do Tesouro Direto. A nova garantia é mais simples que a caução bancária, e não requer abertura de conta poupança, nem está limitada a 3 aluguéis. Além disso, esses títulos rendem mais que a poupança (100% da Taxa Selic contra no máximo de 70%) e são mais conservadores que os FIs. A garantia não se aplica somente ao mercado de locações, podendo ser utilizada em empréstimos (com juros mais baixos) e outros negócios imobiliários ([Confira](#)).

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO



NOVA NOTA TÉCNICA



Nota Técnica de Padronização, assinada por IRIB, ONR, Abecip, Abrainc e CBIC, uniformiza a interpretação e aplicação do art. 32, §14, da Lei 4.591/64, sobre a comprovação dos processos apontados nas certidões forenses do incorporador, estabelecendo que: (i) O andamento do processo emitido pelo Tribunal, quando apresentar histórico de movimentações e valor da causa, dispensa a apresentação da certidão de objeto e pé, mesmo em Estado cuja norma a exija; (ii) *Repercussão econômica* significa o valor da causa constante do andamento processual, não cabendo ao registrador realizar análise técnica ou subjetiva desta expressão; e (iii) Em Estado cuja norma não exija certidão de objeto e pé nem andamento processual, a certidão forense dispensa a apresentação de tais documentos ([Confira](#)).

INDISPONIBILIDADE DE BENS



CNJ publica o Provimento 188, estabelecendo que: (i) Ao determinar uma alienação, o juiz deve prever o cancelamento das demais constrações originadas de outros processos, evitando que os arrematantes tenham que pedir a cada juiz o cancelamento do gravame originado daquele juízo; (ii) O devedor pode indicar o imóvel a ser, preferencialmente, indisponibilizado; (iii) A indisponibilidade não impede as regularizações registraes (retificação, unificação, desdobro, desmembramento, divisão, estremação e REURB); e (iv) Os interessados, pagando uma taxa, podem acessar a CNIB- Central Nacional de Indisponibilidade de Bens ([Confira](#)).

BEM DE FAMÍLIA VALIOSO



TJSP permite a penhora de bem de família valioso para pagamento de dívida de R\$ 150 mil, desde que garantido ao devedor o direito a adquirir nova moradia digna ([Confira](#)).

PARCELAMENTO RURAL



Na Câmara, o Relator do [Projeto de Lei 6.088/23](#), que reduz a fração mínima de parcelamento de imóveis rurais para meio hectare, emite parecer pela aprovação do PL ([Confira](#)).

CARTÓRIOS EM ALAGOAS



Após dez anos de disputas, sai o resultado do concurso público para delegação de cartórios em Alagoas, que era o único Estado do país sem delegatários concursados. Para se ter uma ideia do desafio, todos os desembargadores do TJAL declararam-se impedidos de integrar a banca, por vínculos familiares com os candidatos ou interinos. Para garantir a condução do processo, o CNJ nomeou o Des. Marcelo Berthe, do TJSP ([Confira](#)).

REFORMA TRIBUTÁRIA

REFORMA TRIBUTÁRIA FASE 2

CBS + IBS = IVA Dual

Imagem: André Abelha

PLP 68/24 ✓
IBS, CBS e IS
Aprovado no Congresso, aguarda sanção presidencial
Será a **LC 11/24?**

PLP 108/24 
IBS: Comitê Gestor, Proc. Adm e distribuição entes ITCMD
Câmara: Aprovado em outubro
Senado: Atuado em 12/11

LOADING...

Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)
Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)
Imposto Seletivo (IS)
ICMS
ISS

Na Fase 2 da Reforma Tributária, o Congresso Nacional aprova o Projeto de Lei Complementar 68/2024, enviando o texto para promulgação. Os impactos sobre o mercado imobiliário serão muitos. O ITCMD, objeto do PLP 108/24, ficou para 2025 ([Confira](#))

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA POR INSTRUMENTO PARTICULAR



No capítulo final da temporada 2024 (mas longe de ser o fim da série), o Min. Gilmar Mendes, do STF, afastou, em caso concreto, sem repercussão geral, a aplicação do art. 440-AO do Código Nacional de Normas ([Confira](#)).

ACABOU!



2024 ficou marcado por avanços, polêmicas, preocupações e esperanças. Que no próximo ciclo venha muito mais, e que o Direito Imobiliário se torne ainda mais justo, técnico e acessível, proporcionando mais segurança jurídica a todos. Quem sabe?

Ao paciente leitor que chegou até aqui, e a quem veio direto para este final, um fim de ano recheado de amor em família, saúde e alegrias. Recarreguemos nossas baterias. Abracemos muito. Sejam gratos pelas conquistas, e curemos as feridas, fazendo de cada limão uma bela limonada.

Até 2025!

