

RADAR JURÍDICO IMOBILIÁRIO

A newsletter Radar Imobiliário, criada e mantida pelo Vieira e Serra Advogados, reunirá decisões judiciais relevantes, novidades legislativas e medidas governamentais que impactam diretamente o mercado imobiliário, sempre com o compromisso de oferecer informações claras, práticas e seguras, contribuindo para a geração de um ambiente de negócios mais previsível e juridicamente bem estruturado.

Nesta primeira edição, os temas aqui compilados foram especialmente selecionados para inaugurar este espaço informacional com qualidade e relevância: destacamos julgados recentes sobre alienação fiduciária, atualizações que afetam o setor e reflexões jurídicas voltadas à atuação estratégica das empresas do ramo imobiliário.

Desejamos a todos uma ótima leitura e permanecemos à disposição para esclarecer dúvidas e aprofundar os temas aqui abordados.

GDF regulamenta o NEGOCIA-DF

O Governo do Distrito Federal publicou normas para viabilizar a negociação direta de dívidas tributárias com a administração fazendária distrital. A medida permite que contribuintes, inclusive empresas, regularizem débitos com maior flexibilidade, mediante acordos personalizados. A regulamentação segue a nova Lei de Transação Tributária do DF e poderá ser uma alternativa estratégica para incorporadoras e construtoras com passivos fiscais acumulados.

Leia a íntegra no site da Secretaria de Economia do DF [↗](#)

Editais de Licitação – TERRACAP

A TERRACAP disponibilizou, em seus últimos editais públicos, diversos terrenos com metragens compatíveis com projetos de incorporação imobiliária. Dentre as opções, destacam-se áreas de até 2.800m² no Recanto das Emas, além de terrenos amplos em Sobradinho, Guará, Riacho Fundo II e Ceilândia, destinados a usos comercial, residencial e misto. As incorporadoras interessadas devem observar os prazos de habilitação e as exigências previstas nos referidos instrumentos convocatórios.

Leia a íntegra no site da TERRACAP [↗](#)

Superior Tribunal de Justiça afasta a incidência de ISS sobre obras de engenharia em infraestrutura sanitária e saneamento



O Superior Tribunal de Justiça (STJ) consolidou o entendimento de que não incide Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS sobre obras de engenharia relacionadas à infraestrutura sanitária e de saneamento, como a construção de redes de esgoto, abastecimento de água e drenagem urbana. Isso ocorre porque tais atividades são consideradas essenciais e de natureza pública, estando excluídas da tributação pelo ISS conforme veto presidencial na Lei Complementar n. 116/2003.

Além disso, foi ressaltado que, quando a atividade fim não é tributada pelo ISS, as atividades meio que a suportam também não devem ser oneradas. Ou seja, serviços auxiliares vinculados à prestação de infraestrutura sanitária não podem ser tributados separadamente. Esse entendimento promove maior segurança jurídica para empresas de engenharia e entes públicos, ao distinguir claramente quais serviços na construção civil estão sujeitos ao ISS e quais, por fazerem parte da infraestrutura de saneamento, não estão.

Possibilidade de penhora de imóvel com alienação fiduciária para quitação de dívida condominial



O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem discutido a possibilidade de penhorar imóvel com alienação fiduciária para satisfazer dívida condominial. A Terceira Turma entende que, em regra, o imóvel alienado fiduciariamente não pode ser penhorado em execução de débito condominial do devedor fiduciante, pois integra o patrimônio do credor fiduciário. No entanto, a Quarta Turma admite essa possibilidade, considerando a natureza propter rem da dívida condominial, desde que o condomínio promova a citação do banco credor fiduciário.

Essa divergência de entendimentos motivou a convocação de uma audiência pública pelo STJ, com o objetivo de precificar a questão e equilibrar a sustentabilidade financeira dos condomínios e o custo do crédito imobiliário. A decisão final sobre o tema terá implicações significativas para o setor imobiliário e financeiro, afetando as práticas de cobrança de dívidas condominiais e a segurança jurídica nas operações de crédito com garantia fiduciária.

Superior Tribunal de Justiça reconhece dano moral coletivo por desvio de finalidade em projeto habitacional popular

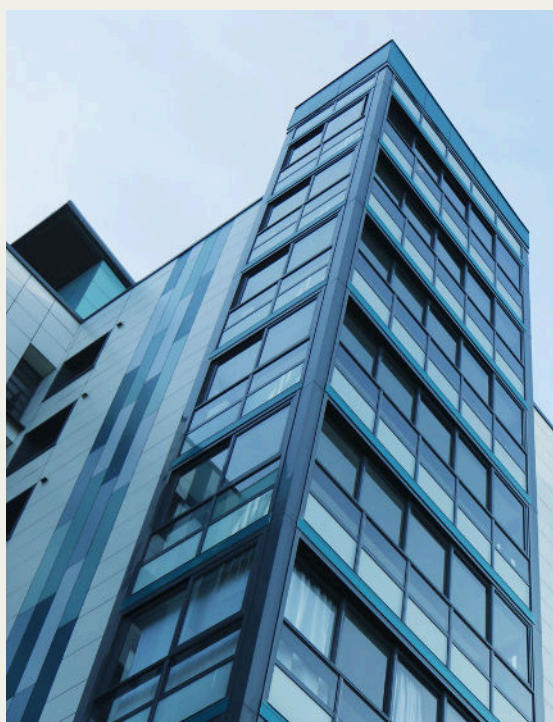


A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que a alteração premeditada de projeto habitacional originalmente aprovado como Habitação de Mercado Popular (HMP) configura dano moral coletivo. O caso envolvia a inclusão indevida de um segundo banheiro nas unidades, após a concessão do habite-se, descaracterizando o padrão originalmente voltado à população de menor renda.

A Corte entendeu que a conduta violou o Plano Diretor municipal, frustrou a política pública habitacional e desviou benefícios urbanísticos obtidos com base no enquadramento do empreendimento como HMP. O empreendimento, com o acréscimo de padrão construtivo, deixou de atender sua finalidade social, tornando-se instrumento de especulação imobiliária.

Com base nesses fundamentos, o STJ manteve a condenação dos responsáveis ao pagamento de indenização por danos morais coletivos, a ser revertida ao município para aplicação em projetos de urbanismo. A Corte reforçou que esse tipo de conduta compromete valores éticos fundamentais da sociedade e justifica resposta reparatória e pedagógica.

Superior Tribunal de Justiça fixa teses sobre exceção à impenhorabilidade do bem de família



O Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar o Tema Repetitivo 1.261, definiu que a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no art. 3º, V, da Lei 8.009/1990 só se aplica quando a dívida garantida por hipoteca tiver sido contraída em benefício da entidade familiar. Se apenas um dos sócios da empresa é proprietário do imóvel, presume-se a impenhorabilidade, cabendo ao credor provar o benefício à família. Já quando os únicos sócios da empresa são também os proprietários do imóvel, presume-se o benefício familiar, incumbindo aos devedores afastar essa presunção.

A decisão reafirma que o bem de família é protegido pelo direito à moradia, mas essa proteção não pode ser usada de forma contraditória por quem voluntariamente ofereceu o imóvel como garantia. A Corte buscou equilibrar a segurança jurídica das relações contratuais com a função social da moradia, fixando critérios objetivos para orientar casos semelhantes em todo o país.