

A low-angle, upward-looking photograph of a modern skyscraper with a grid-like facade of windows. The building is partially obscured by the dark, silhouetted branches and leaves of trees in the foreground, creating a sense of being surrounded by nature. The sky is a pale, overcast blue.

TozziniFreire.

Negócios Imobiliários

Outubro | 2025

Este boletim é um informativo
da área de **Negócios Imobiliários**
de TozziniFreire Advogados.

SUMÁRIO

Clique na notícia e navegue
pelo documento 

Provimento CG nº 33/2025: CAR, Reserva legal e qualificação registral de imóveis rurais

Resolução-COFECI nº 1.551/2025: Tokenização e limites de competência

São Paulo atualiza a PGV: Aumento do IPTU e novas isenções para imóveis

Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB): Modernizando a identificação e gestão de imóveis no Brasil

Novas Diretrizes para Moradia Popular: O impacto do Decreto nº 64.244 em São Paulo

Fiscalização da Habitação em São Paulo: Ação Civil Pública proposta pelo MPSP e seus impactos

Atualização na lista de documentos para Transferência do Direito de Construir

Alvará de Autorização com expedição autodeclaratória

ATUALIZAÇÕES EM DIREITO URBANÍSTICO – SÃO PAULO/SP

Revitalização de Edifícios em São Paulo: Incentivos para o *retrofit* e a modernização urbana

Provimento CG nº 33/2025: CAR, Reserva legal e qualificação registral de imóveis rurais

A Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo aprovou novas regras sobre o Cadastro Ambiental Rural (CAR) e a área de reserva legal, facilitando o registro e a averbação de títulos nas matrículas de imóveis. O Provimento CG nº 33/2025, que se baseia no Parecer nº 263/25-E, traz algumas mudanças importantes.

Agora, o item 123 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ) foi atualizado e o antigo subitem 123.6, que exigia a delimitação aprovada da reserva legal em diversos registros, foi eliminado, simplificando o procedimento e diminuindo os entraves em operações com imóveis rurais.

Com as novas regras, ao qualificar um título, o Oficial de Registro de Imóveis competente deve consultar diretamente o Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (SICAR) para checar se o CAR está ativo e se há uma proposta para a reserva legal do imóvel. Se não houver proposta, o Oficial pedirá uma declaração do proprietário explicando a situação. Se a justificativa se encaixar em alguma situação que permita a inscrição sem reserva (como previsto nos artigos 671 e 682 do Código Florestal – Lei nº 12.651/2012), o título poderá ser registrado.

Essa mudança foi motivada pela Secretaria de Agricultura e Abastecimento (SAA), que apontou que o proprietário só precisa apresentar a proposta ao órgão gestor do CAR, que muitas vezes demora a analisar. A alteração foi feita em colaboração com a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) e o Ministério Público de São Paulo. O parecer entendeu que não é justo exigir do proprietário a aprovação da reserva legal quando isso não depende apenas de suas providências.

Na prática, as alterações diminuem o risco de um registro negativo automático por conta da demora administrativa, equilibrando a segurança registral com as exigências ambientais, sem diminuir a importância de medidas com o objetivo de agilizar a análise das propostas no CAR para evitar inseguranças.

A recomendação é manter o CAR ativo, acompanhar a submissão da proposta no SICAR e, se necessário, apresentar documentos e declarações ao cartório para evitar surpresas na hora do registro.

Resolução-COFECI nº 1.551/2025: Tokenização e limites de competência

A [Resolução-COFECI nº 1.551/2025](#) estabeleceu, pela primeira vez, regras detalhadas para as Plataformas Imobiliárias para Transações Digitais (PITDs) e os Agentes de Custódia e Garantia Imobiliária (ACGIs). O objetivo declarado é modernizar o setor com mais segurança, transparência e padronização. No entanto, ao regular serviços de ativos virtuais e a transferência de imóveis, a norma entra em conflito com atribuições do Banco Central, da União e dos Oficiais de Registro de Imóveis, o que levanta questões sobre sua constitucionalidade, conforme apontado pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) e o Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário (FNDI).

Entre os principais objetivos da Resolução, estão:

- 1. Formação e Capacitação:** Reforça a importância de formação contínua para corretores de imóveis.
- 2. Registro e Habilitação:** Define requisitos para garantir que apenas profissionais qualificados atuem no mercado.

- 3. Ética e Conduta Profissional:** Estabelece um código de ética que os corretores devem seguir.
- 4. Comissões e Honorários:** Define regras claras sobre cobranças, facilitando negociações e evitando conflitos.

Além de regular a atuação dos corretores no ambiente digital, a Resolução buscou criar um arcabouço normativo para um segmento que ainda não tem regulamentação no Brasil. Contudo, conforme apontado pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) e o Fórum Nacional de Desenvolvimento Imobiliário (FNDI) em Notas Técnicas ([IRIB](#) e [FNDI](#)), o COFECI não teria competência para regular transações digitais e a tokenização imobiliária, infringindo as atribuições do Banco Central e da União sobre a legislação de ativos virtuais e registros públicos.

Apesar da alegada falta de competência e da resistência do setor, a iniciativa do COFECI parece ter como objetivo impulsionar o debate sobre a tokenização imobiliária.

São Paulo atualiza a PGV: Aumento do IPTU e novas isenções para imóveis

A prefeitura de São Paulo apresentou o Projeto de Lei nº 1130/2025 à Câmara Municipal, que visa atualizar a Planta Genérica de Valores (PGV) a partir de 2026, resultando em alterações no valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). O projeto foi aprovado em primeiro turno pela Câmara no dia 8 de outubro de 2025 e seguirá para apresentação em audiências públicas antes de ser votado em segundo e último turno.

Segundo o projeto de lei, imóveis residenciais poderão ter um aumento de até 10% no IPTU, enquanto imóveis comerciais poderão sofrer reajustes de até 15%. Esse reajuste é realizado a cada quatro anos, conforme determinação legal, alterando o valor venal dos imóveis e, consequentemente, impactando no cálculo do imposto.

Além do aumento do IPTU, o projeto também propõe mudanças nas faixas de isenção. Atualmente, imóveis com valor venal de até R\$ 120 mil têm isenção total do imposto e, com a nova proposta, esse limite subiria para R\$ 150 mil. Proprietários de apenas um imóvel também ficarão isentos desde que o valor venal não ultrapasse R\$ 260 mil.

O valor do imposto será reduzido para imóveis que possuem valor venal na faixa entre R\$ 260 mil e R\$ 390 mil. Além disso, o projeto prevê isenção do ITBI para imóveis vinculados a programas de habitação municipais e estaduais.



Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB): Modernizando a identificação e gestão de imóveis no Brasil

O Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) é uma iniciativa do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter) que busca integrar informações cadastrais de imóveis rurais e urbanos, tanto públicos quanto privados. Isso é feito com base em registros já existentes, como o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), administrado pelo Incra, e os cadastros municipais. Cada imóvel deve receber um código identificador único, válido em todo o território nacional e associado à sua localização geográfica precisa (georreferenciamento). A geração desse código ocorrerá de forma automática, sem necessidade de solicitação ou pagamento por parte do cidadão, em parceria com os cadastros de origem.

O CIB não substitui os cartórios nem os cadastros originais; ao contrário, ele atua como um complemento. O sistema permite a integração de dados jurídicos com informações físicas, econômicas, ambientais e fiscais dos imóveis, promovendo segurança, transparência e eficiência na gestão territorial. As tecnologias de georreferenciamento são definidas pelas entidades responsáveis pelos cadastros, enquanto o Sinter cuida dos protocolos de integração. Chamado de “CPF dos imóveis”, o CIB busca padronizar a

identificação das propriedades, facilitando o acesso a informações atualizadas sobre localização, dimensões e características. A ideia é que essa padronização ajude a prevenir fraudes, como vendas duplicadas, além de reduzir disputas de titularidade e melhorar o controle tributário, beneficiando tanto o poder público quanto os cidadãos.

A regulamentação do CIB foi estabelecida pela Receita Federal na reforma tributária sancionada em janeiro de 2025. A norma determina que o CIB seja adotado como o identificador oficial dos imóveis e que os dados sejam compartilhados por meio do Sinter, integrando registros de cartórios e órgãos públicos. Os cartórios devem incluir o código CIB em seus documentos e sistemas, seguindo um cronograma acordado com o CNJ e outras instituições. A implantação será realizada em oito etapas até novembro de 2025, começando com a formação de um grupo interinstitucional. É importante ressaltar que o CIB não cria novos tributos nem altera as competências legais das instituições envolvidas; sua função é atuar como um inventário nacional, promovendo a integração e a confiabilidade das informações imobiliárias no Brasil.

ATUALIZAÇÕES EM DIREITO URBANÍSTICO – SÃO PAULO/SP

Revitalização de Edifícios em São Paulo: Incentivos para o *retrofit* e a modernização urbana

A cidade de São Paulo tem promovido a modernização e revitalização de edifícios antigos por meio do *retrofit*, visando reduzir a ociosidade das construções existentes e cumprir a função social da propriedade. Essa iniciativa não se limita a aumentar a densidade demográfica, mas também busca qualificar o espaço público, estimulando a reabilitação do patrimônio arquitetônico.

Com a implementação da Lei Municipal nº 17.577/2021, o Projeto Requalifica Centro apresenta uma série de incentivos fiscais para a requalificação de imóveis na região central da cidade. Entre os principais benefícios estão a remissão de todos os créditos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) relacionados às edificações requalificadas e a isenção do IPTU durante os três primeiros anos após a conclusão das obras. Além disso, são aplicadas alíquotas progressivas de IPTU nos cinco anos subsequentes e uma redução na alíquota do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) para serviços de requalificação. Também é importante mencionar a isenção de taxas municipais para a instalação e funcionamento de empresas durante um período de cinco anos.

A Subvenção Econômica complementa os incentivos fiscais ao oferecer financiamento direto e não reembolsável para a requalificação de imóveis antigos. A prefeitura de São Paulo tem realizado chamamentos públicos para credenciar empresas que atendam aos requisitos e possam se beneficiar da subvenção. No terceiro chamamento público, foram disponibilizados R\$ 200 milhões, enquanto os editais anteriores, de novembro de 2023 e maio de 2024, contaram com R\$ 100 milhões cada.

Ao todo, a prefeitura destinará 60% do total de R\$ 1 bilhão para projetos de habitação social, com foco em famílias que recebem até 3 salários mínimos (HIS-1) e entre 3 e 6 salários mínimos (HIS-2). Outros 15% serão alocados para iniciativas destinadas a famílias com renda de até 10 salários mínimos (HMP), enquanto os 15% restantes serão voltados a projetos que atendem a outras faixas de renda. Os 10% finais serão reservados para projetos não residenciais.

O pagamento da subvenção ocorrerá em parcelas, conforme o avanço das obras. É importante destacar que o acordo com o município não isenta o interessado da responsabilidade de obter todos os alvarás e autorizações necessárias para a execução do projeto. Em contrapartida à subvenção, a prefeitura exige

que o empreendedor mantenha a categoria de uso do imóvel por um período mínimo de dez anos. Além disso, as obras de requalificação devem atender a exigências de sustentabilidade, conforme as normas aplicáveis aos projetos públicos.

Novas Diretrizes para Moradia Popular: O impacto do Decreto nº 64.244 em São Paulo

A prefeitura de São Paulo publicou o Decreto nº 64.244, em 28 de maio de 2025, que introduziu novas exigências para as empreiteiras que atuam com moradia popular no município.

A responsabilidade pela emissão da certidão de enquadramento, que atesta a adequação das famílias à respectiva faixa de renda, passa a ser do próprio promotor do empreendimento ou do locador. A guarda e a veracidade desses documentos e informações são de responsabilidade desses profissionais.

Além disso, a nova regulamentação proíbe a destinação dos apartamentos para locação por curta duração, estabelecendo que essa modalidade não é compatível com as unidades de HIS e HMP. A cessão em comodato também

foi proibida, sem exceções, mesmo para beneficiários que se enquadrem nas faixas de renda estabelecidas. Quanto às locações, elas devem respeitar um limite máximo de 30% das respectivas faixas de renda para cada tipologia de HIS e HMP. O não cumprimento desse limite tornará a destinação da unidade irregular e sujeita a sanções legais.

O decreto estabelece uma exceção nas restrições de comercialização das unidades HIS e HMP previstas no PDE. Nos leilões realizados sob a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, relativo à alienação fiduciária, as restrições não se aplicarão. No entanto, essas restrições voltam a tornar-se válidas para quaisquer alienações que venham a ocorrer posteriormente pelo arrematante.

Por fim, o Decreto estabeleceu que as alienações das unidades habitacionais deverão respeitar os seguintes limites máximos, corrigidos anualmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - INCC:

Unidades	Valor (R\$)
HIS 1	266.000,00
HIS 2	369.600,00
HMP	518.000,00

Como o Decreto não especifica se o valor estabelecido para a alienação se aplica apenas à primeira transação, entende-se que esses valores devem ser mantidos em todas as futuras transações, não se limitando apenas à primeira.

Além disso, seguindo o que o Plano Diretor Estratégico (PDE) e a Lei de Zoneamento (LPUOS) determinam, a prefeitura de São Paulo editou Decreto nº 64.006, de 10 de janeiro de 2025, com a revisão anual dos valores de renda familiar mensal máxima para atendimento por Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). Os seguintes valores foram definidos, levando em consideração o salário-mínimo vigente desde 1º de janeiro, fixado em R\$ 1.518,00:

Tipologia	Renda Mensal	Per Capita Mensal
HIS-1	R\$ 4.554,00	R\$ 759,00
HIS-2	R\$ 9.108,00	R\$ 1.518,00
Habitação de Mercado Popular	R\$ 15.180,00	R\$ 2.277,00



Fiscalização da Habitação em São Paulo: Ação Civil Pública proposta pelo MPSP e seus impactos

O Ministério Público de São Paulo ajuizou uma Ação Civil Pública com o intuito de fiscalizar e assegurar a regularidade da política habitacional do município. A atenção especial recai sobre a classificação e gestão dos imóveis destinados à Habitação de Interesse Social (HIS) e à Habitação de Mercado Popular (HMP). O processo judicial tem como objetivo combater possíveis fraudes e irregularidades na matrícula desses imóveis, promovendo transparência, segurança jurídica e o adequado atendimento às demandas sociais por moradia. Ao longo do trâmite da ação, importantes marcos foram estabelecidos, impactando diretamente os procedimentos adotados pelos órgãos públicos e entidades privadas que gerenciam o setor imobiliário.

Principais Marcos da Ação:

24/04/2025: Foram apresentados embargos de declaração que questionam a política habitacional voltada para a Habitação de Interesse Social (HIS) e a Habitação de Mercado Popular (HMP). Nessa data, uma decisão judicial autorizou a averbação de suspeitas de fraude nas matrículas dos imóveis classificados como HIS e HMP.

Aspecto Legal: Vale destacar que a averbação de fraude não estava prevista em lei, tanto no

Plano Diretor quanto em seus decretos regulamentadores, que apenas contemplavam mecanismos de fiscalização e sanções para as irregularidades identificadas.

Após a Decisão: Com base no entendimento judicial, o Ministério Público começou a enviar ofícios aos cartórios de registro de imóveis, solicitando a averbação de supostas fraudes, mesmo sem comprovação efetiva de irregularidades, fundamentando-se apenas na existência de investigações em andamento.

22/08/2025: A Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) solicitou esclarecimentos à Corregedoria Geral da Justiça sobre os procedimentos para a realização das averbações determinadas pelo Ministério Público.

11/09/2025: A juíza corregedora atendeu ao pedido da ARISP, estabelecendo que as averbações relativas a suspeitas de fraude só poderão ser realizadas mediante a expedição de um mandado judicial específico, restringindo assim os procedimentos anteriormente adotados.

Impactos Práticos: Os ofícios emitidos pelo Ministério Público vinham, na prática, impedindo a comercialização de unidades habitacionais classificadas como HIS e HMP mesmo para quem está cumprindo as regras, além de dificultarem o repasse de recursos de programas habitacionais, devido ao registro de suspeitas de fraude nas matrículas dos imóveis. Com a decisão da juíza corregedora, que condiciona as averbações à existência de

mandado judicial, foi restabelecido um nível superior de segurança jurídica para o setor. Esse entendimento favorece a livre circulação dos bens e a continuidade dos investimentos e operações dos programas de habitação social, protegendo os interesses de adquirentes, investidores e do próprio poder público.

Atualização na lista de documentos para Transferência do Direito de Construir

- Publicada em 25 de setembro de 2025, a Resolução nº 16/2025 do CONPRESP estabelece uma nova lista de documentos para pedidos de Termo de Compromisso que pode ser firmado entre o proprietário de bem tombado e o Poder Público para fins de Transferência de Direito de Construir

(TDC). Entre os documentos listados estão o levantamento fotográfico do imóvel confirmando seu estado de conservação e justificativa para o cálculo dos valores apresentados para a transferência de potencial construtivo.

Alvará de Autorização com expedição autodeclaratória

Foi publicada, em 23 de setembro de 2025, a Portaria SMUL nº 11/2025 que permite a emissão automática de Alvará de Autorização para avanço de tapumes sobre passeio público, implantação de estande de vendas e grua

sobre o espaço público. A solicitação do alvará é eletrônica com declarações de responsabilidade técnica, aceites dos interessados e recolhimento de taxas.



Sócio responsável pelo boletim

 Julian Junqueira Rillo