



Negócios Imobiliários

Fevereiro | 2026

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

SUMÁRIO

Clique na notícia e navegue
pelo documento 

Novo modelo de crédito imobiliário: aumento do acesso ao financiamento habitacional

O governo brasileiro lançou um novo modelo de crédito imobiliário que visa expandir a disponibilidade e o acesso ao financiamento habitacional. Essa mudança reformula as práticas atuais, modernizando as diretrizes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). A iniciativa tem como foco principal beneficiar a classe média, buscando impulsionar os investimentos no setor da construção civil e, assim, criar mais oportunidades de emprego.

Até agora, os bancos eram obrigados a destinar 65% dos depósitos da poupança para crédito imobiliário, enquanto 20% iam para o Banco Central e 15% poderiam ser aplicados livremente. Essa configuração limitava a expansão do crédito, especialmente em períodos de queda nos saldos de poupança, uma situação que caracteriza o panorama atual do mercado financeiro.

Em resposta, a reforma permitirá um aumento gradual, permitindo que 100% dos recursos provenientes da poupança sejam utilizados para financiamento de imóveis. Com isso, quanto mais dinheiro for depositado nas contas de poupança, mais crédito será disponibilizado para compra de imóveis.

Outro ponto relevante é o aumento do teto para o valor dos imóveis que podem ser financiados pelo Sistema Financeiro da

Habitação (SFH), que sobe de R\$ 1,5 milhão para R\$ 2,25 milhões. Essa mudança visa facilitar o acesso ao crédito para uma faixa maior de consumidores.

Os bancos poderão, portanto, aplicar os recursos da poupança em operações mais vantajosas, desde que atraiam crédito imobiliário suficiente para atender as novas regras. Por exemplo, quando essa nova abordagem estiver totalmente implementada, uma instituição financeira que captar R\$ 1 milhão e alocar esse montante para financiamento de imóveis poderá utilizar a mesma quantia captada na poupança, que possui custos menores, para investimentos livres por um período específico. Para que isso aconteça, 80% dos financiamentos habitacionais devem seguir as diretrizes do SFH, limitando os juros a 12% ao ano.

Essa reforma representa um avanço significativo para o mercado habitacional brasileiro, promovendo um cenário mais propício ao acesso à moradia e à dinamização da economia nacional.

Essa reforma representa um passo importante para o desenvolvimento do setor habitacional no Brasil, promovendo um ambiente mais favorável ao acesso à casa própria e a dinamização da economia.

Marco temporal para demarcação de terras indígenas volta ao debate

O tema do marco temporal tem sido objeto de debate há alguns anos tanto no Congresso Nacional quanto no Supremo Tribunal Federal (STF) e entre os movimentos sociais.

Em 2023, o Supremo Tribunal Federal (STF) examinou caso relacionado ao marco temporal e decidiu que essa tese era inconstitucional, com abrangência de “repercussão geral”.

Contudo, posteriormente, o Congresso Nacional aprovou um projeto de lei que mantinha esse critério para a demarcação de terras, mesmo após o entendimento da Corte. Embora o Executivo tenha vetado a proposta de projeto de lei, os parlamentares conseguiram derrubar os vetos.

Em 18 de dezembro de 2025, o STF concluiu o julgamento e considerou inconstitucional - pela segunda vez - o marco temporal.

No entanto, o Senado Federal havia aprovado em 9 de dezembro de 2025, a Proposta de Emenda à Constituição (PEC), que inclui o critério de um marco temporal para a demarcação de terras indígenas diretamente na Constituição.

De acordo com a PEC, “são terras tradicionalmente ocupadas” aquelas utilizadas para “atividades produtivas essenciais à preservação dos recursos ambientais necessários

ao bem-estar das comunidades, além das necessárias para a continuidade física e cultural desses povos, conforme seus costumes e tradições”, garantindo a posse permanente a partir de 1988. O senador Dr. Hiran (PP-RR) argumenta que a proposta visa proporcionar segurança jurídica ao processo de demarcação das terras indígenas. No entanto, membros de comunidades indígenas se opõem ao marco temporal, afirmando que essa tese ignora, por exemplo, os povos nômades e as comunidades que foram deslocadas de suas terras antes da promulgação da Constituição.

A redação final da PEC foi aprovada como um substitutivo apresentado pelo relator, senador Esperidião Amin (PP-SC), que incluiu novas salvaguardas e dispositivos que garantem a indenização prévia aos ocupantes legais das terras que serão demarcadas.

O texto agora segue para análise da Câmara dos Deputados e, se for aprovado, poderá ser promulgado sem precisar passar pelo Executivo.

Parece, portanto, que a discussão em torno do tema do marco temporal continuará a ser intensa, considerando as decisões do STF e os diversos atos normativos que estão sendo discutidos relacionados à questão.

Discussão sobre a destinação empreendimentos imobiliários destinados à Habitação de Mercado Popular (HMP) e à Habitação de Interesse Social (HIS)

No município de São Paulo está em andamento uma discussão sobre o desvio na destinação de empreendimentos imobiliários destinados à Habitação de Mercado Popular (HMP) e à Habitação de Interesse Social (HIS).

Essa situação levou o Ministério Público de São Paulo e a Prefeitura de São Paulo a reforçar a fiscalização, implementando novas regras e sanções, incluindo restrições ao aluguel por temporada e a exigência de registro de averbação nas matrículas dos imóveis. A Câmara Municipal, por sua vez, instaurou uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) para investigar essas fraudes, ouvindo a Prefeitura Municipal a respeito do tema.

Nesse contexto, a plataforma Quinto Andar foi condenada pela venda de um imóvel popular no bairro de Moema, destinado a clientes de maior renda. A empresa foi sentenciada, em primeira instância, a restituir uma cliente que firmou um compromisso de compra e venda de um apartamento popular sem estar ciente das restrições aplicáveis àquela unidade, localizada em uma área nobre da zona sul de São Paulo.

A decisão judicial, proferida no final de novembro, determina que a proprietária do imóvel e a plataforma devolvam à cliente o “sinal” pago no valor de R\$ 31,8 mil. O negócio envolvia a

compra de um apartamento avaliado em R\$ 530 mil, realizado em 2024. A proprietária também terá que arcar com uma multa de 10% sobre o valor da transação.

Em nota, o Quinto Andar informou que irá recorrer da decisão e ressaltou que a veracidade e a regularidade das informações quanto à destinação das unidades são de responsabilidade exclusiva dos empreendedores e proprietários. A empresa argumentou que apenas atua como intermediária nas transações.



Nota Técnica da Plataforma Registro de Imóveis do Brasil esclarece diretrizes das Assinaturas Eletrônicas

No dia 11 de dezembro, o Registro de Imóveis do Brasil (RIB), instituição composta por 20 associações estaduais representantes de mais de 3.500 registradores de imóveis em 20 estados, emitiu a Nota Técnica nº 05/2025 com diretrizes sobre modalidades de Assinatura Eletrônica Admitidas no Registro de Imóveis, à luz da Instrução Técnica de Normalização nº 02/2024 do Operador Nacional do Sistema do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

A Nota sintetiza informações essenciais sobre a aceitação e verificação de assinaturas eletrônicas na atividade registral imobiliária. O documento detalha os tipos de assinaturas aceitas conforme a Lista de Serviços

Eletrônicos Confiáveis do Registro de Imóveis (LSEC-RI), regulamentada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR).

Além disso, a nota oferece orientações sobre a classificação de documentos eletrônicos, conforme estabelecido na Instrução Técnica de Normalização nº 2/2024, e apresenta os protocolos necessários para verificar a autenticidade de documentos natos digitais, digitalizados e híbridos da administração pública.

A Nota Técnica é relevante para profissionais que lidam com assinaturas digitais e precisam registrá-las em cartório. O documento pode ser acessado [aqui](#).



CVM lança consulta pública para modernização da regulamentação para os Fundos de Investimento Imobiliários (FIs)

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) anunciou recentemente a abertura de uma consulta pública com a intenção de modernizar a regulamentação dos Fundos de Investimento Imobiliário (FIs). Iniciada em 30 de outubro de 2025, essa ação representa uma oportunidade significativa para investidores e demais partes interessadas do setor imobiliário se engajarem ativamente no processo de atualização normativa. O documento disponível no site da CVM apresenta diversas propostas que visam não apenas simplificar as diretrizes, mas também torná-las mais transparentes e alinhadas com a dinâmica atual do mercado imobiliário.

A minuta prevê a discussão, entre outros pontos:

- possibilidade de subordinação entre subclasses de cotas;
- ajustes nas regras sobre recompra e ofertas públicas de aquisição de cotas;
- tratamento do reembolso de cotistas dissidentes de deliberações assembleares;
- aprimoramento da representação dos cotistas;
- revisão de regime de informações periódicas.

As mudanças sugeridas buscam ampliar a competitividade e eficiência dos FIs, impactando diretamente as estratégias de investimento e a gestão de portfólios imobiliários. É crucial que todos os envolvidos compreendam essas alterações, pois elas podem influenciar a captação de recursos e a estruturação de novos fundos.

A proposta de modernização almeja flexibilizar o funcionamento dos FIs como instrumentos de captação para o setor imobiliário, promovendo uma maior harmonia entre as normas específicas dos FIs e as diretrizes gerais aplicáveis a outras categorias de fundos. Além disso, busca-se incorporar entendimentos já consolidados pelo Colegiado da CVM ao longo dos anos, com um enfoque claro na melhoria da governança e da transparência, que são fundamentais para assegurar a proteção dos investidores.

A consulta pública foi encerrada em 30 de janeiro de 2026 e agora a CVM está analisando os comentários enviados. Mais informações podem ser acessadas diretamente no [site da CVM](#).

Exigência de georreferenciamento de imóveis rurais: Decreto nº 12.689/2025 prorroga prazo até 2029

Em 21 de outubro de 2025, foi publicado o Decreto nº 12.689/2025 que prorrogou o prazo para a certificação de georreferenciamento de imóveis rurais por mais 4 (quatro) anos nas hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural.

O georreferenciamento é o processo técnico de demarcação precisa dos limites de um imóvel rural, mediante identificação, localização e delimitação de imóveis, com base em coordenadas geográficas reconhecidas pelo Sistema Geodésico Brasileiro, obtidas por tecnologias como GPS e imagens de satélite e validadas pelo INCRA.

É um procedimento essencial para a regularização fundiária, garantindo a organização do espaço rural com precisão cartográfica, o aumento da eficiência na gestão territorial e a prevenção de conflitos de propriedade, culminando em maior segurança jurídica no direito imobiliário rural.

A Lei nº 10.267/2001 instituiu a obrigatoriedade do georreferenciamento dos imóveis rurais para o registro e regularização de imóveis rurais atrelando a descrição do imóvel a um sistema oficial de coordenadas geográficas, com certificação pelo INCRA. A Lei, por sua vez, é regulamentada pelo Decreto nº 4.449/2002, que estabelecia um cronograma escalonado para a exigência do georreferenciamento, conforme

os §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

O novo o Decreto nº 12.689/2025 alterou justamente o cronograma previsto no Decreto nº 4.449/2002, o qual determinava, até então, que todos os imóveis com área superior a 25 hectares já estavam sujeitos à obrigatoriedade da certificação, tratando-se de exigência imprescindível para o registro de desmembramento, parcelamento, remembramento e qualquer forma de transferência de imóvel rural perante o Registro de Imóveis. O último prazo vigente, aplicável aos imóveis com até 25 hectares, expiraria em 20 de novembro de 2025.

Muitos proprietários enfrentaram dificuldades em atender à exigência de georreferenciamento conforme o prévio cronograma do Decreto nº 4.449/2002, devido à complexidade técnica do procedimento e aos altos custos envolvidos, resultando em um número elevado de imóveis irregulares e complicações para transações comerciais e acesso a créditos rurais.

Com intuito de melhorar essa situação, o novo Decreto nº 12.689/2025 prorrogou o prazo para a certificação de georreferenciamento para todos os imóveis, independentemente de sua área, até 21 de outubro de 2029.

Crédito de carbono: vedação legal à venda antecipada de crédito REDD+ Jurisdicional e ERPA firmado entre o Estado do Pará e a Coalização LEAF

A Lei de Crédito de Carbono, Lei nº 15.042/2024, veda expressamente a venda antecipada de créditos de carbono de REDD+ Jurisdicionais, no art. 43, §6º, incisos I, contudo, gera discussões acerca da interpretação do que seria caracterizado como venda antecipada, conforme visto no recente caso do Contrato de Compras de Reduções de Emissões (ERPA), celebrado entre o Estado do Pará e a organização Emergent Forest Finance Accelerator Inc. (Coalizão LEAF), no montante de quase R\$ 1 bilhão de créditos de carbono.

REDD+ Jurisdicional e Vedação à Venda Antecipada

O REDD+ Jurisdicional é uma modalidade de projeto de carbono que se baseia na redução de emissões de gases do efeito estufa por desmatamento e degradação florestal evitados na escala de um governo (como um estado ou um país inteiro). Trata-se da modalidade que envolve a criação de políticas públicas, fiscalização e incentivos para proteger a floresta em toda a sua jurisdição, de forma que os resultados são medidos e verificados em todo o território, e os pagamentos por resultados são feitos ao governo.

Conforme informado, a restrição de venda antecipada está expressamente prevista na lei para os créditos de carbono de REDD+ Jurisdicional, e não há previsão legal dessa restrição aos créditos provenientes de outras modalidades.

Juridicamente, um contrato de venda antecipada é caracterizado quando uma das partes se compromete a vender um bem antes da produção efetiva do bem, estabelecendo desde já condições como preço, prazos e responsabilidades. Vale ressaltar que a venda antecipada não



necessariamente implica no pagamento *up front*, i.e., no recebimento prévio de valores, mas possui o elemento de preço determinado e/ou determinável pela interpretação jurisprudencial de Contratos Agrários e Cédulas do Produtor Rural, a qual pode ser aplicada analogamente aos Contratos de Crédito de Carbono.

Apesar da vedação à venda antecipada, no mesmo §6º (inciso II) do art. 43 da Lei nº 15.042/2024, está permitida a celebração de contratos antecipadamente que tenham como objeto as condições comerciais para a venda de créditos de carbono de REDD+ Jurisdicional, que serão gerados a partir da verificação e medição dos resultados obtidos¹. A diferença do que é vedado (inciso I) e do que é permitido (inciso II) é sutil em casos práticos, como ficou verificado no ERPA celebrado entre o Estado do Pará e a Coalização LEAF.

Discussão da legalidade do ERPA celebrado entre o Estado do Pará e a LEAF

Em setembro de 2024 o Estado do Pará, por intermédio da CAAPP (Companhia de Ativos Ambientais e Participações), firmou o ERPA com a LEAF², sendo o primeiro estado brasileiro a garantir um financiamento dessa magnitude com essa grande organização global.

Em abril de 2025, o Ministério Público Federal (MPF) e o Ministério Público do Estado do

Pará (MP/PA), em conjunto, publicaram a Recomendação nº 7/2025 recomendando ao Estado do Pará a imediata anulação do ERPA, uma vez que vislumbraram a caracterização de venda antecipada vedada legalmente. Segundo as alegações do MPF e do MP/PA, apesar de até o momento o pagamento *up front* não ter sido realizado, a venda antecipada está caracterizada pelo acordo de preço fixo de venda de USD 15,00/ton.

O argumento da Estado do Pará, por sua vez, reside no fato de que o ERPA impõe requisitos condicionantes suspensivos: o ERPA exige a verificação e medição dos créditos mediante os critérios ART-TREES³, antes de se efetivar a transferência de titularidade dos créditos e o pagamento, de forma que, enquanto a verificação dos créditos não ocorrer, o negócio firmado não tem efeitos. Isso está previsto no Código Civil, artigo 125: “Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico a evento futuro e incerto, não se produz o efeito, enquanto não ocorrer a condição”.

A cláusula condicionante suspensiva é um padrão internacional nos contratos ERPA, de forma que todos os contratos dessa natureza firmados possuem a característica comum de exigir a verificação dos créditos antes de seu pagamento. Internacionalmente, a precificação pode variar entre fixa, flutuante e híbrida (O LEAF tem a prática de usar preço fixo,

¹ A verificação dos créditos de carbono ocorre quando a certificadora (mercado voluntário) ou o Órgão Gestor (mercado regulado) atestam que o projeto de carbono submetido pelo interessado reduz emissões.

² A LEAF é uma iniciativa pública e privada internacional que inclui diversas grandes corporações (como Amazon, H&M Group e Fundação Walmart) e os governos da Noruega, Reino Unido, Estados Unidos e República da Coreia, com o objetivo de fornecer financiamento para apoiar os governos florestais e as comunidades locais em seus esforços para reduzir o desmatamento e a degradação florestal.

³ ART-TREES significa: *Architecture for REDD+ Transactions (ART)'s The REDD+ Environmental Excellence Standard (TREES)*. É o método de verificação e medição de crédito de carbono com padrão global de alta qualidade focado em reduzir o desmatamento e a degradação florestal (REDD+), garantindo integridade ambiental e social através de monitoramento rigoroso, transparência e salvaguardas robustas.

enquanto outros fundos, como o BioCarbon, usam contratos com preços flutuantes, a depender de análise de cada caso), mas a condição suspensiva de verificação dos créditos está sempre presente.

Como resposta à Recomendação nº 7/2025 emitida pelo MPF e pelo MP/PA, o Estado do Pará e a LEAF solicitaram a instauração de Procedimento de Controle Administrativo (PCA), o que culminou na concessão de liminar pelo conselheiro Paulo Cezar dos Passos, do CNMP – Conselho Nacional do Ministério Público, em maio de 2025, para suspender os efeitos da Recomendação. O Conselheiro argumentou que a suspensão é medida necessária para preservar a segurança jurídica e viabilizar a construção de uma solução institucional, agendando audiência de conciliação entre as partes.

Além disso, o MPF também ajuizou Ação Civil Pública contra a União, o Estado do Pará e a CAAP visando a anulação do ERPA, com pedido liminar para a imediata suspensão do contrato. Em junho de 2025, o juiz José Airton de Aguiar Portela, da 9ª Vara Federal Ambiental e Agrária, indeferiu o pedido liminar, e o processo tem seguido seu trâmite regular, ainda não há prazo definido para julgamento do mérito.

Para concluir, o tema ainda é muito recente, tendo em vista que a Lei de Créditos de Carbono foi promulgada em dezembro de 2024, de forma que ainda não há suficiente jurisprudência específica sobre o tema e/ou

casos de aplicação da lei na prática, a fim de garantir maior segurança jurídica na interpretação dos dispositivos da lei. Nesse cenário, firmar contratos ERPA exige grande cuidado, detalhamento e complexidade na formulação das cláusulas contratuais, visando evitar eventual questionamento quanto a sua legalidade e enquadramento na vedação da venda antecipada, especialmente nos casos em que a precificação é definida em valor fixo.



Provimento CGJ/SP nº 54/2025 — vedação à vinculação da matrícula imobiliária a tokens digitais e representações em blockchain

Em 19 de dezembro de 2025, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (CGJ/SP) expediu o Provimento nº 54/2025, atendendo a pleito formulado pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP). O ato impõe, até deliberação final da Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ), vedação à vinculação entre a matrícula e quaisquer tokens digitais ou representações em blockchain nos assentamentos formais do registro imobiliário paulista.

O provimento determina que os Oficiais de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo se abstenham de promover anotações, averbações ou registros que associem a matrícula a token digital ou representação em blockchain, ainda que tal vinculação vise exclusivamente a indicação de titularidade dominial ou de outro direito real inscrito. A medida condiciona a adoção de soluções privadas de tokenização à existência de normatização federal ou regulamentação específica pela CNJ.

Nesse sentido, o ato ratifica que o Registro de Imóveis possui a competência exclusiva para a constituição, modificação e publicidade dos direitos reais, expondo os riscos inerentes à criação de sistemas paralelos de representação de direitos, em especial a proliferação de registros concorrentes, a insegurança quanto

à cadeia dominial e a erosão dos princípios basilares da publicidade, autenticidade e eficácia erga omnes conferidos pelo registro público.

O Provimento enfatiza que práticas de tokenização privada podem comprometer a integridade da publicidade registral e dificultar a verificação cartorial da situação jurídica dos imóveis, inclusive quanto a gravames, ônus reais e a ordem de prenotação, fatores essenciais para a confiança do mercado e para a segurança das transações imobiliárias.

Em atendimento a essa orientação, foi incluído o subitem 9.1 na Seção II do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria, com a seguinte previsão normativa:

9.1. O Oficial de Registro de Imóveis não efetuará nenhuma anotação, averbação ou registro que vincule a matrícula a token digital ou representação em blockchain, destinado ou não a indicar a titularidade do domínio ou de outro direito inscrito.

Por fim, importa registrar que a posição adotada pela CGJ/SP converge com entendimento similar já veiculado pelo Estado de Santa Catarina por meio da Circular nº 410/2025 – CGFE/SC, pela Corregedoria Geral

da Justiça do Estado do Espírito Santo (CGJES) ao julgar o pedido de providências nº 7009428-14.2025.8.08.0000 e pelo Provimento CGJMS n. 352/2026 do Estado de Mato Grosso do Sul, sinalizando uma tendência conservadora entre as Corregedorias Estaduais no sentido de resguardar o monopólio registral e a segurança jurídica enquanto não houver regramento nacional específico para o emprego de blockchain e tokens na esfera registral imobiliária.



Sócio responsável pelo boletim

 Julian Junqueira Rillo