

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Reforma do Código Civil e Possíveis Impactos ao Direito Imobiliário



ALEXANDRE GOMIDE



GISELA SAMPAIO DA C. GUEDES



MARCOS EHRHARDT JR



PAULO DORON R. DE ARAUJO

PARTE 1 – Condomínio Edilício

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

Art. 1.336. São deveres do condômino:

[...]

VI - não permitir a entrada de pessoas em sua unidade, que tenham sido apenadas na forma do art. 1.337 deste Código e seus parágrafos;

CÓDIGO CIVIL DE 2002

Sem correspondência



PARTE 1 – Condomínio Edilício

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

Art. 1.336. São deveres do condômino:

[...]

VIII - noticiar o condomínio sobre ter alienado a unidade, sob pena de continuar a responder pelas despesas condominiais.

CÓDIGO CIVIL DE 2002

Art. 1.336

VIII – Sem correspondência



PARTE 1 – Condomínio Edilício

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

Art. 1.336. São deveres do condômino:
[...]

§ 1º Nos condomínios residenciais, o condômino ou aqueles que usam sua unidade, salvo autorização expressa na convenção ou por deliberação assemblear, não poderão utilizá-la para fins de hospedagem atípica, seja por intermédio de plataformas digitais, seja por quaisquer outras modalidades de oferta.

CÓDIGO CIVIL DE 2002

Art. 1.336
VIII – Sem correspondência



PARTE 1 – Condomínio Edifício

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

Art. 1.334: Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

VI - o regimento interno **cujo quórum de alteração pode ser definido livremente pela convenção.**

CÓDIGO CIVIL DE 2002

Art. 1.334 [...]

V: o regimento interno



CÓDIGO CIVIL DE 2002

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores."

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua, a detenha, ou dela retire vantagem econômica, a qualquer título.

§ 1º A propriedade atenderá à sua função social, e isto obriga o seu titular.

§ 2º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 3º São defesos os atos que não tragam ao proprietário qualquer comodidade ou utilidade, ou que sejam praticados com abuso de direito, nos termos do art. 187 deste Código.

§ 4º O proprietário pode ser privado da coisa se o imóvel que se busca reivindicar ou reintegrar na posse consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º O proprietário também pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 6º No caso do parágrafo § 4º, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário pelos ocupantes; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

§ 7º A justa indenização devida ao proprietário, nos termos do § 6º, somente deverá ser suportada pela Administração Pública em se tratando de possuidores de baixa renda e desde que tenha havido a sua intervenção no processo, nos termos da lei processual.

§ 8º Preenchidos os requisitos do § 4º, os possuidores poderão se valer do direito de se manter na posse, mediante ação autônoma.

§ 9º Se a coisa expropriada para fins de necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, não tiver o destino para o qual foi desapropriada, ou não for utilizada em obras ou serviços públicos, caberá ao expropriado direito de preferência, pelo preço atual da coisa.



PARTE 2 – Posse e Propriedade

CÓDIGO CIVIL DE 2002

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único. Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

Art. 1.198. Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência ou de subordinação para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

§ 1º Nos termos deste artigo, presume-se permanecer como detentor perante o proprietário, o possuidor e terceiros aquele que desde sempre se comportou como tal, até que ele demonstre, ou contra ele fique demonstrado, ter consigo a coisa em razão de outra causa.

§ 2º O detentor pode, no interesse do possuidor, exercer a autodefesa do bem que esteja sob o seu poder.



PARTE 2 – Posse e Propriedade

CÓDIGO CIVIL DE 2002

Art. 1.202. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

Art. 1.202. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui a coisa indevidamente.

Parágrafo único. Considera-se cessado o caráter de boa-fé da posse, na data da interpelação válida do possuidor, por citação, notificação ou protesto, judicial ou extrajudicial, se vier a ser reconhecida contra ele a pretensão possessória ou petítoria do interpelante.



PARTE 2 – Posse e Propriedade

CÓDIGO CIVIL DE 2002

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

§ 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, **reintegrado** no de esbulho, e **ter interditado o risco** de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

§ 1º O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou reintegrar-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou **reintegração** da posse.

§ 2º Não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa.

§ 3º Os direitos referidos no caput poderão ser exercidos coletivamente, em caso de imóvel de extensa área que for possuído por considerável número de pessoas.



PARTE 2 – Posse e Propriedade

CÓDIGO CIVIL DE 2002

Art. 1.224. Só se considera perdida a posse para quem não presenciou o esbulho, quando, tendo notícia dele, se abstém de retornar a coisa, ou, tentando recuperá-la, é violentamente repellido.

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

Art.1.224. Considera-se perdida a posse para quem não presenciou o esbulho, quando, tendo notícia dele, abstém-se de retomar a coisa, **por meio de medida judicial, ou, tentando recuperá-la, não obtenha êxito nos atos de desforço, nos termos do art. 1.210, § 1º, deste Código.**



PARTE 2 – Posse e Propriedade

CÓDIGO CIVIL DE 2002

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem **pele registro dos referidos títulos** (arts. 1.245 a 1.247) **na circunscrição imobiliária onde o bem se localiza**, salvo os casos expressos neste Código.

§ 1º **Qualquer interessado pode ter acesso à certidão de inteiro teor da matrícula, para a comprovação da propriedade, dos direitos, dos ônus reais e das restrições sobre o imóvel, para o resguardo de seus direitos.**

§ 2º **Detectado qualquer fato que evidencie que o registro não representa a verdade dos fatos, os órgãos da corregedoria dos serviços registrários providenciarão a notificação dos interessados para as retificações necessárias.**

§ 3º **Se a incorreção do registro não puder ser sanada, a pedido do interessado, ou de ofício, o juiz corregedor determinará a ciência daqueles que serão atingidos pela retificação, ou pelo cancelamento do registro.**

§ 4º **Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.**



PARTE 3 – Contratos

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

“Art. 413. [...]

Parágrafo único. Em contratos paritários e simétricos, o juiz não poderá reduzir o valor da cláusula penal sob o fundamento de ser manifestamente excessiva, mas as partes, contudo, podem estabelecer critérios para a redução da cláusula penal.”

CÓDIGO CIVIL DE 2002

Art. 413. [...]

Parágrafo único. SEM CORRESPONDÊNCIA



PARTE 3 – Contratos

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

“Art. 478: Nos contratos de execução continuada ou diferida, havendo alteração superveniente das circunstâncias objetivas que serviram de fundamento para a celebração do contrato, em decorrência de eventos imprevisíveis que gerem onerosidade excessiva para um dos contratantes e que excedam os riscos normais da contratação, o devedor poderá pedir a sua revisão ou a sua resolução.

CÓDIGO CIVIL DE 2002

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.



PARTE 3 – Contratos

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

Art. 478: [...]

§ 1º Para a identificação dos riscos normais da contratação, deve-se considerar a sua alocação, originalmente pactuada.

§ 2º Há imprevisibilidade do evento quando a alteração superveniente das circunstâncias ou dos seus efeitos não poderiam ser razoavelmente previstos por pessoa de diligência normal ou com a mesma qualificação da parte prejudicada pela onerosidade excessiva e diante das circunstâncias presentes no momento da contratação.

§ 3º A revisão se limitará ao necessário para eliminar ou mitigar a onerosidade excessiva, observadas a boa-fé, a alocação de riscos originalmente pactuada pelas partes e a ausência de sacrifício excessivo às partes.

§ 4º Não se aplica o disposto neste artigo para a mera impossibilidade econômica de adimplemento decorrente de fato pertinente à esfera pessoal ou subjetiva de um dos contratantes.

§ 5º O disposto nesta seção não se aplica aos contratos de consumo, cuja revisão e resolução se sujeitam ao Código de Defesa do Consumidor.

CÓDIGO CIVIL DE 2002

SEM CORRESPONDÊNCIA



PARTE 4 – Contratos

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

CÓDIGO CIVIL DE 2002

“Art.421 [...]”

SEM CORRESPONDÊNCIA

§ 2º A cláusula contratual que violar a função social do contrato é nula de pleno direito.”



PARTE 4 – Contratos

PROJETO DE LEI Nº 04/2025

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis.

§ 1º Os emolumentos de escrituras públicas de negócios que tenham por objeto imóvel com valor venal inferior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País, terão os seus custos reduzidos em cinquenta por cento.

CÓDIGO CIVIL DE 2002

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis **de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.**

§ 1º - SEM CORRESPONDÊNCIA



CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Obrigado

Alexandre Junqueira Gomide
Gisela Sampaio da C. Guedes
Marcos Erhardt Jr.
Paulo Doron R. de Araújo