

A ATUAÇÃO INTERDISCIPLINAR DO ADVOGADO, CORRETOR DE IMÓVEIS E AVALIADOR DE IMÓVEIS EM CONTRATOS DE CESSÃO DE DIREITO POSSESSÓRIO: ANÁLISE À LUZ DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

THE INTERDISCIPLINARY ROLE OF LAWYERS, REAL ESTATE BROKERS, AND APPRAISERS IN CONTRACTS FOR THE ASSIGNMENT OF POSSESSORY RIGHTS: AN ANALYSIS IN LIGHT OF URBAN LAND REGULARIZATION

Paulo Sérgio Sampaio Figueira¹

Resumo: Este artigo científico analisa, o papel interdisciplinar do advogado especializado em Direito Imobiliário, do corretor de imóveis e do avaliador de imóveis na elaboração, execução e acompanhamento de um contrato particular de cessão de direito possessório de imóvel urbano. A pesquisa parte de um estudo de caso documental detalhado, que inclui um contrato de prestação de serviços advocatícios, uma análise jurídica pericial aprofundada, textos complementares explicativos e a legislação específica que rege cada uma dessas profissões (Lei nº 8.906/1994 – Estatuto da Advocacia; Lei nº 6.530/1978 – Lei do Corretor de Imóveis). O trabalho explora os complexos desafios jurídicos inerentes à transação de direitos possessórios em imóveis irregulares ou não registrados, demonstrando que a atuação coordenada desses três profissionais é fundamental para mitigar riscos, conferir segurança jurídica à transação e orientar as partes quanto aos meios de regularização fundiária disponíveis. São analisados detalhadamente os instrumentos da Lei Federal nº 13.465/2017 (Lei da Reurb), os procedimentos da usucapião extrajudicial regulamentados pelos Provimentos do Conselho Nacional de Justiça (especialmente o Provimento nº 149/2023), as disposições do Código Civil sobre posse e propriedade, e a legislação municipal pertinente. Conclui-se que a cessão de direitos possessórios, embora constitua um negócio jurídico atípico e inerentemente arriscado, pode ser viabilizada com segurança quando assessorada por equipe técnica especializada,

1 Advogado, Administrador de Empresa, Ciências Agrícolas, Biologia, Professor Universitário com pós-graduação em metodologia do ensino superior, Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, Direito Registral e Notarial, Arquivologia e Documentação, com mestrado em Direito Ambiental e Políticas, Técnico em Agropecuária, Técnico em Transações Imobiliárias, foi Presidente da Comissão de Meio Ambiente da OAB/AP, Conselheiro do COEMA, Vice-Presidente da Região Norte da Comissão Nacional Fundiária da UBAU, Presidente da Comissão Nacional de Meio Ambiente e Fundiário da União Brasileiro dos Municípios (UBAM), Articulista, autor de vários artigos jurídicos, e de livros em Direito Ambiental e Agrário. Link https://www.cnpq.br/cvlattesweb/PKG_MENU.menu?f_cod=64C5A5AC6226DDE8D050FC7EBB31F270.

transformando-se em um efetivo instrumento de acesso à moradia digna e de concretização da função social da propriedade urbana, desde que as partes estejam plenamente cientes dos riscos e das etapas necessárias para a futura regularização.

Palavras-chave: Direito Imobiliário. Cessão de direito possessório. Regularização fundiária urbana. Função social da propriedade.

Abstract: This scholarly article analyzes the interdisciplinary roles of the real estate lawyer, the real estate broker, and the real estate appraiser in the drafting, execution, and monitoring of a private contract for the transfer of possessory rights to urban real property. The research is based on a detailed documentary case study, which includes a contract for the provision of legal services, an in-depth expert legal analysis, supplementary explanatory texts, and the specific legislation governing each of these professions (Law No. 8,906/1994 – Statute of the Legal Profession; Law No. 6,530/1978 – Real Estate Broker Law). The study explores the complex legal challenges inherent in the transfer of possessory rights in irregular or unregistered properties, demonstrating that the coordinated efforts of these three professionals are essential to mitigate risks, provide legal certainty to the transaction, and guide the parties regarding the available means of land regularization. The instruments of Federal Law No. 13,465/2017 (Reurb Law), the procedures for extrajudicial adverse possession regulated by the Provisions of the National Council of Justice (especially Provision No. 149/2023), the provisions of the Civil Code on possession and ownership, and the relevant municipal legislation are analyzed in detail. It is concluded that the assignment of possessory rights, although constituting an atypical and inherently risky legal transaction, can be safely carried out when advised by a specialized technical team, becoming an effective instrument for accessing decent housing and fulfilling the social function of urban property, provided that the parties are fully aware of the risks and the steps necessary for future regularization.

Keywords: Real Estate Law. Assignment of Possessory Rights. Urban Land Regularization. Social Function of Property.

1 INTRODUÇÃO

A realidade urbana brasileira contemporânea é marcada por profundas desigualdades socioespaciais e por significativo déficit habitacional, que convive paradoxalmente com expressivo número de imóveis urbanos que não cumprem sua função social. Nesse cenário complexo, milhões de cidadãos brasileiros acessam a moradia por meio de situações informais e possessórias, à margem do sistema formal de propriedade imobiliária registrada. Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2024 e estudos do setor habitacional indicam que parcela substancial dos domicílios urbanos se encontra em situação de irregularidade fundiária, seja em assentamentos precários, loteamentos irregulares ou ocupações consolidadas ao longo de décadas.

É nesse contexto de informalidade que emerge e se consolida a figura do contrato particular de cessão de direito possessório, como um instrumento jurídico atípico que visa viabilizar a transmissão da posse de um imóvel, ainda que seu domínio (propriedade registral) não esteja devidamente regularizado no competente Cartório de Registro de Imóveis. Tal instrumento, embora não previsto de forma específica no Código Civil, encontra fundamento no princípio da autonomia privada e na liberdade contratual (artigos 421 e 425 do Código Civil), permitindo

que possuidores transmitam a terceiros os direitos decorrentes de sua posse, inclusive com a possibilidade de soma de prazos possessórios para fins de usucapião, nos termos do artigo 1.207 do mesmo diploma legal.

A transação envolvendo direitos possessórios, entretanto, é permeada por complexidades técnicas e riscos jurídicos consideravelmente superiores aos das transações imobiliárias formais. A ausência de matrícula individualizada, a possibilidade de existência de ônus reais ocultos na cadeia dominial, a complexidade das questões sucessórias quando há falecimento de possuidores, as desconformidades urbanísticas e ambientais, e a necessidade de comprovação do tempo e das condições da posse para fins de regularização futura são apenas alguns dos desafios que demandam a atuação especializada e interdisciplinar de profissionais do setor imobiliário.

Nesse contexto, o advogado especializado em Direito Imobiliário, o corretor de imóveis e o avaliador de imóveis possuem funções distintas, porém intrinsecamente complementares, cuja atuação coordenada e integrada é essencial para conferir segurança, eficácia e transparência a esses negócios jurídicos atípicos. Cada um desses profissionais contribui com sua expertise específica: o advogado com a segurança jurídica e o planejamento da regularização; o corretor com a intermediação comercial ética e transparente; e o avaliador com a determinação técnica e fundamentada do valor econômico dos direitos possessórios.

Este artigo científico tem como objetivo precípua elaborar uma análise abrangente sobre o papel de cada um desses agentes na estruturação e execução de um contrato particular de cessão de direitos possessórios de imóvel urbano, utilizando como base documental um caso real, devidamente anonimizado para preservar o sigilo profissional.

A metodologia adotada consiste na análise sistemática de documentos reais que compõem o arcabouço de uma transação possessória típica da realidade brasileira: (i) um contrato de prestação de serviços advocatícios especializados com algumas cláusulas contratuais ligadas diretamente ao estudo; (ii) análise jurídica pericial sobre a situação dominial, registral, urbanística e sucessória do imóvel; (iii) o próprio contrato particular de cessão de direitos possessórios com cláusulas ligadas a problemática; (iv) textos complementares explicativos sobre as funções profissionais e os institutos jurídicos envolvidos; e (v) a legislação específica que rege cada uma das profissões envolvidas.

A relevância acadêmica e social deste estudo reside na sua contribuição para elucidar, de forma didática e tecnicamente fundamentada, os mecanismos práticos e jurídicos que podem transformar uma transação informal e potencialmente precária em um instrumento relativamente seguro e planejado de acesso à moradia, desde que devidamente assistido pelo suporte técnico interdisciplinar adequado.

Busca-se, assim, contribuir para a discussão acadêmica e para a prática profissional sobre a efetividade dos instrumentos de regularização fundiária no Brasil, notadamente a Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017 (Lei da Reurb) e o procedimento extrajudicial de usucapião, demonstrando como a atuação integrada

dos profissionais do Direito Imobiliário pode viabilizar a concretização do direito fundamental à moradia digna (artigo 6º da Constituição Federal) e da função social da propriedade (artigos 5º, XXIII, e 182 da CRFB/88).

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 A dimensão da informalidade urbana no Brasil: um retrato da irregularidade fundiária nos municípios

Para compreender a relevância e a urgência da atuação interdisciplinar do advogado, corretor e avaliador de imóveis nos contratos de cessão de direitos possessoriais, é imperativo, primeiramente, dimensionar o cenário de informalidade que marca o território urbano brasileiro.

Os números, provenientes de fontes oficiais e setoriais como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a Confederação Nacional de Municípios (CNM), da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg), e do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (MDR), cerca de 50% dos imóveis do País apresentam algum tipo de irregularidade, revelando um passivo fundiário de proporções gigantescas, que afeta a segurança jurídica, o desenvolvimento econômico e a própria dignidade da população.

Dados do extinto Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), atualmente integrado ao Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, apontam que aproximadamente 50% (metade) dos imóveis no Brasil apresentam algum tipo de irregularidade. Este percentual, amplamente citado por especialistas e entidades de classe como a Anoreg, traduz-se em um universo de cerca de 30 milhões de domicílios urbanos em situação irregular, considerando um total aproximado de 60 milhões (Correio Brazense, 2019; ANOREG/SP, 2023). A irregularidade, no entanto, não se restringe à ausência de registro ou escritura. Ela se manifesta de múltiplas formas, atingindo todas as classes sociais e regiões, desde ocupações consolidadas em periferias até condomínios de luxo que não possuem licenciamento ambiental ou averbação de construção (CRECI-DF, 2023).

A Pesquisa de Informações Básicas Municipais (MUNIC) do IBGE, divulgada em 2025, revelou que ao menos 1.016 municípios brasileiros possuem favelas, mocambos ou palafitas, evidenciando a capilaridade do problema (IBGE, 2025). Em um panorama mais amplo, a Síntese dos Indicadores Sociais do IBGE já havia identificado que 21,3% da população (45,2 milhões de pessoas) residia em domicílios com algum tipo de inadequação, sendo a ausência de documento de comprovação da propriedade a principal delas, atingindo 11,5% da população geral e alarmantes 21,4% entre a parcela mais pobre (IBGE, 2019).

Essa informalidade não é um fenômeno recente, mas sim o resultado de um processo histórico de urbanização acelerada, desordenada e excludente, que relegou grande parte da população à autoconstrução em loteamentos irregulares ou clandestinos (Magdaleno; Dias; Martins, 2026). Apesar da existência de um

arcabouço legal federal robusto, em especial a Lei n.º 13.465/2017 (Lei da Reurb), que visa simplificar e viabilizar a regularização fundiária urbana, sua implementação nos municípios brasileiros enfrenta obstáculos estruturais. Pesquisa da Confederação Nacional de Municípios (CNM) realizada em 2022, com 3.119 municípios, expõe as fragilidades institucionais que perpetuam o ciclo de irregularidade. Os dados são contundentes: 59,8% dos municípios declararam a escassez de equipe técnica como uma das principais dificuldades para promover a regularização fundiária, seguida pela falta de cadastros imobiliários atualizados (53,5%) e pela ausência de registros históricos das ocupações (53,3%) (CNM, 2023). Este cenário evidencia que, mesmo quando há vontade política, a capacidade operacional das prefeituras é severamente limitada, tornando-as reféns de um passivo que se avoluma.

A esta inércia ou incapacidade estrutural do poder público municipal, soma-se um entrave de ordem prática e econômica para o cidadão: o custo do registro. Apesar de a Reurb de Interesse Social (Reurb-S) prevê a gratuidade dos atos registrais para a população de baixa renda, a efetivação dessa gratuidade depende da criação de fundos estaduais de compensação, que muitas vezes inexistem ou são insuficientes, transferindo o ônus para os cartórios ou, na prática, dificultando o acesso gratuito ao registro (ANOREG/SP, 2023). Para a população que não se enquadra nos critérios da Reurb-S, mas também não dispõe de recursos para arcar com os custos de um processo de regularização completo – que inclui projetos técnicos, taxas e emolumentos cartorários – o caminho da legalidade se torna um obstáculo intransponível. Esta equação, que combina a ineficiência municipal com os custos do sistema registral, mantém milhões de brasileiros reféns da informalidade e de instrumentos precários, como os contratos de cessão de direitos possessórios, para conferir alguma aparência de negócio jurídico a suas transações imobiliárias.

2.2 O contrato de prestação de serviços advocatícios: a engenharia jurídica inicial e os fundamentos ético-legais da advocacia

O contrato de prestação de serviços advocatícios, regido pelos artigos 22 a 26 da Lei nº 8.906, de 4 de julho de 1994 (Estatuto da Advocacia e da OAB) e pelo Código de Ética e Disciplina da OAB, constitui o instrumento jurídico fundamental que formaliza a relação técnico-profissional entre o cliente e o advogado, estabelecendo as bases, os limites e as responsabilidades de toda a operação imobiliária que se pretende realizar. No caso concreto em análise, o objeto contratual revela-se claro, preciso e altamente especializado, contemplando um escopo de trabalho que vai muito além da mera elaboração de um contrato, abrangendo: a) análise jurídica pericial aprofundada da situação dominial, registral, urbanística e sucessória do imóvel; b) elaboração criteriosa do contrato de cessão de direitos possessórios, com todas as cláusulas de proteção e advertência necessárias; c) assessoria jurídica continuada para orientar as partes quanto aos procedimentos de regularização fundiária aplicáveis; e d) orientação técnica específica sobre os procedimentos de usucapião extrajudicial ou Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Este documento contratual é de crucial importância, pois delinea com precisão cirúrgica as obrigações e responsabilidades de ambas as partes contratantes. O advogado, no exercício de seu ministério privado que constitui serviço público e função social (artigo 2º, §1º, da Lei n.º 8.906/1994), compromete-se formalmente com o zelo, a diligência, a capacidade técnica profissional e o sigilo profissional (artigo 34, VII, do Estatuto da OAB) sobre todas as informações relativas aos serviços prestados. Por outro lado, os clientes obrigam-se a fornecer informações verídicas e documentação completa, bem como a pagar pontualmente os honorários advocatícios pactuados.

A cláusula que prevê expressamente a possibilidade de rescisão por justa causa, em caso de inadimplemento de qualquer das partes, confere previsibilidade e segurança jurídica à relação contratual, em conformidade com os artigos 474 e 475 do Código Civil. Da mesma forma, a cláusula de eleição de foro da Comarca atende ao disposto no artigo 63 do Código de Processo Civil, estabelecendo o juízo competente para dirimir eventuais controvérsias oriundas do contrato.

Um aspecto particularmente relevante e que demonstra um planejamento jurídico escalonado, realista e eticamente responsável é a previsão expressa, na cláusula, de que os serviços posteriores de usucapião extrajudicial serão objeto de contrato futuro e específico. Tal disposição evidencia a transparência do profissional ao delimitar com clareza o escopo inicial dos serviços contratados, evitando expectativas inadequadas por parte dos clientes e prevenindo futuras disputas sobre a extensão das obrigações assumidas. Esta prática está em plena consonância com o dever de informação e lealdade para com o cliente, consagrado no artigo 31 do Estatuto da Advocacia e no Código de Ética.

Ademais, cumpre destacar que o advogado, no exercício de suas funções, é inviolável por seus atos e manifestações nos limites da lei (artigo 2º, §3º, da Lei n.º 8.906/1994), detendo a prerrogativa de exercer seu ministério privado com a independência e a liberdade necessárias à defesa dos interesses de seus constituintes. A atuação do advogado imobiliário, neste contexto, transcende a mera técnica contratual, configurando-se como verdadeira engenharia jurídica preventiva, apta a identificar, mitigar e gerenciar os riscos inerentes a uma transação possessória de alta complexidade.

2.3 A análise jurídica pericial: o diagnóstico aprofundado da (in)segurança jurídica e a fundamentação técnica para a tomada de decisão

A análise jurídica pericial, elaborada pelo advogado imobiliário, constitui o coração técnico e o elemento central de sua atuação profissional em transações envolvendo direitos possessórios. Trata-se de um verdadeiro diagnóstico da situação jurídica do imóvel, que serve de fundamento para todas as decisões subsequentes das partes e para a própria estruturação do negócio jurídico. No caso concreto estudado, o imóvel insere-se em um cenário típico e recorrente da informalidade urbana brasileira, caracterizado por múltiplas camadas de complexidade.

O diagnóstico pericial revela, inicialmente, a origem dominial precária: o imóvel integra uma “matrícula mãe” sem que tenha sido aberta matrícula individualizada em nome dos atuais possuidores. Esta situação configura violação ao princípio da continuidade registral, insculpido no artigo 195 da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), segundo o qual cada registro deve ter origem no registro anterior, estabelecendo-se uma cadeia filiada contínua e ininterrupta de titularidades.

Ademais, a análise identifica a existência de benfeitorias significativas construídas em anos anteriores, que sequer foram averbadas na matrícula originária, em desacordo com o artigo 167, II, n.º 4, da Lei de Registros Públicos, que exige a averbação das construções para que estas integrem formalmente o registro do imóvel. A construção sem a devida averbação constitui uma desconformidade urbanística e registral, agravando o quadro de irregularidade e configurando, em tese, parcelamento do solo irregular, em desconformidade com as disposições da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que estabelece as normas para o parcelamento do solo urbano.

A complexidade do caso é ainda acentuada por um elemento de direito sucessório: o falecimento de um dos possuidores antes da conclusão da regularização, o que impõe a necessidade de abertura de inventário para a partilha de sua meação, nos termos dos artigos 1.784 a 1.790 do Código Civil.

A análise jurídica pericial, com acuidade técnica, identifica e cataloga os instrumentos legais aplicáveis para a solução do intrincado problema fundiário. Destacam-se a Lei Federal n.º 13.465/2017 (Lei da Reurb), apresentada como a solução mais abrangente e adequada para o caso concreto, que institui procedimentos administrativos simplificados para a regularização de núcleos urbanos informais consolidados, com a modalidade de interesse social (Reurb-S) sendo apontada como a mais provável de ser aplicada. O procedimento de Reurb, regulamentado pelos artigos 28 a 52 da Lei n.º 13.465/2017, permite a legitimação de posse e, subsequentemente, a conversão em propriedade, mediante o atendimento dos requisitos legais e urbanísticos.

A análise também aponta a viabilidade da usucapião extrajudicial (artigo 216-A da Lei n.º 13.105/2015 - Código de Processo Civil), em razão da posse prolongada (superior a 10 anos), comprovada pela minuta de contrato e por outros meios de prova admitidos (contas de água e luz, declarações de vizinhos, dentre outras). O procedimento, regulamentado pelo Conselho Nacional de Justiça, permite o reconhecimento do domínio diretamente no cartório de registro de imóveis, sem necessidade de intervenção judicial, desde que haja concordância expressa do proprietário tabular e dos confrontantes, ou, em caso de impugnação, a remessa dos autos ao juízo competente.

O Provimento n.º 65/2017 do CNJ como marco regulatório inicial, o Provimento n.º 121/2021 com alterações pontuais, e atualmente o Provimento n.º 149/2023, que disciplina a matéria nos artigos 398 a 423, estabelecendo diretrizes

atualizadas para o procedimento no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis.

O parecer fundamenta-se ainda nas disposições do Código Civil (Lei n.º 10.406/2002) que regem as diferentes modalidades de usucapião: a usucapião extraordinária (artigo 1.238), a usucapião ordinária (artigo 1.242), a usucapião especial urbana (artigo 1.240) e a usucapião familiar (artigo 1.240-A). Destaca-se, ainda, a aplicação do artigo 1.207, que permite ao sucessor singular (cessionário) somar seu tempo de posse ao do antecessor (cedente) para fins de usucapião, mecanismo essencial para viabilizar a aquisição da propriedade pelo adquirente da posse.

A análise não se limita à legislação federal, mas estende-se à necessária verificação do Plano Diretor e da legislação de uso e ocupação do solo do Município, sendo fundamental verificar se a área está inserida em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), instrumento urbanístico que facilita a regularização fundiária, e quais as exigências específicas do município para a emissão do certificado de legitimação de posse no âmbito da Reurb.

A análise pericial, portanto, não se limita a um diagnóstico meramente descritivo dos problemas, mas avança na proposição de um plano de ação prioritário e escalonado: iniciar o procedimento de Reurb junto ao município e, paralelamente, se for o caso, resolver a questão sucessória mediante a abertura do competente inventário.

A seção denominada “Advertências e Limitações de Responsabilidade”, que deve conter como requisito extrínseco do parecer pericial, constitui um verdadeiro marco de transparência, ética profissional e gestão de riscos, elencando de forma clara e inequívoca os riscos concretos da operação, tais como: a possibilidade de perda do bem para terceiros com melhor título de domínio (verdadeiro proprietário registral); a existência de ônus reais ocultos na matrícula originária (penhora, hipoteca, arresto); a impossibilidade de obtenção de financiamento bancário para aquisição do bem em situação irregular; e a necessidade de desembolsar valores adicionais para custear a regularização futura.

2.4 A cessão de direito possessório: natureza jurídica, efeitos e requisitos

O contrato particular de cessão de direito possessório é o instrumento jurídico que materializa a transação comercial entre as partes. Nele, o cedente (possuidor originário) transmite ao cessionário (adquirente) todos os direitos decorrentes de sua posse sobre o imóvel, inclusive as benfeitorias existentes. A natureza jurídica desse contrato é a de um negócio jurídico bilateral, consensual, oneroso e comutativo, que tem por objeto a transferência da posse ad interdicta (a posse que se protege por meio de interditos possessórios) e ad usucapionem (a posse que pode levar à usucapião).

Um aspecto jurídico de extrema relevância, é a aplicação do artigo 1.207 do Código Civil, que estabelece a “accessio possessionis” (soma de posses), permitindo

que o cessionário (considerado sucessor singular) una sua posse à do cedente (antecessor) para fins de usucapião.

O significado prático deste dispositivo para a segurança do negócio é relevante, pois o cessionário, ao dar continuidade à posse mansa, pacífica e ininterrupta, com animus domini (intenção de dono), pode computar o tempo de posse já decorrido sob a titularidade do cedente para preencher o lapso temporal exigido por lei para a usucapião (5 anos para a usucapião especial urbana, 10 anos para a usucapião ordinária, e 15 anos para a usucapião extraordinária). Este mecanismo é vital para a atratividade e a segurança do negócio possessório, pois transforma a cessão de direitos em um primeiro passo estratégico e calculado em direção à futura aquisição da propriedade plena.

É importante ressaltar, contudo, que a cessão de direitos possessórios não se confunde com a compra e venda de imóvel registrado. Trata-se de negócio de natureza obrigacional (gerando direitos e obrigações entre as partes) e não de natureza real (não transfere a propriedade, que continua em nome do titular registral). Por isso, o contrato deve conter cláusulas específicas que: descrevam detalhadamente a situação de irregularidade do imóvel; qualifiquem a posse como mansa, pacífica, ininterrupta e com animus domini; declarem expressamente o tempo de posse do cedente; autorizem a soma de posses para fins de usucapião; estabeleçam as responsabilidades pelas despesas com a regularização futura; e contenham advertências claras sobre os riscos inerentes à transação.

2.5 A atuação interdisciplinar: advogado, corretor e avaliador de imóveis – sinergia profissional e responsabilidades específicas

A viabilidade, a segurança e a eficácia da operação de cessão de direitos possessórios dependem fundamentalmente da atuação sinérgica e coordenada de três profissionais com expertises distintas e complementares. A ausência ou a atuação deficiente de qualquer um deles compromete a integridade do negócio e expõe as partes a riscos desnecessários.

2.5.1 O advogado com atuação em direito imobiliário

O advogado especializado em Direito Imobiliário é o profissional central e insubstituível nesse tipo de contratação, atuando como verdadeiro agente promotor da segurança jurídica da operação, nos termos do artigo 133 da Constituição Federal, que o considera indispensável à administração da justiça. Sua atuação, fundamentada na Lei n.º 8.906/1994 (Estatuto da Advocacia), estende-se por todas as fases do negócio.

Na fase preliminar, o advogado analisa a viabilidade jurídica da cessão, verificando a origem da posse, a documentação existente, a existência de eventuais ônus ou gravames na matrícula originária, e a situação sucessória dos envolvidos. Essa análise prévia é essencial para informar as partes sobre os riscos e as perspectivas de regularização futura.

Ele é o profissional habilitado a redigir ou revisar o contrato de cessão de direitos possessórios, assegurando que todas as cláusulas estejam em conformidade com a legislação vigente, que os interesses do cliente sejam adequadamente protegidos, e que o instrumento contenha as disposições necessárias para possibilitar a futura usucapião (declaração de tempo de posse, autorização para soma de posses, dentre outras). O advogado também orienta sobre a necessidade de reconhecimento de firma das assinaturas e, em alguns casos, sobre a conveniência de se formalizar o contrato por escritura pública, especialmente se o valor do negócio for elevado, conferindo maior força probatória ao instrumento.

A atuação do advogado não se encerra com a assinatura do contrato. Cabe a ele orientar o cessionário sobre os procedimentos futuros para a regularização do imóvel e a obtenção da propriedade plena, seja por meio da ação de usucapião (judicial ou extrajudicial), seja por meio do procedimento administrativo de Reurb. O advogado poderá representar o cliente judicial ou extrajudicialmente nesses procedimentos, conforme previsto no contrato de prestação de serviços.

Além disso, o advogado desempenha um papel fundamental no auxílio a imobiliárias e corretores de imóveis, fornecendo a orientação jurídica especializada que estes profissionais, por limitação legal (artigo 1º da Lei n.º 8.906/1994), não podem oferecer. O Estatuto da Advocacia estabelece como atividades privativas de advocacia a consultoria, assessoria e direção jurídicas (artigo 1º, II), bem como a postulação a qualquer órgão do Poder Judiciário (artigo 1º, I). Portanto, o corretor que oferece orientação jurídica ou elabora contratos complexos sem a participação de um advogado incorre em exercício ilegal da profissão, sujeitando-se às sanções legais. O advogado atua, assim, como um parceiro estratégico, elaborando contratos, analisando documentação, orientando sobre a legislação aplicável e prevenindo conflitos, conferindo credibilidade e segurança à atuação da imobiliária ou do corretor.

2.5.2 O corretor de imóveis: o facilitador da intermediação comercial ética

O corretor de imóveis, profissional regulamentado pela Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1978 e fiscalizado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), atua na intermediação comercial da transação, facilitando a negociação entre o cedente e o cessionário. Suas atribuições, nos termos do artigo 3º da Lei n.º 6.530/1978, incluem exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo opinar quanto à comercialização imobiliária.

Na cessão de direitos possessórios, o papel do corretor reveste-se de especial relevância e responsabilidade. O corretor identifica interessados na cessão, aproxima as partes e conduz as negociações preliminares sobre valores e condições de pagamento, utilizando sua habilidade de negociação e seu conhecimento do mercado imobiliário local.

Um dos aspectos mais sensíveis e cruciais da atuação do corretor é o dever ético e legal de informar, de forma clara, inequívoca e transparente, que se trata de

uma cessão de direitos possessórios e não de uma compra e venda de propriedade plenamente registrada. Deve explicitar às partes a natureza atípica da transação, os riscos inerentes (já identificados pelo advogado) e a necessidade de assessoria jurídica especializada para garantir a segurança do negócio.

A omissão dessas informações pode configurar falha na prestação de serviços e ensejar a responsabilização civil do profissional, nos termos do artigo 723 do Código Civil, que impõe ao corretor de imóveis o dever de diligência e lealdade, prestando todas as informações necessárias às partes. Para a segurança do negócio e para evitar sua própria responsabilização, o corretor deve trabalhar em estreita parceria com um advogado especializado.

Enquanto o corretor viabiliza a aproximação comercial e a negociação de preço, o advogado é o responsável pela análise jurídica, pela elaboração do contrato e pela orientação sobre os procedimentos de regularização. Esta divisão de tarefas, além de legalmente necessária, confere maior segurança e profissionalismo à operação. O corretor de imóveis que atua no mercado contemporâneo não pode prescindir de conhecimentos básicos de Direito Imobiliário.

A compreensão das nuances legais que envolvem as transações imobiliárias permite que o profissional antecipe problemas, oriente seus clientes de forma mais qualificada e atue em conformidade com a lei, reduzindo os riscos de litígios e fortalecendo sua reputação profissional. A Lei do Corretor de Imóveis estabelece, em seu artigo 20, diversas vedações, entre as quais prejudicar, por dolo ou culpa, os interesses que lhe forem confiados, e praticar, no exercício da atividade profissional, ato que a lei defina como crime ou contravenção.

2.5.3 O avaliador de imóveis: o técnico da precificação fundamentada

O avaliador de imóveis, profissional com habilitação específica que pode ser exercida por corretores de imóveis com registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) do COFECI, ou por engenheiros e arquitetos com especialização em avaliações, tem um papel técnico fundamental de determinação do valor econômico dos direitos possessórios.

O avaliador emite um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), documento técnico fundamentado em metodologias consagradas (notadamente as Normas Brasileiras – NBR 14.653, partes 1, 2 e 3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT), que define o valor de mercado do direito possessório ou do imóvel em si. A avaliação considera fatores objetivos como localização, dimensões, estado de conservação das benfeitorias, características do entorno, e também fatores subjetivos relevantes, como os riscos jurídicos identificados na análise pericial (pendências de regularização, possibilidade de litígios, dentre outras) e o potencial de valorização do imóvel após a regularização.

A avaliação técnica serve de base objetiva para a negociação conduzida pelo corretor, protegendo ambas as partes contra superfaturamento (que prejudicaria o cessionário) ou subvalorização (que prejudicaria o cedente). O valor da posse,

por ser um direito mais frágil e sujeito a riscos do que a propriedade plena, é intrinsecamente inferior ao valor de um imóvel registrado, e a avaliação técnica deve refletir essa diferença.

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) emitido por avaliador habilitado tem validade e reconhecimento legal, podendo ser utilizado não apenas para fundamentar a negociação entre as partes, mas também em procedimentos judiciais (ações de usucapião, desapropriação, divisão de patrimônio em inventários, dentre outras) e em operações financeiras que envolvam garantias imobiliárias.

2.6 Fundamentação legal das profissões: Estatuto da Advocacia e Lei do Corretor de Imóveis

A atuação de cada um desses profissionais encontra-se rigorosamente delimitada por marcos legais específicos, que estabelecem direitos, deveres, responsabilidades e as fronteiras entre as diferentes atividades.

2.6.1 Lei n.º 8.906/1994 (Estatuto da Advocacia)

O Estatuto da Advocacia é a lei orgânica que rege a profissão de advogado. Seus princípios fundamentais são essenciais para compreender o papel do advogado na cessão de direitos possessórios. O artigo 1º estabelece como atividades privativas de advocacia a postulação a qualquer órgão do Poder Judiciário (inciso I) e as atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas (inciso II), o que significa que a análise jurídica aprofundada, a elaboração de contratos complexos como a cessão de direitos possessórios, e a orientação sobre procedimentos de regularização fundiária são atividades privativas do advogado.

O §2º do mesmo artigo determina que os atos e contratos constitutivos de pessoas jurídicas só podem ser admitidos a registro quando visados por advogados, sob pena de nulidade. O artigo 2º, §1º, estabelece que “no seu ministério privado, o advogado presta serviço público e exerce função social”, conferindo à atividade do advogado uma dimensão que transcende o interesse meramente particular, vinculando-a à realização da justiça e à defesa da ordem jurídica.

O artigo 7º da mesma norma enumera os direitos do advogado, essenciais para o livre exercício de sua profissão, incluindo a inviolabilidade de seu escritório ou local de trabalho (inciso II), o direito de comunicar-se com seus clientes (inciso III), e o direito de examinar autos de processos findos ou em andamento (incisos XIII e XIV), prerrogativas que viabilizam a atuação técnica e independente.

O Estatuto prevê ainda um rigoroso regime disciplinar (artigos 34 a 43), elencando infrações como manter sociedade profissional fora das normas (inciso II), angariar causas (inciso IV), violar o sigilo profissional (inciso VII), e abandonar a causa sem justo motivo (inciso XI), assegurando a observância dos deveres éticos e profissionais.

2.6.2 Lei n.º 6.530/1978 (Lei do Corretor de Imóveis)

A Lei n.º 6.530/1978 regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis e disciplina o funcionamento dos órgãos de fiscalização (CRECI e COFECI). Seus principais dispositivos aplicáveis ao contexto da cessão de direitos possessórios são os seguintes.

O artigo 3º da norma estabelece que compete ao Corretor de Imóveis “exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”, sendo a intermediação o núcleo da atividade do corretor, que atua como facilitador da aproximação entre as partes interessadas na transação.

A Lei, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 13.097/2015, permite que o corretor de imóveis associe-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem vínculo empregatício, mediante contrato de associação específico (art. 6º, §§ 2º a 4º), refletindo a realidade do mercado imobiliário contemporâneo.

O artigo 20 estabelece vedações importantes, como prejudicar os interesses que lhe forem confiados (inciso I), auxiliar o exercício da profissão a não inscritos (inciso II), e violar o sigilo profissional (inciso VI). O artigo 21 enumera as sanções disciplinares aplicáveis, que vão desde a advertência verbal até o cancelamento da inscrição, passando por multa e suspensão. Estas disposições são fundamentais para assegurar a conduta ética e diligente do corretor.

A atuação do corretor de imóveis, especialmente em transações complexas como a cessão de direitos possessórios, está sujeita à responsabilidade civil prevista no Código Civil (Lei n.º 10.406/2002). O artigo 723 do Código Civil estabelece que «o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios». O parágrafo único do mesmo artigo acrescenta que «o corretor responde por perdas e danos se, por ação ou omissão, culposa ou dolosa, prestar informações inexatas ou der causa a anulação ou rescisão do negócio».

A jurisprudência dos tribunais brasileiros tem reiteradamente aplicado este dispositivo em casos de falhas na atuação de corretores, especialmente quando há omissão de informações relevantes sobre a situação do imóvel (como a existência de irregularidades documentais ou vícios construtivos) ou quando o corretor atua além dos limites de sua competência, oferecendo orientações jurídicas sem a devida habilitação. A parceria com o advogado, portanto, não é apenas uma recomendação de boas práticas, mas uma verdadeira necessidade para a mitigação de riscos de responsabilização.

2.7 O panorama macro: a regularização fundiária como política pública estruturante

A transação de direitos possessórios analisada neste estudo não constitui um caso isolado, mas sim um reflexo micro de um problema macroestrutural que aflige as cidades brasileiras: o déficit de regularização fundiária. A ausência de títulos

formais de propriedade gera um ciclo vicioso de insegurança jurídica, exclusão social e degradação urbano-ambiental.

A informalidade urbana no Brasil tem raízes profundas em um modelo de desenvolvimento excludente, que por décadas negligenciou as necessidades habitacionais das camadas mais pobres da população. A ausência de políticas públicas habitacionais efetivas e de planejamento urbano inclusivo levou à ocupação desordenada de áreas periféricas, ambientalmente frágeis e desprovidas de infraestrutura, resultando na proliferação de loteamentos irregulares, favelas e ocupações informais.

As consequências desse processo são graves e multifacetadas. Para os moradores, a falta de segurança da posse gera insegurança, vulnerabilidade política e limitação de acesso a serviços públicos essenciais (água, esgoto, energia, transporte, saúde, educação). Para as cidades, a informalidade compromete o planejamento urbano, dificulta a arrecadação de tributos, sobrecarrega a infraestrutura existente e contribui para a degradação ambiental.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/88) representou um ponto de inflexão fundamental ao reconhecer, em seu artigo 6º, o direito à moradia como um direito social fundamental. O artigo 182 da Constituição, por sua vez, estabelece as diretrizes da política urbana, determinando que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor.

O Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001) regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição, estabelecendo normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. O Estatuto introduziu importantes instrumentos de política urbana, como a usucapião especial de imóvel urbano (artigo 9º), a concessão de uso especial para fins de moradia (artigo 15), e as zonas especiais de interesse social (ZEIS).

A Lei n.º 13.465/2017 (Lei da Reurb) consolidou e aprimorou o arcabouço legal da regularização fundiária, estabelecendo procedimentos administrativos simplificados para a regularização de núcleos urbanos informais. A Reurb divide-se em duas modalidades principais: (i) Reurb de Interesse Social (Reurb-S), aplicável a núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e (ii) Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), aplicável aos demais casos. O procedimento envolve etapas técnicas complexas, como levantamento topográfico planialtimétrico, estudo técnico ambiental, estudo técnico para situações de risco, e projeto urbanístico, culminando com a emissão do certificado de legitimação de posse e, posteriormente, do título de propriedade.

A função social da propriedade, consagrada nos artigos 5º, XXIII, e 182 da Constituição Federal, e detalhada no artigo 1.228, §1º, do Código Civil, constitui o eixo estruturante que justifica e legitima a proteção da posse exercida em conformidade com sua destinação social. O Código Civil estabelece que “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”.

O abandono prolongado de imóveis urbanos, a ausência de pagamento de tributos (como o IPTU) e a falta de exercício dos poderes inerentes à propriedade (usar, gozar, dispor) configuram violação da função social da propriedade e podem levar à sua perda, seja pela arrecadação do imóvel como bem vago (artigo 1.276 do Código Civil), seja pela usucapião em favor de quem efetivamente cumpre a função social da posse, ocupando, cuidando e dando destinação útil ao bem.

O artigo 1.276 do Código Civil é particularmente relevante nesse contexto, ao estabelecer que “o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições”. A jurisprudência tem interpretado este dispositivo em conjunto com a função social da propriedade, entendendo que a ausência de atos de posse, o não pagamento de tributos e a deterioração do bem configuram presunção de abandono.

Os tribunais, com destaque para o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP), reforçam que a perda da propriedade por abandono não é automática, mas decorre de um processo que avalia a função social da propriedade e a inércia do proprietário. O Tribunal de São Paulo, entende que a falta de pagamento de tributos (como o IPTU) por longo período, somada à ausência de atos de posse, gera uma presunção de abandono que autoriza a arrecadação do bem pelo Município, veja-se:

TJ-SP — Apelação Cível 1010554-26.2021.8.26.0071 — Publicado em 08/06/2022. Ação de arrecadação de imóvel – Imóvel abandonado pelos proprietários – Ausência de pagamento do IPTU por mais de 14 anos – Conjunto probatório que demonstrou que o bem estava abandonado – Presunção de abandono pela falta de pagamento dos IPTUs, por mais de três anos – Prova testemunhal que não conseguiu derrubar o conjunto probatório produzido – Imóvel declarado vago – Imóvel que, mesmo depois da arrecadação, não integra o patrimônio público, de tal modo que, no triênio subsequente, o proprietário poderá evitar a perda, manifestando comportamento incompatível com o abandono – Ação que não é meramente declaratória, mas constitutiva – Prazo de três anos que se conta a partir da arrecadação do bem vago – Recursos improvidos.

TJ-SP — Apelação Cível 1022518-60.2019.8.26.0564 — Publicado em 11/04/2023. APELAÇÃO CÍVEL – ATO ADMINISTRATIVO – DECRETO MUNICIPAL Nº 20.66/2019 - Municipalidade de São Bernardo do Campo que, em processo administrativo (nº 50.731/2018), declarou como “bem vago por abandono”, o imóvel de inscrição imobiliária nº 023.051.010.0000, que seria de propriedade da apelante – Dívida fiscal existente por período superior a 5 anos – Autora que demonstra seu desinteresse em quitar as dívidas - Presunção absoluta de abandono com a dívida com os encargos fiscais - Presentes os requisitos estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/17, que autorizam a instauração de procedimento

de arrecadação de imóvel abandonado. (...) SENTENÇA MANTIDA - RECURSO IMPROVIDO.

O abandono é frequentemente caracterizado pelo estado de deterioração do imóvel (mato alto, lixo, riscos sanitários), o que fere a função social da propriedade e impõe ao Município o dever de intervir, veja-se essa decisão:

TJ-SP — Apelação 1001746-76.2015.8.26.0286 — Publicado em 14/09/2016 APÊLAÇÃO. Ação civil pública de obrigação de fazer. Imóvel urbano abandonado onde existe mato, lixo, entulhos, com a presença de criadouros do mosquito *Aedes Aegypti*. Pretensão à adoção de medidas sanitárias necessárias à remoção dos riscos, bem como determinação para que o réu proceda à regularização do bem imóvel mediante ação de arrecadação (art. 1.276 do Código Civil) ou outra que atenda ao interesse público. Omissão do Município que extrapola os limites da discricionariedade administrativa. Direito/dever do Município de zelar pelo cumprimento da função social dos imóveis urbanos. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Conforme já decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo (Apelação n.º 1001746-76.2015.8.26.0286, publicado em 14/09/2016), o abandono de imóvel urbano com mato, lixo e criadouros do mosquito *Aedes aegypti* viola a função social da propriedade, autorizando a intervenção municipal independentemente de discricionariedade

A legislação é clara ao estabelecer que a propriedade só passa definitivamente ao ente público após três anos da arrecadação, período no qual o proprietário ainda pode reaver o bem se demonstrar intenção de conservá-lo. Contudo, é imperativo ressaltar que a posse indireta afasta a caracterização do abandono jurídico. Atos de vigilância, administração ou a manutenção de prepostos no imóvel impedem a arrecadação como bem vago, conforme entendimento recente do Tribunal de Justiça de São Paulo:

TJ-SP — Apelação Cível 1001175-83.2020.8.26.0075 — Publicado em 13/01/2026 [...] O proprietário que comprova posse indireta anterior por meio de atos de vigilância e administração mantém sua proteção possessória, ainda que não exerça uso contínuo do imóvel. [...] A função social da propriedade não legitima ocupações privadas irregulares nem afasta o direito do proprietário à reintegração de posse.

Nesse cenário, a atuação estratégica do advogado exige a verificação rigorosa do atendimento aos requisitos legais de arrecadação, especialmente no que tange à regularidade das notificações e à comprovação da cessação total dos atos de posse, elementos indispensáveis para sustentar a validade do decreto de bem vago.

2.8 Riscos e advertências na cessão de direitos possessórios: a importância da transparência e da gestão de riscos

A análise jurídica pericial, em que se entende necessário constar uma seção de “Advertências e Limitações de Responsabilidade”, desempenha um papel

fundamental na gestão de riscos e na transparência da relação profissional. O advogado, ao alertar de forma expressa e inequívoca sobre os riscos inerentes à transação, cumpre seu dever de informação e protege tanto o cliente quanto a si mesmo de futuras responsabilizações. Os riscos específicos que devem ser objeto de advertência explícita incluem, de forma não exaustiva.

A respeito do risco de evicção e perda da posse, é importante destacar a possibilidade de perda do bem para terceiros que comprovem melhor título de domínio (o verdadeiro proprietário registral) é um risco real e significativo. O cessionário adquire a posse, mas não a propriedade, e pode vir a perder o bem em ação judicial movida pelo titular do domínio.

No que faz referência a existência de ônus reais ocultos, é importante salientar que a matrícula originária do imóvel (a “matrícula mãe”) pode conter ônus reais não declarados ou não identificados na análise preliminar, como penhora, hipoteca, arresto, sequestro, ou outras constrições judiciais. Tais ônus podem afetar a possibilidade de regularização futura e até mesmo levar à perda do bem.

No aspecto da impossibilidade de financiamento bancário, as instituições financeiras não concedem financiamento imobiliário para a aquisição de imóveis em situação irregular. O cessionário deve estar ciente de que precisará dispor de recursos próprios para a aquisição e para custear os procedimentos de regularização.

Em relação aos custos de regularização futura, seja por Reurb, seja por usucapião ou adjudicação compulsória envolve custos adicionais e imprevisíveis, tais como custas cartorárias, emolumentos, honorários advocatícios para os procedimentos futuros, taxas municipais, e eventuais despesas com obras de infraestrutura ou compensações ambientais.

As incertezas quanto ao êxito da regularização, pode ocorrer que o poder público municipal pode não conceder o certificado de legitimação de posse no âmbito da Reurb, ou o oficial do registro de Imóveis pode denegar o pedido de usucapião extrajudicial, caso não sejam atendidos todos os requisitos legais e regulamentares. O cessionário deve estar ciente de que não há garantia de êxito nos procedimentos de regularização.

Ainda tem os riscos sucessórios, visto que o falecimento de qualquer das partes antes da conclusão da regularização insere uma complexa camada de direito sucessório no processo, exigindo a abertura de inventário e a regularização da titularidade dos herdeiros, o que pode demandar tempo e recursos adicionais.

A seção de “Advertências e Limitações de Responsabilidade” também deve delimitar claramente a responsabilidade do advogado, esclarecendo que sua análise se baseia nos documentos e informações fornecidos pelos clientes, e que o êxito dos procedimentos de regularização está sujeito a fatores alheios ao seu controle, como a análise discricionária do Poder Público e dos Oficiais de Registro de Imóveis.

3 ANÁLISE COMPARATIVA E JURISPRUDENCIAL

3.1 Tendências jurisprudenciais sobre responsabilidade dos profissionais imobiliários (advogado, corretor e avaliador de imóveis)

A análise da jurisprudência dos tribunais brasileiros revela uma tendência consistente de responsabilização de corretores de imóveis e imobiliárias por falhas na prestação de seus serviços, especialmente quando há omissão de informações relevantes sobre a situação do imóvel ou quando atuam além dos limites de sua competência profissional.

Nesse cenário, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) tem reiterado a responsabilidade civil dos profissionais imobiliários com base no estrito cumprimento do dever de diligência e informação imposto pelo artigo 723 do Código Civil. O entendimento pretoriano consolidou-se no sentido de que a omissão de informações relevantes – como a existência de débitos condominiais, pendências fiscais ou irregularidades dominiais – rompe a boa-fé objetiva e enseja a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, conforme se observa nos seguintes julgados:

TJ-SP — Apelação Cível 1017229-20.2024.8.26.0032 — Publicado em 06/02/2026. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DÍVIDAS PRETÉRITAS DE IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS – OMISSÃO DOS VENDEDORES E FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DA IMOBILIÁRIA – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA – ART. 723 DO CC – TEMA 886/STJ – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. [...] Dever profissional de diligência previsto no art. 723 do Código Civil; [...] comprovação de omissão relevante da imobiliária sobre débitos existentes; ausência de culpa dos compradores; manutenção da responsabilidade solidária. Tese de julgamento: A imobiliária que faz intermediação de compra e venda de imóvel responde solidariamente pelos prejuízos causados ao adquirente quando deixa de prestar informação essencial sobre débitos preexistentes, nos termos do art. 723 do Código Civil [...].

TJ-SP — Apelação Cível 1004330-50.2018.8.26.0565 — Publicado em 08/04/2022. APELAÇÃO – RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C.C. DANO MORAL –[...] OMISSÃO DA EXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS – [...] CORRETOR DE IMÓVEIS - DEVER DE PRESTAR TODAS AS INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS ACERCA DA SEGURANÇA JURÍDICA OU DO RISCO DE NEGÓCIOS – CORRETOR DE IMÓVEIS QUE NÃO INFORMOU OS COMPRADORES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS – DESCUMPRIMENTO DOS ARTIGOS 722 E 723 DO CPC – CABÍVEL A DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM [...].

O corretor deve agir com cautela na análise da documentação para evitar que o cliente seja vítima de fraudes ou adquira imóveis em situações irregulares (como loteamentos clandestinos), conforme se observa nas seguintes decisões:

TJ-SP — Apelação Cível 1002532-85.2014.8.26.0309 — Publicado em 30/11/2022. APELAÇÃO – INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA – CORRETAGEM – COMPRA E VENDA DE TERRENO – RESPONSABILIDADE CIVIL – Estelionatário que se apresenta como vendedor do imóvel, cujos anúncios de venda e intermediação foram efetuados pelos réus, imobiliária e corretores – Ação de indenização por danos materiais e morais julgada procedente – [...] Art. 733 do Código Civil – Corretores que respondem por perdas e danos – Negligência verificada – Falha na prestação dos serviços que enseja o dever de restituição dos valores pagos – Réus que não tomaram todas as providências necessárias a fim de elidir a fraude perpetrada por terceiro – Danos morais configurados (R\$ 20.000,00) [...].

TJ-SP — Apelação Cível 1000237-35.2021.8.26.0534 — Publicado em 07/05/2024. APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZATÓRIA. LOTEAMENTO IRREGULAR. [...] Responsabilidade solidária do corretor de imóveis. Cabimento. Corretor de imóveis que deixou de observar o dever previsto no art. 20, inciso V, da Lei nº 6.530/1978. Responsabilidade solidária caracterizada.

A intermediação de negócios cujo objeto é ilícito ou possui restrições ambientais/administrativas não informadas também enseja a responsabilização do profissional. Veja-se julgado nesse aspecto:

TJ-SP — Apelação Cível 1001274-56.2019.8.26.0441 — Publicado em 10/02/2025. DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. ILICITUDE DO OBJETO. [...] A nulidade do contrato foi corretamente declarada, pois o objeto do negócio era ilícito, situando-se o imóvel em área de proteção ambiental. Os apelantes atuaram como intermediadores do negócio, não agindo com a devida diligência, o que justifica sua responsabilidade solidária pelos danos causados aos apelados.

Simetricamente à responsabilidade do intermediador, a jurisprudência também tem consolidado o entendimento sobre a responsabilidade civil do advogado em negócios imobiliários, reconhecendo-a por falhas na prestação de serviços, incluindo a elaboração defeituosa de contratos, a perda de prazos processuais e a orientação jurídica inadequada.

Desta maneira, a responsabilidade civil do advogado é de natureza subjetiva e contratual, exigindo a comprovação de culpa (negligência, imprudência ou imperícia) no exercício do mandato. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) é pacífica ao aplicar a Teoria da Perda de uma Chance quando a falha profissional – como a perda de um prazo recursal ou a ausência de contestação – retira do cliente uma oportunidade real e séria de êxito judicial. O STJ estabelece que o advogado responde pela perda da probabilidade de sucesso do cliente, desde que essa chance seja concreta e não meramente hipotética. Abaixo, julgados que fundamentam a responsabilidade por falhas na prestação de serviços advocatícios:

STJ — REsp 1.079.185/MG — Publicado em 04/08/2009 PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE DE ADVOGADO

PELA PERDA DO PRAZO DE APELAÇÃO. TEORIA DA PERDA DA CHANCE. APLICAÇÃO. [...] Ao perder, de forma negligente, o prazo para a interposição de apelação, recurso cabível na hipótese e desejado pelo mandante, o advogado frustra as chances de êxito de seu cliente. Responde, portanto, pela perda da probabilidade de sucesso no recurso, desde que tal chance seja séria e real. [...] A perda da chance se aplica tanto aos danos materiais quanto aos danos morais.

O TJ-SP reforça que falhas graves, como a ausência de apresentação de defesa (revelia) ou o não recolhimento de custas, configuram desídia e geram o dever de indenizar.

TJ-SP — Apelação Cível 1018995-54.2018.8.26.0506 — Publicado em 19/08/2025. RESPONSABILIDADE CIVIL – ADVOGADO – NEGLIGÊNCIA PROFISSIONAL – PERDA DE PRAZOS – OMISSÕES PROCESSUAIS – DANOS MATERIAIS E MORAIS – OBRIGAÇÃO DE MEIO – CULPA COMPROVADA – INDENIZAÇÃO MANTIDA – [...] A RESPONSABILIDADE CIVIL DO ADVOGADO É SUBJETIVA, FUNDADA NA DEMONSTRAÇÃO DE CULPA, DANO E NEXO CAUSAL, NOS TERMOS DO ART. 32 DA LEI Nº 8.906/94 [...]. COMPROVADAS FALHAS RELEVANTES NA ATUAÇÃO PROFISSIONAL DOS CAUSÍDICOS, COMO PERDA DE PRAZOS, NÃO RECOLHIMENTO DE CUSTAS E OMISSÕES PROCESSUAIS, CONFIGURA-SE O DEVER DE INDENIZAR POR DANOS MATERIAIS E MORAIS.

TJ-SP — Apelação Cível 1002154-21.2017.8.26.0020 — Publicado em 25/03/2021. Apelação – Ação de indenização por danos materiais e morais – Má prestação de serviços advocatícios – Desídia demonstrada – Danos morais configurados – Perda de uma chance – Indenização mantida. [...] O controle de prazos e práticas processuais é obrigação do advogado, fazendo parte de sua atuação profissional - Deve ser lembrado que a obrigação do advogado, é de meio, o que significa dizer estar satisfeita a obrigação do advogado desde que ele atue com a prudência e diligências necessárias ao desempenho de suas atividades, o que não aconteceu no caso sob exame (art. 2º, parágrafo único, inciso II, do Código de Ética da OAB) [...].

O advogado que assessora uma transação imobiliária deve garantir que o cliente tenha plena ciência da segurança jurídica do negócio. A falha em identificar que o vendedor não detinha a posse legítima ou que o imóvel estava em área de restrição ambiental é causa de responsabilização (dever de diligência).

TJ-SP — Apelação Cível 1001274-56.2019.8.26.0441 — Publicado em 10/02/2025. DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. ILICITUDE DO OBJETO. (...) A nulidade do contrato foi corretamente declarada, pois o objeto do negócio era ilícito, situando-se o imóvel em área de proteção ambiental. Os apelantes atuaram como intermediadores do negócio, não agindo com a devida diligência, o que justifica sua responsabilidade solidária pelos danos causados aos apelados.

A responsabilidade é pautada no Estatuto da Advocacia (Lei nº. 8.906/94) no artigo 32 que o advogado é responsável pelos atos que, no exercício profissional, praticar com dolo ou culpa; e no Código Civil (Lei nº. 10.406/2002) no artigo 186 que define o ato ilícito por negligência ou imprudência, e o artigo 927, que estabelece a obrigação de reparar o dano causado por ato ilícito.

Desta forma, embora a obrigação do advogado seja de meio (e não de resultado), ele deve atuar com a diligência habitual. A elaboração de contratos com cláusulas nulas ou a orientação jurídica que ignore riscos evidentes em negócios imobiliários (como a falta de verificação de certidões) equipara-se à negligência processual, atraindo o dever de reparação integral dos prejuízos causados ao cliente.

A jurisprudência também tem sido sensível à delimitação da responsabilidade do advogado, reconhecendo que este não pode ser responsabilizado pelo insucesso de demandas judiciais quando atuou com a diligência esperada, respeitados os limites da imprevisibilidade e da complexidade inerente à atividade jurisdicional.

A atuação conjunta e coordenada entre advogado, corretor e avaliador emerge como o modelo mais seguro e eficaz para mitigar riscos de responsabilização, uma vez que cada profissional atua dentro de sua esfera de competência específica, com a expertise técnica necessária, e em conformidade com as normas legais e éticas que regem suas respectivas profissões.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração, execução e acompanhamento de um contrato particular de cessão de direitos possessórios de imóvel urbano constituem uma operação jurídica de alta complexidade, que transcende em muito a simples intermediação comercial. Como exaustivamente demonstrado pela análise documental e pela fundamentação legal desenvolvida ao longo deste estudo, a atuação isolada de qualquer um dos profissionais envolvidos – seja o advogado, o corretor ou o avaliador de imóveis – é insuficiente para garantir a segurança, a eficácia e a transparência do negócio.

O advogado especializado em Direito Imobiliário, com fundamento no Estatuto da Advocacia (Lei n.º 8.906/1994), emerge como o eixo central e o agente promotor da segurança jurídica da operação, sendo responsável pelo diagnóstico preciso da situação dominial, registral, urbanística e sucessória do imóvel, pela elaboração de um contrato robusto e protetivo, e pelo planejamento estratégico das vias de regularização fundiária aplicáveis, notadamente a Reurb (Lei n.º 13.465/2017) e a usucapião extrajudicial (regulamentada pelos Provimentos do CNJ). Sua análise pericial, repleta de advertências claras e delimitações de responsabilidade, constitui um instrumento fundamental de transparência e gestão de riscos, protegendo tanto o cliente quanto o próprio profissional.

O corretor de imóveis, profissional regulamentado pela Lei n.º 6.530/1978, viabiliza a transação no campo prático, atuando como facilitador da aproximação entre as partes, conduzindo as negociações comerciais e, sobretudo, cumprindo seu dever ético e legal de informar, de forma clara e inequívoca, a natureza possessória

(e não dominial) da transação e os riscos inerentes a este tipo de negócio. Sua atuação em parceria com o advogado é indispensável para evitar o exercício ilegal da profissão e para conferir credibilidade e segurança à intermediação.

O avaliador de imóveis, profissional com habilitação específica e registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI), fornece a base econômica técnica e fundamentada para a negociação, por meio da emissão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM). Sua avaliação, realizada em conformidade com as normas técnicas da ABNT (NBR 14.653), considera não apenas os aspectos físicos e locacionais do imóvel, mas também os riscos jurídicos identificados e o potencial de valorização pós-regularização, assegurando uma precificação justa e equilibrada para ambas as partes.

Juntos, sob a liderança técnica e a coordenação do advogado, esses três profissionais transformam uma transação inerentemente arriscada, complexa e potencialmente precária em uma oportunidade estruturada, planejada e relativamente segura de acesso à moradia, conferindo previsibilidade e minimizando os riscos de litígios futuros. A atuação interdisciplinar aqui analisada constitui, portanto, ferramenta indispensável para a efetiva realização do direito fundamental à moradia digna e para o enfrentamento de um dos maiores desafios para o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo no Brasil.

Por fim, evidencia de forma contundente que a cessão de direitos possessórios, quando devidamente assessorada por uma equipe interdisciplinar qualificada e atuando em conformidade com os marcos legais e éticos de suas respectivas profissões, pode ser um mecanismo eficaz para dar concretude à função social da propriedade urbana. Mais do que uma mera transação comercial, ela se configura como um primeiro passo estruturado e consciente em um caminho mais longo em direção à plena regularização fundiária, contribuindo para a realização do direito fundamental à moradia digna e para o enfrentamento de um dos maiores desafios para o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo no Brasil.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 11 jan. 2026.

BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 12 jan. 2026.

BRASIL. **Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 14 jan. 2026.

BRASIL. **Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências (Lei de Registros Públicos). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 15 jan. 2026.

BRASIL. **Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 16 jan. 2026.

BRASIL. **Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana e Rural. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 17 jan. 2026.

BRASIL. **Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 18 jan. 2026.

BRASIL. **Lei n.º 8.906, de 4 de julho de 1994**. Dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8906.htm. Acesso em: 19 jan. 2026.

BRASIL. **Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1978**. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm. Acesso em: 20 jan. 2026.

BRASIL. **Lei n.º 13.097, de 19 de janeiro de 2015**. Altera a Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1978, que dispõe sobre a profissão de Corretor de Imóveis. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em: 20 jan. 2026.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento n.º 65, de 14 de dezembro de 2017**. Dispõe sobre o procedimento da usucapião extrajudicial. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2525>. Acesso em: 21 jan. 2026.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento n.º 121, de 5 de agosto de 2021**. Altera o Provimento n.º 65/2017. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/4083>. Acesso em: 21 jan. 2026.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA (CNJ). **Provimento nº 149, de 15 de agosto de 2023**. Dispõe sobre a usucapião extrajudicial. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 21 jan. 2026.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 14653-1: Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 14653-2: Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos**. Rio de Janeiro: ABNT, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **NBR 14653-3: Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais**. Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

FERNANDES, Edésio. Regularização Fundiária no Brasil: uma visão histórica e crítica. In: FERNANDES, Edésio (Org.). **Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil**. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

GOMES, R. S. A responsabilidade civil do corretor de imóveis: Análise de jurisprudência e implicações legais. **Revista de Direito Civil**, v. 42, n. 1, p. 87-104, 2020.

MOURA, A. L. A evolução do Direito Imobiliário no Brasil: Um panorama histórico e jurídico. **Revista de Estudos Jurídicos**, v. 28, n. 3, p. 245-270, 2019.

NUNES, F. P. Vícios ocultos em imóveis usados e a responsabilidade civil dos corretores: Uma análise jurídica e prática. **Jurisprudência Imobiliária Contemporânea**, v. 50, n. 4, p. 315-338, 2021.

ONU-HABITAT. Campanha Global pela Segurança da Posse. 1999. Disponível em: <https://unhabitat.org/topic/urban-governance>. Acesso em: 14 jan. 2026.

PEREIRA, J. M. A regulamentação da profissão de corretor de imóveis no Brasil: Responsabilidades e desafios. **Revista de Direito Comercial e Imobiliário**, v. 19, n. 1, p. 200-220, 2020.

SANTOS, L. R. O papel do corretor de imóveis e sua responsabilidade na mediação de transações imobiliárias. **Revista de Direito Imobiliário Contemporâneo**, v. 29, n. 2, p. 182-205, 2018.

SILVA, A. C. **Direito Imobiliário no Brasil: Aspectos legais e evolução normativa**. São Paulo: Jurídica, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 22. ed. Barueri: Atlas, 2022.