MÍDIA KIT · ADVOCACIA IMOBILIÁRIA

Lucas Lima

Advocacia

Segurança jurídica em cada etapa do negócio imobiliário.

OAB/RS 111.504
Lucas Gonçalves Lima

Desde 2010
no contencioso cível

Leilões judiciais
execuções e pesquisa patrimonial

Mediação judicial
formação pelo TJ-RS

COMPRA E VENDA · LANÇAMENTOS · LOCAÇÃO · REGULARIZAÇÃO · LEILÕES



Recorde de lançamentos *e de vendas em 2025.*

Mais negócios significam mais contratos, mais registros e mais pontos de atenção. Cada transação reúne documentos, prazos e tributos que precisam estar em ordem.

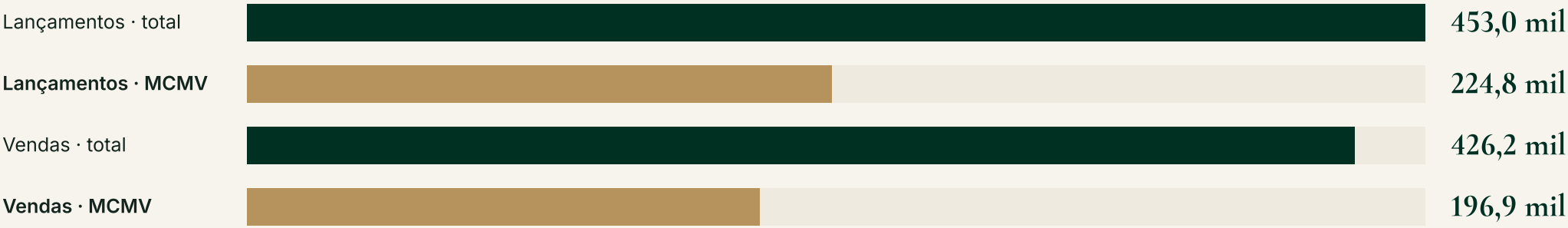
453.005
unidades lançadas em 2025, alta de 10,6%
CBIC

426,2 mil
unidades vendidas, alta de 5,4%
CBIC

R$ 292,3 bi
valor geral dos lançamentos
CBIC

R$ 264,2 bi
valor geral das vendas
CBIC

PARTICIPAÇÃO DO MINHA CASA, MINHA VIDA EM 2025



Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), indicadores imobiliários nacionais do 4º trimestre de 2025, com dados de 2025 comparados a 2024. A oferta final do ano foi de 347.013 unidades. O programa respondeu por cerca de metade das unidades lançadas.

Mais aluguel, crédito mais seletivo *e muitos imóveis sem registro.*

R$ 156,3 bi

financiados com recursos da poupança em 2025, queda de 13,4%

Abecip

457,7 mil

imóveis financiados pelo SBPE no ano, queda de 14%

Abecip

23%

dos domicílios brasileiros eram alugados em 2024

IBGE · PNAD Contínua

17,8 mi

domicílios alugados, ante 18,4% do total em 2016

IBGE · PNAD Contínua



IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA

Estimativa do Ministério das Cidades divulgada em 2017, no contexto da Lei 13.465/2017, indica que mais da metade dos imóveis urbanos do país apresenta alguma irregularidade. O número não decorre de levantamento censitário, mas dimensiona a demanda por usucapião, Reurb e regularização registral.

Fontes: Abecip, Data Abecip de dezembro de 2025; IBGE, PNAD Contínua, Características Gerais dos Domicílios 2024, divulgada em agosto de 2025 (Agência Brasil); Ministério das Cidades, estimativa de 2017. Em 2025, as operações de crédito imobiliário com recursos livres somaram R$ 30,5 bilhões (Abecip).

Quem não registra *não é dono.*

A propriedade imóvel só se transfere com o registro do título no cartório de registro de imóveis (art. 1.245 do Código Civil). Até lá, o comprador corre riscos que a análise jurídica prévia evita.



Proposta
Condições, sinal e prazos
arras · arts. 417 a 420 CC

Análise documental
Matrícula, certidões e ônus
Lei 13.097/2015, art. 54

Contrato
Cláusulas de garantia e rescisão
Código Civil

Escritura
Pública acima de 30 salários mínimos
art. 108 CC

ITBI
Base no valor da transação
STJ · Tema 1113

Registro
Transferência da propriedade
art. 1.245 CC

Concentração na matrícula

Ônus e ações que não constam da matrícula, em regra, não podem ser opostos ao adquirente de boa-fé.

Lei 13.097/2015, arts. 54 e 55

Dívidas que acompanham o imóvel

Cotas de condomínio e tributos do imóvel podem ser cobrados do novo proprietário.

art. 1.345 CC · art. 130 CTN

Situação dos vendedores

Certidões pessoais revelam ações e dívidas que podem caracterizar fraude.

art. 792 CPC · art. 158 CC

Regras claras *para comprar na planta.*

A Lei 13.786/2018 incluiu na Lei de Incorporações (Lei 4.591/1964) regras sobre desistência, atraso e devolução de valores. Conhecê-las antes de assinar evita surpresas para comprador e incorporador.

Retenção máxima na desistência do comprador	até 25% art. 67-A, II
Retenção com patrimônio de afetação	até 50% art. 67-A, § 5º
Arrependimento em estande ou fora da sede	7 dias art. 67-A, § 10
Tolerância de atraso prevista no contrato	até 180 dias art. 43-A
Garantia de solidez e segurança da obra	5 anos art. 618 CC

Artigos da Lei 4.591/1964, com a redação da Lei 13.786/2018, salvo indicação diversa. A retenção é calculada sobre os valores pagos, deduzidas as hipóteses legais.

PARA O COMPRADOR

- Análise do memorial de incorporação e do quadro-resumo
- Revisão de cláusulas de atraso, distrato e correção
- Vistoria de entrega e reclamação de vícios

Atraso além da tolerância

Passados os 180 dias, o comprador pode resolver o contrato com devolução integral dos valores pagos e multa, ou manter o contrato e receber indenização de 1% do valor pago por mês de atraso.

art. 43-A, §§ 1º e 2º, Lei 4.591/1964

PARA O INCORPORADOR

- Contratos aderentes ao art. 35-A e ao quadro-resumo
- Gestão de distratos e de inadimplência
- Defesa em ações de atraso e de vícios construtivos

Um em cada quatro lares *vive de aluguel.*

Com 23% dos domicílios alugados (IBGE, 2024), a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991) é uma das normas de maior impacto no dia a dia de proprietários, inquilinos e imobiliárias.

Garantias

Caução, fiança, seguro de fiança locatícia ou cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Apenas uma por contrato.

art. 37 e parágrafo único

Despejo com liminar

Desocupação em 15 dias, mediante caução de três aluguéis, nas hipóteses legais, como a falta de pagamento sem garantia.

art. 59, § 1º

Renovação comercial

Contrato escrito, prazos que somem cinco anos e três anos na mesma atividade. A ação deve ser proposta entre um ano e seis meses antes do fim do contrato.

art. 51 e § 5º

Revisão do aluguel

Após três anos de contrato ou de acordo anterior, qualquer das partes pode pedir a revisão judicial ao preço de mercado.

art. 19

Devolução antecipada

A multa pela saída antes do prazo é proporcional ao período de cumprimento do contrato.

art. 4º

Temporada e plataformas

Locação para temporada tem prazo máximo de 90 dias, e a convenção do condomínio pode restringir o uso por aplicativos.

art. 48 · STJ, REsp 1.819.075/RS

Imóvel regular *vale mais e se vende melhor.*

Imóvel sem registro não pode ser financiado, dado em garantia nem transmitido com segurança. A legislação recente abriu caminhos extrajudiciais, mais rápidos que o processo judicial.

Usucapião extrajudicial

Reconhecimento da posse prolongada diretamente no registro de imóveis, com ata notarial, planta e anuência dos confrontantes.

art. 216-A da Lei 6.015/1973

Adjudicação compulsória extrajudicial

Quem pagou e não recebeu a escritura pode obter o registro sem processo judicial.

art. 216-B da Lei 6.015/1973 (Lei 14.382/2022)

Regularização fundiária urbana

Reurb de interesse social ou específico, para núcleos urbanos informais consolidados.

Lei 13.465/2017

Retificação de registro

Correção de medidas, confrontações e descrição do imóvel na matrícula.

art. 213 da Lei 6.015/1973

Experiência aplicada: pesquisa de bens móveis e imóveis, distribuições e acompanhamento processual na procuradoria jurídica da Fundacred/APLUB (2016 a 2018).

Do inadimplemento *à arrematação.*

O imóvel é a principal garantia do crédito no país. Credores precisam de execução eficiente; arrematantes, de segurança sobre o que estão comprando.



Inadimplemento
Notificação e prazo para purgar a mora

Lei 9.514/1997

Consolidação
Propriedade em nome do credor fiduciário

alienação fiduciária

Execução extrajudicial
Também para a hipoteca

Lei 14.711/2023

Leilão
Judicial ou extrajudicial

arts. 879 a 903 CPC

Arrematação
Carta, registro e imissão na posse

art. 901 CPC

Preço vil

No leilão judicial, considera-se vil o preço inferior a 50% da avaliação, salvo outro mínimo fixado pelo juiz.

art. 891, parágrafo único, CPC

Tributos do imóvel

Na arrematação em hasta pública, os créditos tributários sub-rogam-se no preço pago.

art. 130, parágrafo único, CTN

Análise do edital

Ocupação, débitos condominiais, ações pendentes e condições de pagamento antes de ofertar o lance.

assessoria ao arrematante

Experiência aplicada: gerenciamento de leilões judiciais, execuções e acordos na procuradoria jurídica da Fundacred/APLUB (2016 a 2018).

ITBI calculado *sobre o valor real do negócio.*

Em 2022, o Superior Tribunal de Justiça fixou, em recurso repetitivo, que o município não pode impor previamente um valor de referência como base do ITBI.

STJ · TEMA 1113 · RESP 1.937.821/SP

- A base de cálculo é o valor do imóvel em condições normais de mercado, sem vínculo com o IPTU
- O valor declarado pelo contribuinte presume-se compatível com o de mercado
- O fisco só pode afastá-lo em processo administrativo próprio
- É vedado o arbitramento prévio por valor de referência unilateral

CUSTOS QUE ENTRAM NA CONTA

ITBI
Imposto municipal sobre a transmissão onerosa do imóvel

Escritura e registro
Emolumentos dos tabelionatos e registros, conforme tabela estadual

IPTU em aberto
Acompanha o imóvel, salvo prova de quitação no título (art. 130, CTN)

Cotas de condomínio
O adquirente responde pelos débitos anteriores (art. 1.345, CC)

Financiamento
Taxas, seguros e registro da garantia

Revisão

Cobranças de ITBI acima do valor da transação podem ser contestadas administrativa ou judicialmente, com base na tese do Tema 1113.

Superior Tribunal de Justiça

Cada parte do negócio, *uma necessidade diferente.*

Compradores e vendedores

Análise documental, contratos, escritura, ITBI e registro.

Locadores e locatários

Contratos, garantias, revisões, renovações e despejos.

Incorporadores e construtores

Contratos de venda na planta, distratos, inadimplência e vícios.

Investidores e arrematantes

Análise de editais, leilões, imissão na posse e regularização.

Credores

Execução de garantias, alienação fiduciária e hipoteca.

Condomínios

Cobrança de cotas, assembleias e relações com condôminos.

Conforme o Código de Ética e Disciplina da OAB, o escritório não representa partes com interesses opostos no mesmo negócio.



Experiência que *se aplica ao imóvel.*

Leilões e execuções
Gerenciamento de leilões judiciais e execuções na Fundacred/APLUB (2016 a 2018).

Pesquisa patrimonial
Levantamento de bens móveis e imóveis para garantia de créditos.

Mediação
Formação em Mediação Judicial pelo TJ-RS.

Contencioso cível
Ações de cobrança, cumprimento de sentença e responsabilidade civil.

Negócios
Extensão em Direito para Startups e riscos do ambiente de negócio (PUC-RS).

Trajetória
Atuação no mercado jurídico desde 2010.

15+	2	BR
anos de atuação	comissões da OAB/RS	atendimento nacional



Lucas Gonçalves Lima
OAB/RS 111.504

Do primeiro documento *ao registro final.*



Conversa inicial
Objetivo, prazos e partes envolvidas

Análise
Matrícula, certidões e contratos

Parecer
Riscos e recomendações por escrito

Contratos
Redação e negociação de cláusulas

Conclusão
Escritura, ITBI e registro

Operação específica
Compra, venda, locação ou arrematação

Assessoria contínua
Imobiliárias, investidores e administradoras

Contencioso
Despejos, distratos, vícios e execuções

Regularização
Usucapião, adjudicação e retificação

O QUE O CLIENTE RECEBE

- Contato direto com o advogado
- Parecer escrito sobre os riscos
- Acompanhamento até o registro
- Atendimento em âmbito nacional

Valores e escopo são apresentados em proposta individual, conforme o Código de Ética e Disciplina da OAB.

Dados verificados *nas fontes de origem.*

- **CBIC.** Indicadores imobiliários nacionais do 4º trimestre de 2025: lançamentos, vendas, valores gerais, oferta e Minha Casa, Minha Vida.
- **Abecip.** Data Abecip de dezembro de 2025: financiamentos com recursos da poupança e operações com recursos livres.
- **IBGE.** PNAD Contínua, Características Gerais dos Domicílios 2024, divulgada em agosto de 2025.
- **Ministério das Cidades.** Estimativa de irregularidade fundiária urbana, 2017. Número sem base censitária, citado como ordem de grandeza.
- **Superior Tribunal de Justiça.** Tema 1113 (REsp 1.937.821/SP, 2022) e REsp 1.819.075/RS (2021).
- **Código Civil:** arts. 108, 158, 417 a 420, 618, 1.245 e 1.345. **Código Tributário Nacional:** art. 130.
- **Código de Processo Civil:** arts. 792, 879 a 903 e 901.
- **Leis:** 4.591/1964 (com a Lei 13.786/2018), 6.015/1973, 8.245/1991, 9.514/1997, 13.097/2015, 13.465/2017, 14.382/2022 e 14.711/2023.

Fonte primária

Cada indicador foi conferido no relatório ou no comunicado da própria instituição sempre que ele estava disponível.

Data e base

Os números trazem o período de referência e a base do levantamento, para evitar comparações indevidas.

Atualização

O material é revisto a cada nova edição dos relatórios, como o Justiça em Números do CNJ, publicado anualmente.

Informações consultadas em novembro de 2026. Os indicadores de mercado refletem as bases das respectivas entidades. Material de caráter informativo, conforme o Provimento nº 205/2021 do Conselho Federal da OAB.



Vamos conversar sobre *o seu imóvel.*

Envie a matrícula ou o contrato e agende uma conversa inicial.

Aponte a câmera
e fale direto pelo WhatsApp

WHATSAPP
(51) 99320-2799

E-MAIL
lucas.limaadv@outlook.com

LINKEDIN
in/lucas-lima-a9350210a

ATUAÇÃO
Rio Grande do Sul · Brasil