

Paulo Soares de Moraes  
Lis Caroline Bedin  
Maurício Faria da Silva  
**(Organizadores)**

# **DIREITO IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO CIVIL**

Temas Atuais e Controvérsias

## **COMPÊNDIO DE ARTIGOS GEOLAW**

### **Autores:**

Bruno Santana Borges  
Cristina Gastaldi Bodevan  
Danilo Fernandez Miranda  
Eduardo Bastos de Barros  
Gabriela Loss  
Giulio Cesare Imbrosi  
Karen Viero Badaró  
Lis Caroline Bedin  
Lucas Coutinho Nascimento  
Mariliza Crocetti Tortelli  
Mário Sérgio Librelon Honório  
Michele Jacober Pasqualin Zanette  
Nestor Sousa Facundo  
Paulo Henrique Piccione Cordeiro  
Paulo Soares de Moraes  
Pedro Henrique Moreira da Silva

Priscila Benelli Walker  
Rafael Teixeira Alcântara  
Rafaela Hidalgo  
Raphaela Otávia Rodrigues Baia  
Rodolfo Pergher Grolli  
Viviane Kelly Silva Sá Del Papa  
Wagner Carvalho de Lacerda

Editora Lumen Juris  
Rio de Janeiro  
2026

# Sumário

**Capítulo 1 – Distrato Imobiliário e Boa-fé Objetiva:  
a Nova Dinâmica da Relação Incorporador-Consumidor .....1**

*Bruno Santana Borges*

**Capítulo 2 – A Inconstitucionalidade da Expropriação  
Urbanística Indireta: Análise da Lei Municipal  
n.º 3.720/2007 de Montes Claros/MG à Luz do  
Federalismo e do Direito de Propriedade..... 17**

*Bruno Santana Borges*

*Mário Sérgio Librelon Honório*

**Capítulo 3 – As Principais Cautelas que Devem ser  
Observadas em Contratos de Empreendimentos Imobiliários .....31**

*Eduardo Bastos de Barros*

**Capítulo 4 – Tributação de Pessoas Físicas no Mercado Imobiliário:  
a Incidência do IVA-Dual (IBS e CBS) e seus Desafios .....45**

*Gabriela Loss*

*Michele Jacober Pasqualin Zanette*

**Capítulo 5 – Reforma Tributária no Setor Imobiliário:  
Complexidades, Detalhes e Transição.....63**

*Giulio Cesare Imbroisi*

**Capítulo 6 – As Sociedades de Propósito Específico (SPES):  
Questões Trabalhistas e seus Impactos na Governança Corporativa.... 81**

*Karen Viero Badaró*

*Priscila Benelli Walker*

**Capítulo 7 – A Aplicabilidade da Súmula 308 do STJ em Incorporações Imobiliárias: Controvérsias e Tendências Jurisprudenciais .....93**

*Lis Caroline Bedin*

*Mariliza Crocetti Tortelli*

**Capítulo 8 – Reforma Tributária e Justiça Social Imobiliária: uma Análise sobre a Tributação da Propriedade Urbana após a Emenda Constitucional n.º 132/2023 ..... 105**

*Mário Sérgio Librelon Honório*

**Capítulo 9 – Planejamento Patrimonial no Novo Sistema Tributário: o Cenário Atual para Famílias com Ativos Imobiliários ..... 121**

*Nestor Sousa Facundo*

**Capítulo 10 – A Evolução da Tributação do ITCMD nas Transferências de Quotas de *Holdings* Patrimoniais e Seus Reflexos no Direito Sucessório ..... 139**

*Paulo Henrique Piccione Cordeiro*

*Rodolfo Pergher Grolli*

**Capítulo 11 – Aspectos Controvertidos sobre a Base de Cálculo do ITBI ..... 159**

*Paulo Soares de Moraes*

**Capítulo 12 – Consulta Livre, Prévia e Informada como Requisito no Licenciamento de Obras em Municípios com Aldeias Urbanas ... 171**

*Pedro Henrique Moreira da Silva*

*Cristina Gastaldi Bodevan*

**Capítulo 13 – Airbnb em Condomínios Residenciais: Autonomia Condominial X Liberdade de Locar..... 187**

*Rafael Teixeira Alcântara*

**Capítulo 14 – Os Impactos da Conversão de Área Rural em Urbana nas Áreas de Reserva Legal: Desafios Jurídicos na Regularização de Loteamentos .....201**

*Rafaela Hidalgo Gonzalez Franco de Carvalho Miranda*

**Capítulo 15 – A Defesa da Propriedade Rural em Espaços Territoriais Especialmente Protegidos: Desafios na Prevenção e Resolução de Conflitos Possessórios ..... 211**

*Raphaela Otávia Rodrigues Baia*

*Danilo Fernandez Miranda*

**Capítulo 16 – A Relevância da Atuação Cartorária Frente à Advocacia Imobiliária.....225**

*Viviane Kelly Silva Sá Del Papa*

*Lucas Coutinho Nascimento*

**Capítulo 17 – Loteamento Irregular e o Efeito “Saneador” da Regularização Pré-Denúncia .....237**

*Wagner Carvalho de Lacerda*