Direito e Desenvolvimento

Gleydson Oliveira
[Gleydson@aaol.adv.br]



IPTU e área do imóvel

O Plenário do STF reafirmou que os municípios não podem fixar alíquotas de IPTU com base na área do imóvel. Por unanimidade, a Corte decidiu que podem ser aplicadas alíquotas diferentes do IPTU acordo com a localização e uso da propriedade, não podendo tomar por parâmetro a área do imóvel. O ministro Relator, Dias Toffoli, anotou que a fixação de alíquota com base na área caracteriza progressividade do tributo e não seletividade. A tese de repercussão geral aprovada foi a seguinte: é inconstitucional a fixação, por lei municipal posterior à EC nº 29/2000, de alíquota do IPTU em razão da área do imóvel (ARE 1593784, com Tema de Repercussão Geral de nº 1.455).

Condomínio deve indenizar morador

O Condomínio pode ser responsabilizado por furto em apartamento quando a entrada dos criminosos é liberada por funcionário da portaria sem autorização dos moradores. Ao julgar situação específica, a 3ª Turma do STJ entendeu que houve conduta negligente ou imprudente de preposto da segurança do condomínio, a configurar ato ilícito passível de responsabilização. Os moradores ajuizaram ação de indenização em face do condomínio sob a alegação de que, durante uma viagem que fizeram, seu apartamento foi furtado em decorrência de falhas na segurança da portaria. Para o STJ, o Condomínio não tem o dever de impedir furtos em suas dependências, pois não se trata de obrigação de resultado. Entretanto, deve empregar os melhores meios ao seu alcance para tentar evitá-los, sob pena de ser responsabilizado civilmente, como na hipótese de negligência ou imprudência de seus colaboradores. A negligência ou imprudência do preposto condominial, por sua vez, deve ser analisada a partir das circunstâncias concretas sob análise (STJ, REsp 2.264.505/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi).

Desapropriação e obra pública

Nas desapropriações em geral, o valor indenizatório deve ser definido pelo momento básico de sua aferição técnica, em regra correspondente ao preço de mercado do bem quando da realização da perícia judicial. Esse prazo não deve ultrapassar 1 ano, desde a propositura da ação judicial, nas desapropriações por utilidade pública ou interesse social, ou 90 dias, nas desapropriações para reforma agrária. As perícias realizadas após o prazo estipulado devem reportar-se ao preço de mercado do momento básico limite. Em qualquer situação, no entanto, as variações de preço decorrentes da própria ação estatal devem ser identificadas em separado pelo perito e descontadas do valor indenizatório fixado em juízo. É preciso e adequado que o preço encontrado reflita aquele que o proprietário obteria no mercado à época do negócio, de modo a substituir seu bem, obtido por força pelo Estado em razão de finalidades públicas, sociais e coletivas (STJ, REsp 2.004.109-SE, Rel. Min. Afrânio Vilela, Tema Repetitivo 1432).

A responsabilidade do condomínio no caso de furto

GLEYDSON K. L. OLIVEIRA
Doutor e Mestre pela PUC/SP, Professor Titular da UFRN e Advogado.

O condomínio edilício constitui um ente destituído de personalidade jurídica, sendo composto por áreas de propriedade exclusiva do condômino e por áreas que são de propriedade comum de todos os condôminos. A norma jurídica, que disciplina os direitos e as obrigações do condomínio e os condôminos, é a convenção de condomínio que, uma vez aprovada, ainda que se registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos, a teor da Súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça. Registre-se que o condomínio não é um prestador de serviços aos condôminos, mas se constitui numa comunhão ou uma coletividade dos próprios condôminos, não tendo finalidade empresarial. A par da natureza contratual, o condomínio, em regra, somente responde por furtos ocorridos nas suas áreas, se houver expressa previsão na respectiva convenção de condomínio. Em caso concreto, analisou-se a responsabilidade do condomínio por furto de motocicleta em área comum (garagem), sendo a segurança atribuível à vigia do zelador. Em tal contexto, foi adotada a compreensão de que, para que houvesse a responsabilidade do condomínio, não bastaria a previsão estatutária de contratação de servidores para a vigilância e a guarda do local, pois o condomínio não assumiu responsabilidade pelo resultado (evitar eventuais crimes), pelo que o condomínio somente responderia por furtos ocorridos nas suas áreas comuns, se isso estivesse expressamente previsto na respectiva convenção condominial (STJ, EREsp 268.669). Afigura-se, pois, válida a cláusula de não indenizar prevista em convenção de condomínio em situações de furto mesmo havendo aparato de vigilância (STJ, REsp 168.346). O furto em condomínio, em regra, consubstancia fato de terceiro estranho à atividade condominial, não sendo fato jurídico, por si só, susceptível de gerar a obrigação de indenizar. No entanto, independentemente da previsão na convenção de condomínio, se houver falha ou culpa de funcionário do condomínio no dever de prestar segurança, de modo que, ao invés de tentar evitar o furto, contribuir para a sua consumação, está-se diante de um ato ilícito passível de responsabilização, a teor dos arts. 186, 927 e 932, II, do Código Civil. A rigor, o condomínio possui responsabilidade civil fundada na culpa nos casos de furto ou roubo independentemente de cláusula de responsabilidade prevista em convenção nos casos em que for demonstrada a negligência, imperícia ou imprudência por parte do seu funcionário quanto ao seu dever de cuidado e de cautela sem a qual a operação ilícita não seria exitosa. O condomínio que conta com serviços de segurança está obrigado a empregar os melhores meios, dentre aqueles disponibilizados aos condôminos, para tentar evitar o furto, constituindo-se uma obrigação de meio e não de resultado. O dever de indenizar imposto ao condomínio por dano sofrido pelo condômino há que decorrer da inequívoca demonstração de culpa daquele por ato de seu preposto, de sorte que a mera alegação de insuficiência de dispositivos de segurança não enseja a responsabilidade do condomínio (STJ, REsp 45.902). Quando o condomínio terceiriza a segurança, a responsabilidade civil tende a migrar para a

> O condomínio que conta com serviços de segurança está obrigado a empregar os melhores meios, dentre aqueles disponibilizados aos condôminos, para tentar evitar o furto, constituindo-se uma obrigação de meio e não de resultado”

própria prestadora de serviço, tal como foi decidido pelo STJ no REsp 1.330.225, por força do qual a empresa de vigilância foi condenada por danos correspondentes a valores furtados no condomínio. O fundamento foi que o acesso dos assaltantes ao condomínio se deu a partir de comportamento negligente do preposto da empresa, e o circuito de TV, cuja manutenção lhe cabia, não estava em funcionamento. Assim, no campo da segurança são relevantes as condutas de funcionário do condomínio de ingresso, permanência e saída de pessoas nas suas dependências. Há a responsabilidade do condomínio no furto ocorrido no interior da unidade autônoma do edifício, com afastamento da previsão condominial de exclusão de responsabilização em razão de roubo ou furto no edifício, visto a atuação negligente de seu preposto (porteiro) e que culminou na entrada de indivíduos na edificação e na específica unidades autônoma, tendo sido apontada a compreensão de que a cláusula em convenção não afasta o dever de responder pelo ato ilícito ocorrido em unidade autônoma quando comprovada a culpa de sua atuação (STJ, AgInt no AREsp 2.652.855). Em recentes julgamentos no REsp 2.264.505 e no REsp 2.008.544, o STJ reconheceu a obrigação de indenizar do condomínio por falha no controle de acesso, permitindo-se que criminosos ingressassem no edifício pela portaria central, com o acesso franqueado pelo porteiro, sem qualquer verificação de identidade ou de autorização prévia dos moradores. Portanto, as conclusões que podem ser extraídas são as seguintes: (i) se a convenção de condomínio contiver previsão para a indenização em caso de furto, o condomínio é obrigado a reparar os danos; (ii) independentemente de previsão em convenção de condomínio, o condomínio responde pelos danos decorrentes de furtos, se tiver prova de que agiu com culpa na atividade meio de segurança e de guarda.

NOTA INFORMATIVA

ASSEMA-RN – Associação dos Servidores da EMATER/RN

ASSUNTO: Não renovação do Seguro de Vida Coletivo por decisão da Tokio Marine Seguradora

A Associação dos Servidores da EMATER/RN (ASSEMA-RN), em respeito ao compromisso de transparência e responsabilidade com seus associados, comunica que foi informada, em 23 de setembro de 2026, pela EMBASE Corretora de Seguros, acerca da decisão da TOKIO MARINE SEGURADORA S/A de não renovar a apólice de Seguro de Vida em Grupo nº 0993-350.428, cujo prazo de vigência se encerra em 31 de dezembro de 2026.

A decisão foi formalizada pela Tokio Marine por meio de notificação datada de 24 de agosto de 2026, posteriormente levada ao conhecimento da ASSEMA-RN pela EMBASE Corretora de Seguros.

Conforme informado pela própria seguradora, a decisão decorre de avaliação técnica e atuarial de sua carteira de seguros, considerando critérios de sustentabilidade econômico-financeira e gestão de riscos.

Esclarecemos que a decisão de não renovação partiu exclusivamente da Tokio Marine Seguradora, não decorrendo de iniciativa ou deliberação da ASSEMA-RN.

Importa destacar que o seguro de vida coletivo possui natureza contratual e é disponibilizado por empresa seguradora, responsável pela assunção dos riscos, pelas coberturas contratadas e pela análise e liquidação dos sinistros, observadas as condições da apólice.

A ASSEMA-RN integra essa contratação na condição de subestipulante, exercendo atribuições administrativas e de intermediação junto aos associados, sem se confundir com a empresa seguradora.

Cabe esclarecer, ainda, que a possibilidade de não renovação encontra previsão expressa nas condições contratuais do seguro. O item 6 do aditivo contratual de 24 de junho de 2021 estabelece que o contrato possui prazo determinado e reconhece à seguradora a faculdade de não renovar a apólice na data de seu vencimento.

Posteriormente, em 28 de novembro de 2024, a própria Tokio Marine formalizou a renovação da apólice pelo período de 1º de janeiro de 2025 a 31 de dezembro de 2026.

Assim, o encerramento da cobertura ao final do período contratado decorre do exercício de uma faculdade contratual da seguradora, não constituindo decisão administrativa da ASSEMA-RN.

A Tokio Marine também esclareceu que a medida não representa cancelamento antecipado ou descumprimento contratual, mas a decisão de não celebrar novo período de cobertura.

As coberturas contratadas permanecerão preservadas até as 24 horas do dia 31 de dezembro de 2026, desde que observadas as condições da apólice e mantido o pagamento regular dos prêmios.

A partir de 1º de janeiro de 2027, não haverá cobertura pela referida apólice para novos eventos.

ORIENTAÇÕES AOS ASSOCIADOS

Considerando o encerramento da vigência contratual, a ASSEMA-RN orienta os associados que desejarem manter proteção securitária a avaliarem, desde já, alternativas de contratação junto a outras seguradoras ou corretoras de seguros de sua livre escolha, observando as condições de cobertura, os valores dos prêmios, os limites de idade, os períodos de carência e demais requisitos contratuais.

Paralelamente, a ASSEMA-RN informa que está estabelecendo contato com corretoras de seguros para obter propostas alternativas de seguro de vida coletivo, com o objetivo de identificar possibilidades de contratação que atendam às necessidades e aos interesses dos associados.

As propostas eventualmente recebidas serão analisadas e, quando disponíveis, apresentadas aos associados para conhecimento e avaliação, respeitando-se a liberdade individual de adesão e as condições estabelecidas pelas seguradoras.

Ressaltamos que essas tratativas possuem caráter preliminar e não representam, neste momento, garantia de contratação de uma nova apólice, tampouco de continuidade automática das coberturas atualmente existentes.

Os sinistros cobertos ocorridos durante a vigência contratual continuarão sob responsabilidade da Tokio Marine, inclusive quando comunicados posteriormente, observadas as condições contratuais e a legislação aplicável.

A ASSEMA-RN lamenta a decisão comunicada pela Tokio Marine, reconhecendo a importância da proteção securitária para os associados e seus familiares.

Reafirmamos que a não renovação decorre de decisão exclusiva da seguradora, adotada no âmbito de suas competências contratuais, sem participação deliberativa da ASSEMA-RN.

Por fim, a Associação reitera seu compromisso com a transparência, o cumprimento de suas atribuições institucionais e a defesa dos interesses dos associados, permanecendo à disposição para prestar os esclarecimentos necessários.

ASSEMA-RN
Associação dos Servidores da EMATER/RN
Diretoria Executiva

OBSERVAÇÃO: Em compromisso com a transparência e o amplo acesso às informações, o contrato do Seguro de Vida Coletivo, seus respectivos aditivos e a notificação oficial de não renovação emitida pela Tokio Marine Seguradora S/A estarão disponíveis para consulta no site oficial da ASSEMA-RN.

JP NEWS
Aponte a câmera do seu celular aqui.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURRAIS NOVOS/RN
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL

AVISO DE LICITAÇÃO
PREGÃO ELETRÔNICO Nº 90041/2026 – SRP
COMPRAS.GOV.BR
PREGÃO ELETRÔNICO 981661 - 23/2026

O **MUNICÍPIO DE CURRAIS NOVOS/RN**, código **UASG 981661**, através de sua Agente de Contratação/Pregoeira, instituída pela Portaria nº 795, de 02 de junho de 2026, comunica aos interessados que realizará a licitação na modalidade **PREGÃO**, na forma **ELETRÔNICA**, do tipo **MENOR PREÇO** por **ITEM**, que tem como objeto o **registro de preço para futura e eventual Aquisição de Materiais Elétricos, Ferramentas e Equipamentos de Proteção Individual (EPIs)**, conforme especificações constantes no Anexo I do Edital – Termo de Referência. A sessão se dará às **8h30min** (horário local) do **dia 26 de novembro de 2026**, através do sítio www.gov.br/compras, conforme Lei nº 14.133/21 e Decreto Federal nº 11.462/23.

Currais Novos/RN, 06 de novembro de 2026
Maria Izabelle de Macedo Gomes
Agente de Contratação/Pregoeira
Port. nº 795/2026 – PMCN

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGICOS/RN

AVISO DE CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 007/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1103006/2026

O município de Angicos/RN, por meio de seu Agente de contratação, torna público a **Concorrência Eletrônica** para **Contratação de empresa especializada em engenharia civil para a execução das obras de urbanização do açude José Teodoro (açude velho) localizado na Rua Vicente Barbosa, limitando-se com os bairros do Alto da Esperança e Alto do Triângulo, zona urbana, Angicos/RN, referente ao Plano de Ação 09032022-019777/2022; Emenda nº. 202239170001**, nas condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos. **RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS**: De 09/11/2026 das 09h00min até às 09h00min do dia 24/11/2026. **ABERTURA DAS PROPOSTAS**: Dia 24/11/2026, às 09h00min. **INÍCIO DA SESSÃO DE DISPUTA DE PREÇOS: Às 09h01min do dia. 24/11/2026**. **LOCAL/SITE**: www.portaldecompraspublicas.com.br. **REFERÊNCIA DE TEMPO**: Para todas as referências de tempo será observado o horário de Brasília (DF). **DISPONIBILIZAÇÃO DO EDITAL E SEUS ANEXOS**: O Edital estará disponível para consulta, retirada de cópia no sítio www.portaldecompraspublicas.com.br e pelo Site: www.angicos.rn.gov.br, (https://www.angicos.rn.gov.br/index.php/editais1); pedidos de esclarecimentos poderão ser feitos e prestados exclusivamente no sítio: www.portaldecompraspublicas.com.br.

Angicos/RN, em 06 de novembro de 2026.
Diego Alax Pinheiro Alexandre
Agente de Contratação

REGISTRO DE IMÓVEIS DE COMARCA DE MACAU

- E D I T A L –

GILDERLINDEN ELCK DE MEDEIROS CARMO, Oficial do Registro de Imóveis de Macau Estado do Rio Grande do Norte, na forma da Lei, etc.

Faz saber a todos quantos o presente Edital virem, ou dele conhecimento tiverem, que por este Primeiro Ofício se está processando o pedido extrajudicial de usucapião nos termos do art. 216-A, Lei 6.015, (Lei 13105/15, art. 1071), requerido por ***AGNIESZKA GANSINIEC***, belga, engenheira arquitetônica, Passaporte nº **GA6710136**, e CPF sob nº **128.853.721-25**, casada com ***KRZYSZTOF BARTLOMIE SOCHA*** conforme documento D330102 acessado no link: https://clerk.clarkcountynv.gov/AcclaimWeb/Document/DocDetails?TransactionItemId=6035555, residente e domiciliada na Rue Du Champ de l'Église 24/01, 1020, Bruxelles - Bélgica, de um imóvel com as seguintes características e confrontações:

Um terreno localizado na SOLEDADE, MACAU-RN - CEP: 59500-000, **Imóvel:** LOTE DE AGNIESZKA **Proprietário:** AGNIESZKA GANSINIEC **Passaporte:**GA 6712772 **Coproprietário:** KRZYSZTOF SOCHA **Passaporte:**GA 6710136 **Endereço:** SOLEDADE, MACAU-RN - CEP: 59500-000 **Área (ha):** 0,1171 ha. **Área (m²):** 1.171,49 m² **Perímetro (m):** 138,53 m.

A reclamação de quem se julgar interessado, deverá ser apresentado dentro do prazo de quinze (15) dias, a contar da data da publicação do presente edital, por escrito perante este Primeiro Ofício.

Dado e passado, nesta cidade de Macau, Estado do Rio Grande do Norte, aos 06 de Novembro de 2026.

- GILDERLINDEN ELCK DE MEDEIROS CARMO. –
Tabelião Oficial.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJÁ/RN

AVISO DE RESULTADO DA
CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 011610-2026

OBJETO: **Registro de preços para eventual e futura execução, sob demanda e por ordem de serviço, de obras e serviços de engenharia incluindo instalação, construção, realocação, adequação, reforma com ou sem ampliação de área, manutenção preventiva e corretiva e recuperação de edificações públicas e de logradouros e demais bens públicos do Município de Itajá/RN**, conforme condições, quantidades, exigências e especificações discriminadas no termo de referência e demais documentos anexos a este Edital. O Agente de Contratação do município de Itajá/RN, no uso de suas atribuições legais torna público aos interessados que a empresa **D & R CONSTRUTORA LTDA, CNPJ: 46.079.818/0001-42**, foi declarada **vencedora** do presente certame com a proposta de 11,55% (onze vírgula cinquenta e cinco por cento), sobre a tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), por ocasião do julgamento da fase de proposta preços, realizada pela Comissão de Contratação. Desse modo, a licitante foi considerada habilitada e vencedora do certame em epígrafe, em razão de ter apresentado o maior desconto para a execução do objeto.

Itajá/RN, 06 de novembro de 2026
Newton Carlos Lopes Alves
Agente de Contratação/PMI/RN

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO/RN

AVISO DE LICITAÇÃO
PREGÃO ELETRÔNICO Nº 031/2026

O **MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO/RN**, por intermédio de seu Agente de Contratação/Pregoeiro, designado pela Portaria nº. 058/2025, torna público que realizará licitação, na modalidade **PREGÃO ELETRÔNICO - SRP**, tipo **MENOR PREÇO POR AGRUPAMENTO DE ITENS "LOTE"** destinado ao **REGISTRO DE PREÇOS PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NO FORNECIMENTO GRADUAL E FUTURO DE UTENSÍLIOS DE COZINHA PARA ATENDER AS DEMANDAS DAS SECRETARIAS**, conforme especificações contidas no Edital e seus anexos. A sessão pública, para realização de sessão de lances, será realizada **às 10h00min do dia 19 de novembro de 2026**. A abertura das propostas de preços, será **às 09h59min do dia 19 de novembro de 2026**. As propostas serão recebidas exclusivamente por meio eletrônico até às 09h59min (Horário de Brasília) do **dia 19 de novembro de 2026**, no endereço: www.portaldecompraspublicas.com.br, para maiores informações podem ser solicitadas através do e-mail pmsa.licitacoes@gmail.com.

Santo Antônio/RN, 06 de novembro de 2026.
Jalmir Amador da Silva
Agente de Contratações/Pregoeiro Oficial

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAÚBAS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

AVISO A LICITAÇÃO
PREGÃO ELETRÔNICO Nº 027/2026

A Prefeitura Municipal de Caraúbas/RN, por meio de seu Agente de Contratação, informa que, no **dia 26 de novembro de 2026, às 09h** (horário de Brasília), realizará licitação na modalidade **Pregão Eletrônico**, pelo critério de julgamento de **menor preço por lote**, destinada **Contratação de pessoa jurídica para prestação de serviços de locação de estrutura, equipamentos e serviços de apoio destinados à realização de eventos institucionais, atendendo às demandas das Secretarias Municipais do Município de Caraúbas/RN, incluindo fornecimento, transporte, montagem, desmontagem e suporte técnico**. A licitação será conduzida eletronicamente, por meio do Portal de Compras Públicas, sítio www.portaldecompraspublicas.com.br. O edital completo poderá ser obtido no sítio eletrônico do Portal Nacional de Compras Públicas do Governo Federal: https://pncp.gov.br/app/editais?q=&status=recebendo_proposta&pagina=1, ou por meio do sítio eletrônico do Licita Fácil: https://licitafacil.tce.rn.gov.br/#/, ou, ainda, poderá ser solicitado diretamente na sede da Prefeitura Municipal de Caraúbas/RN, situada na Praça Cel. Reinaldo Pimenta, 104, Centro, CEP: 59.780-000, no horário de 08h às 16h, ou enviado por e-mail: licitacaopmcaraubas@gmail.com. Para mais informações, os interessados poderão acessar o edital no portal eletrônico ou entrar em contato por meio dos canais mencionados.

Caraúbas-RN, 06 de novembro de 2026.
PEDRO ARI DE OLIVEIRA COSTA
Agente de Contratação