

## IMOBILIÁRIO

### Inovações trazidas pela MP 1.085/2021: modernização e desburocratização dos cartórios

A recentemente aprovada Medida Provisória 1.085, de 27/12/21, foi criada para dar mais celeridade aos serviços prestados por cartórios, representando um importante marco à sua modernização. A sua principal inovação é o SERP – Sistema Eletrônico de Registros Públicos, criado para simplificar as atividades relativas aos registros de atos e negócios jurídicos, por meio da digitalização dos procedimentos e da interconexão obrigatória entre as diferentes serventias do país, pelo acesso, no momento da realização de pesquisas, a uma base de dados nacional unificada.

A previsão legal de digitalização dos atos realizados por cartórios existe desde 2009, todavia a ausência de regulamentação não permitiu o seu avanço. Com relação às datas para implementação do novo formato, o que se sabe até o momento é que caberá ao CNJ definir um cronograma de implantação, sendo estabelecido o dia 31/01/23 como limite.

Ademais, a plataforma digital será custeada pelo FICS – Fundo para Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico de Registros Públicos, igualmente criado pela supracitada MP e será abastecido a partir de contribuições provenientes dos próprios registradores, denominadas Cotas de Participação, que consistirão em alíquotas mensais da receita bruta percebida pelos atos praticados na prestação dos serviços das serventias, com valores a serem definidos pelo CNJ.

Diversas inovações tecnológicas prometem auxiliar os trabalhos dos profissionais que dependem dos cartórios, como a possibilidade de envio de títulos em extratos eletrônicos, permitindo a realização da maioria das diligên-

cias de maneira remota. Ainda, a possibilidade de verificação da identidade dos usuários dos registros por meio de bases de dados da Receita Federal e da Justiça Eleitoral trará mais segurança ao novo formato, e a divulgação de indicadores estatísticos de atividades, contribuirá para uma melhoria significativa dos serviços.

Outro ponto que merece destaque é a criação da Certidão da Situação Jurídica Atualizada do Imóvel para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais ou restrições, em substituição à Certidão de Inteiro Teor da Matrícula, com mais rapidez e menor custo.

A MP 1.085 altera a redação de diversas leis, criando benefícios e obrigações que devem ser cuidadosamente verificados pelos usuários dos serviços de registros públicos. As normas relativas ao patrimônio de afetação ficaram mais claras, e os atos que exigem registro foram mais detalhados. Outrossim, é importante atentar ao fato de que os prazos para diversos atos relativos aos registros públicos em cartórios foram encurtados, como um reflexo da maior agilidade do novo sistema. A título de exemplo, vale citar o registro de escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, que deverá ser realizado em até cinco dias úteis, e o registro dos memoriais de incorporação com instituição do patrimônio de afetação, que deverá se dar em até dez dias úteis. Em contrapartida, também foram reduzidos os prazos dos próprios cartórios para a expedição de certidões de registros de imóveis: o inteiro teor de matrícula será entregue em até quatro horas, a certidão da situação jurídica em até um dia, e as transcrições em até cinco dias.

Neste ponto, “a maior facilidade em checar a situação jurídica dos imóveis expandirá as possibilidades de utilizá-los como garantia em empréstimos e outros negócios jurídicos, acarretando uma redução no custo de crédito” afirma a Dra. Rafaella Kaufman. Como consequência, a sociedade como um todo será beneficiada, especialmente pela tão almejada redução do excesso de burocratização.

Além das inovações acima, a MP traz no seu bojo a alteração do parágrafo 2º do art. 54 da Lei 13.097/2015, com a pretensão de simplificar as diligências jurídicas na aquisição de imóveis ao dispensar a obtenção prévia de documentos e certidões forenses e dos distribuidores judiciais, para a caracterização da boa-fé na aquisição ou para a validade e eficácia de negócios jurídicos, em outras palavras, basta a comprovação do pagamento de ITBI e apresentação das certidões fiscais e de propriedade imobiliária com negativa de ônus. Segundo a advogada Lídia Fonseca, “mais uma vez vem à baila a discussão ocorrida quando do advento da Lei 13.097/2015, quando muito se questionou se seria o fim das diligências jurídicas”. Contudo, desde então o que se verifica é que, “ainda que a MP pretenda tal simplificação, a aquisição imobiliária, seja de um imóvel para fins residenciais ou para a implantação de grandes empreendimentos, dependerá de análise criteriosa que não poderá dispensar a verificação da situação jurídica dos vendedores para mitigar risco de insucesso em futuras discussões”, afirma a advogada, mesmo que se pretenda garantir ao adquirente que a sua boa-fé não seja questionada.

## TRABALHISTA

### A Minirreforma Trabalhista trazida pelo Decreto nº 10.854 de 10 de novembro de 2021

Em 10 de novembro de 2021 foi publicado o Decreto nº 10.854/2021, o qual, segundo o Governo Federal, revisou, alterou e/ou revogou mais de mil atos normativos, com a sua compactação em apenas 15 normas, composto pelo próprio Decreto, Portarias e Instruções Normativas.

Inicialmente, destaca-se que os principais temas abordados nesse novo Decreto são: o Programa Permanente de Consolidação, Simplificação e Desburocratização de Normas Trabalhistas Infralegais, a instituição do Prêmio Nacional Trabalhista, o Livro de Inspeção do Trabalho Eletrônico – ELIT, fiscalização, registro eletrônico de controle de jornada, mediação, ausência de vínculo empregatício com a tomadora de serviços, trabalho temporário, gratificação natalina, trabalho rural, vale-transporte, Programa de Alimentação do Trabalhador – PAT, descanso semanal remunerado, trabalho em país estrangeiro e FGTS.

A Secretaria do Trabalho avaliará e monitorará os resultados obtidos quanto à aderência aos objetivos específicos do Programa de Permanente de Consolidação, Simplificação

e Desburocratização de Normas Infralegais a cada biênio.

Com as alterações, será admitido o labor em repouso semanal remunerado – RSR, garantida a remuneração correspondente, desde que cumpridas as exigências técnicas da empresa. Nos serviços em que for permitido o trabalho nos dias de repouso, a remuneração dos empregados que trabalharem nessas datas será paga em dobro, exceto se a empresa determinar outro dia de folga.

Já o registro de ponto deverá ser realizado por sistemas que atendam requisitos técnicos, sendo que tais sistemas deverão possibilitar a pré-assinalação do período de repouso e a assinalação de ponto por exceção à jornada regular de trabalho, mas não poderão permitir: alteração ou eliminação dos dados registrados pelo empregado; restrições de horário às marcações de ponto; marcações automáticas, tais como horário predeterminado ou contratual; a exigência de autorização prévia para marcação de sobrejornada.

Outro tema a ser destacado é o Programa de Alimentação do Trabalhador – PAT, que

é uma política governamental que incentiva empresas a auxiliarem no âmbito nutricional de seus empregados. Para tanto, a instituição deverá realizar sua inscrição na Secretaria do Trabalho e manter serviço de refeições, distribuir alimentos ou firmar contrato com entidades de alimentação coletiva. É reforçado que “o benefício concedido pela empresa beneficiária do PAT deverá possuir o mesmo valor para todos os seus trabalhadores” (artigo 172, parágrafo único).

O Decreto também destaca o Programa Empresa Cidadã, que é destinado a prorrogar por 60 dias a duração da licença-maternidade e por 15 a licença paternidade. Será garantida a prorrogação à empregada desde que requeira até o fim do primeiro mês após o parto, e ao empregado, até 2 dias após o nascimento do bebê.

Esses são apenas alguns exemplos que a “Minirreforma Trabalhista” trouxe.

É de extrema importância que os empregadores tenham conhecimento das alterações trazidas pelo Decreto nº 10.854, tendo em vista a possibilidade de gerar um grande passivo trabalhista. 

## EMPRESARIAL/TRABALHISTA

### OMS reconhece burnout como doença do trabalho

A Organização Mundial da Saúde (OMS), em 2019, decidiu que o burnout deveria ser considerada doença ocupacional.

O termo foi incluído na 11ª versão da Classificação Internacional de Doenças, a CID-11, que passou a vigorar em 1º de janeiro de 2022.

A Síndrome foi oficializada como “estresse crônico de trabalho que não foi administrado com sucesso”. No texto anterior, ela era considerada ainda como um problema na saúde mental e um quadro psiquiátrico.

De acordo com a Dra. Danielle H. Admoni, psiquiatra na Escola Paulista de Medicina UNIFESP e especialista pela ABP (Associação Brasileira de Psiquiatria), “A Síndrome de Burnout, consequência do excesso ou sobrecarga de trabalho, se agravou na pandemia. Nesta condição, a pessoa se sente literalmente exausta, esgotada física e psicologicamente, seja por causa do número de horas trabalhadas, seja pelo estresse provocado pelas condições de trabalho”.

De acordo com o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), o número de solicitações de auxílio-doença quintuplicou entre março e abril de 2020. Estes foram os dois meses de evolução do contágio da Covid-19 no Brasil. Os dados apontam que entre um mês e outro, os pedidos saltaram de 100 mil para 500 mil.

A síndrome será avaliada a partir do laudo médico comprovando o burnout junto com o

histórico do profissional e uma avaliação do ambiente de trabalho, inclusive coletando relatos de testemunhas. Em geral, serão coletadas provas de uma degradação emocional e fatores causadores da síndrome, como assédio moral, metas fora da realidade, jornadas de trabalho muito longas ou cobranças agressivas.

Na prática a empresa passa a ter mais responsabilidade em relação ao bem-estar mental de seus funcionários, pois no caso de o funcionário recorrer à Justiça por causa de esgotamento, a empresa pode ser responsabilizada e até pagar indenização. 

## EMPRESARIAL/STARTUPS

### Aplicação da LGPD é flexibilizada para pequenas empresas e startups

Foi flexibilizada pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) a aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) para agentes de tratamento de pequeno porte, mais pre-

cisamente microempresas e empresas de pequeno porte, startups, associações sem fins lucrativos e autônomos. A finalidade da medida, segundo a Resolução CP/ANPD nº 2, publicada em 28/01, é viabilizar de

maneira simplificada a adaptação e adequação dos agentes de pequeno porte aos deveres e obrigações previstos na LGPD. 

Saiba mais [aqui](#).

## EMPRESARIAL

### Multas por violação da LGPD poderão ser aplicadas de forma retroativa

A Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), órgão responsável pela fiscalização e punição de eventuais descumprimentos à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), divulgou ser possível que as penalidades dispostas na lei sejam aplicadas retroativamente. Para tanto, como informou Waldemar Golçalves Ortunho Junior, diretor-presidente do órgão, ainda no começo deste ano deverão ser divulgadas as métricas (do-simetria) desenvolvidas para o cálculo das multas previstas na legislação.

Assim, empresas de todos os setores de atuação que de algum modo utilizam dados pessoais em seus processos e procedimentos poderão ser

multadas em razão de descumprimentos ocorridos desde agosto de 2021, data em que as penalidades e sanções previstas na lei começaram a vigorar no Brasil.

Segundo Gonçalves, no primeiro ano de vigência da lei a atuação da ANPD foi marcada por atividades focadas em orientação, com a criação de conselhos, formalização de acordos de cooperação técnicas – entre eles, com o Conselho de Defesa Econômica (CADE), Secretaria Nacional do Consumidor (Senacon) e Tribunal Superior Eleitoral (TSE) – bem como lançamentos de guias e cartilhas orientativas.

Ainda, serão punidas pela ANPD empresas

que atuarem de forma negligente com relação ao tratamento de dados pessoais, não havendo que se falar em sanções caso fique constatado que os envolvidos adotaram medidas visando minimizar riscos referentes a eventual vazamento de dados, bem como observaram todas as obrigações e deveres dispostos na LGPD.

Com base nas informações divulgadas, como observa Evelyn Macedo, advogada do Elias, Matias especializada em proteção de dados, fica evidente que esse tema poderá fomentar discussões tanto no âmbito administrativo, quanto na esfera judicial, o que reforça a necessidade de que empresas e entes (públicos e/ou privados) permaneçam atentos ao assunto. 

## SOCIETÁRIO

### Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas e a Responsabilidade Solidária de Grupos Econômicos

Em decisão proferida pelo TRF-3, no ano de 2021, em sede de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, com base no advento da Lei nº 13.874/2019 – Nova Lei de Liberdade Econômica, firmou-se o entendimento de que, em execução fiscal com base em formação de grupo econômico, deve ser instaurado processo de desconsideração da personalidade jurídica para que se possa requerer responsabilidade solidária de seus integrantes.

Para sua aplicação, não bastará a mera existência de grupo econômico de fato, conforme comumente é utilizado em âmbito trabalhista, devendo ser comprovada a “confusão patrimonial, o desvio de finalidade, a dissolução irregular e outras hipóteses

de manipulação fraudulenta de pessoa jurídica”, visto que o próprio Código Tributário Nacional não autoriza o redirecionamento puro e simples da responsabilidade tributária sem que haja, também, interesse comum dos coobrigados ou que a responsabilidade seja atribuída por lei.

Ademais, tal instituto possibilita que terceiro integrante de grupo econômico chamado à execução fiscal através da responsabilidade solidária, mas que não figure na dívida ativa e tampouco tenha participado do desenrolar do processo administrativo, tenha direito à ampla defesa e ao contraditório antes que seja afastada a autonomia patrimonial da pessoa jurídica original.

Desta forma, o novo entendimento do TRF-3

intensifica a proteção que a Lei nº 6.404/1976 (Lei das Sociedades Anônimas) transfere ao grupo econômico, apresentando diversos requisitos para que seja concretizada sua configuração e, consequentemente, sua responsabilidade solidária, não bastando apenas sua configuração de fato.

Conclui-se que não cabe a transferência indiscriminada da responsabilidade solidária tributária entre empresas que integrem mesmo grupo econômico por mera conveniência do Fisco, cabendo a este comprovar o preenchimento dos diversos requisitos apresentados pela legislação caso pretenda superar a proteção à autonomia patrimonial das pessoas jurídicas. 

## TRIBUTÁRIO

### TJSP nega Imunidade de ITBI a Holdings Familiares

Recentes decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo têm deixado os contribuintes inquietos, sobretudo em virtude de serem contrárias ao atual posicionamento da Suprema Corte.

Neste contexto, tem-se percebido que em alguns julgados, o TJSP nega imunidade de ITBI para empresas do setor imobiliário e holdings na transferência de imóveis destinados à composição do capital social.

“O embasamento utilizado é que apesar de o ITBI ter imunidade em relação ao valor integralizado, esta benesse não alcançaria o montante que excede esta integralização por meio de bem imóvel”, explica Felipe Chiaparin, especialista em direito tributário no Elias, Matias Advogados.

Este é exatamente o mesmo posicionamento dos órgãos fiscais do Município de São Paulo: a Secretaria da Fazenda vem limitando o entendimento do STF, no sentido de permitir que a imunidade se

aplique somente ao montante que será destinado à integralização do capital social – o que exceder será tributado.

Nos próprios votos, os desembargadores do TJSP destacam o entendimento de que a imunidade “não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a venda ou locação de propriedade imobiliária ou a cessão de direitos relativos à sua aquisição”.

“Daí que muitas empresas que dedicam a atividades imobiliárias e até mesmo holdings patrimoniais se encontram prejudicadas no Estado de São Paulo em relação à questão da imunidade de ITBI”, ressalta o especialista.

Exemplo disso é o voto do desembargador Octavio Machado de Barros, da 14ª Câmara de Direito Público, em decisão monocrática, que negou liminar a uma holding patrimonial do município de Sorocaba, que por sua vez pleiteava, com base no RE 796.376, a dispensa do recolhimento do ITBI,

em razão do registro da integralização de imóvel ao seu capital social, independentemente da atividade por ela exercida.

Trata-se nitidamente de uma interpretação que extravasa o entendimento da Suprema Corte. Na linha da Suprema Corte, a imunidade somente não se aplica aos casos que envolvam fusão, incorporação, cisão e extinção de pessoa jurídica.

Portanto, por exemplo, poderia ser aplicada a imunidade de ITBI em integralização de capital social com imóveis, ainda que em favor de contribuinte com atuação preponderante no ramo imobiliário.

O tema ainda não é pacificado na jurisprudência local, de modo que há posicionamentos em sentidos diversos país afora. “Tendo isto em mente, é prudente, antes de pleitear a imunidade tributária perante o Judiciário, que sejam avaliadas as reais possibilidades de êxito da demanda, sobretudo em cotejo com os documentos dos quais a empresa dispõe no momento a fim de provar sua atividade preponderante”, finaliza Chiaparin. 

## STF retoma julgamento sobre a impenhorabilidade de bem de família de fiador

O Supremo Tribunal, por unanimidade, reconheceu a existência de Repercussão Geral, autuada sob o nº 1127, da questão constitucional referente à impenhorabilidade do bem de família de fiador em contrato de locação não residencial.

Resumidamente, há Repercussão Geral quando um determinado processo possui questões relevantes do ponto de vista econômico, político, social ou jurídico que ultrapassem os interesses das partes do processo, conforme definição obtida da leitura do art. 1035, parágrafo primeiro, do Código de Processo Civil.

A Lei 8.009 de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, prevê, como exceção, a possibilidade de o fiador em contrato de locação perder o único imóvel onde mora caso

o devedor (locatário) não tenha patrimônio para pagar a dívida.

Em sessão de julgamento, iniciada em 12/08/2021, o Ministro Alexandre Moraes, relator da presente repercussão geral, negou provimento ao recurso extraordinário, recomendando a tese pela constitucionalidade da penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, residencial ou não, sendo acompanhado pelos Ministros Nunes Marques, Dias Toffoli e Roberto Barroso.

Por sua vez, em sentido oposto, o Ministro Edson Fachin abriu a divergência, entendendo provimento do recurso extraordinário e recomendando a tese no sentido contrário, ou seja: impenhorável o bem de família do fiador de contrato de locação não residencial. A divergência foi acompanhada

pelos Ministros Ricardo Lewandowski, Rosa Weber e Cármen Lúcia.

Agora no julgamento em continuação desta semana, ainda faltam votar os ministros Luiz Fux, Gilmar Mendes e o recém-empossado ministro André Mendonça.

“Portanto, o tema é de extrema relevância e merece toda a atenção do mercado locatício, diante do alto impacto decorrente de uma eventual ruptura do estado atual das relações locatícias, em detrimento dos próprios locatários, que serão extremamente prejudicados, caso se considere impenhorável o único imóvel residencial do fiador em contrato de locação comercial, na medida em que passarão a ser exigidas garantias mais rigorosas e muitas vezes dispendiosas aos próprios locatários”, explica Danilo Camargo, advogado especialista em Direito Imobiliário.

## INSTITUCIONAL

Sócio do escritório Elias, Matias Advogados, Rubens Carmo Elias Filho, e a advogada Fernanda Lisboa participam da nona edição da revista Opinião Jurídica, idealizada pelo Secovi-SP.

A coordenação foi de Jaques Bushatsky e José Horácio Cintra Gonçalves Pereira. Acesse a publicação [aqui](#).



## SUSTENTABILIDADE

### “Projeto Aurora Solidária - Natal Sem Fome”

Natal é tempo de celebrar, mas também é época de olhar para o outro, para quem precisa. E com este intuito, o escritório Elias, Matias colaborou na campanha “Natal Sem Fome”, do Projeto Social Aurora Solidária. Com o valor arrecadado pelo escritório, foram comprados frangos resfriados para ceia de Natal das famílias carentes do Grajaú. Além disso, foi possível contribuir com a doação de 50 cestas básicas para distribuição na Escola Paulo Freire.



## NA MÍDIA

Em matéria publicada na revista 20/30, Eduardo Felipe Matias, sócio do Elias, Matias Advogados, comentou os prós e contras do Marco Legal das Startups e as perspectivas que esta cria para o setor. [Leia aqui](#).



## EXPEDIENTE

**ARGUMENTO** é uma publicação bimestral do Elias, Matias Advogados, que trata de questões jurídicas de caráter geral, podendo ser aprofundadas em caso de interesse. Solicitamos que as sugestões ou críticas sejam enviadas para [contato@eliasmattias.com](mailto:contato@eliasmattias.com).

Permitida a reprodução desde que citada a fonte. **Conselho Editorial:** Carla Maluf Elias, Eduardo Felipe Matias, Rubens Carmo Elias Filho, Tadeu Laskowski

**Produção Editorial:** Predicado Comunicação **Jornalista Responsável:** Carolina Fagnani **Projeto Gráfico:** Luciana Toledo **Editoração:** Danilo Fajani

**Redação:** Beatriz Santos **Endereço:** Rua Tabapuã, 81, 8º andar, CEP 04533-010, São Paulo, SP, Brasil. **Tel.:** 55 (11) 3528 0707 **Site:** [www.eliasmattias.com](http://www.eliasmattias.com)