

## IMOBILIÁRIO

### STJ Definirá Tese Vinculante sobre Penhora de Imóvel Financiado com Alienação Fiduciária por Dívida de Condomínio

No segundo semestre deste ano, após o retorno do recesso, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) possivelmente fixará uma tese vinculante sobre a penhorabilidade de imóveis financiados para quitação de dívidas condominiais. Os Recursos Especiais afetados são o REsp 1.874.133 e o REsp 1.883.871.

No julgamento do REsp 1.883.871 - SP, a Segunda Seção do STJ, por unanimidade, decidiu afetar o processo ao rito dos recursos repetitivos, conforme proposta do Ministro Relator, João Otávio de Noronha. A controvérsia delimitada é se é possível ao condomínio penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial.

Atualmente, há divergências entre as Turmas do STJ. A 3ª Turma entende que não é possível penhorar o imóvel em si, mas apenas o direito real de aquisição, ou seja, o direito de assumir a propriedade do bem após a quitação da dívida com o banco credor fiduciário. Em contraste, a 4ª Turma sustenta que a penhora do imóvel é viável devido à natureza propter rem da dívida condominial, que atinge tanto o possuidor (o devedor) quanto o proprietário (o banco).

Importante relembrar que, em junho deste ano, durante a audiência pública dos autos do REsp 1.929.926/SP, diversas entidades do setor imobiliário e instituições financeiras apresentaram seus argumentos.

“Acreditamos que a decisão mais acertada é a seguinte: nas ações ajuizadas pelo condomínio para cobrança de crédito condominial vencido e não pago, referente à unidade autônoma sob alienação fiduciária, é possível a penhora do imóvel na sua integralidade”, enfatiza Danilo Camargo, advogado especialista em direito imobiliário do Elias, Matias Advogados. Basta que o credor fiduciário seja notificado da penhora e do posterior leilão, sem necessidade de integrar o polo passivo da demanda. Dessa forma, preserva-se o crédito fiduciário, após o pagamento das despesas condominiais, IPTU, despesas processuais e créditos com privilégio especial, como custas e despesas judiciais do leilão.

“De qualquer forma, a decisão a ser proferida nos REsp 1.874.133 e REsp 1.883.871 deve harmonizar a jurisprudência e fornecer maior segurança jurídica para as partes envolvidas, tendo em vista a natureza multitudinária da controvérsia e seu relevante impacto social”, finaliza o especialista. ,

**EMPRESARIAL**

## Termos e Condições de Uso: um pilar fundamental para a relação entre a empresa e seus clientes

Os Termos e Condições de Uso (TCU) representam um acordo fundamental entre a empresa proprietária de um site ou plataforma digital e seu usuário final. Este documento estabelece as condições sob as quais a relação contratual será regida, abordando questões como a responsabilidade das partes, os direitos autorais do proprietário e a política de tratamento de dados pessoais, além de definir eventuais sanções e penalidades em casos de descumprimento.

Uma das principais funções deste documento é limitar a responsabilidade da empresa proprietária, incluindo cláusulas de isenção de responsabilidade em relação a questões específicas, como erros de digitação ou conteúdo carregado por usuários que outros possam considerar ofensivo. Essas medidas protegem a empresa de ser responsabilizada por danos decorrentes dessas situações.

Além disso, por meio dos TCUs, é possível alinhar expectativas com o usuário final. A redação clara deste documento permite que o prestador

de serviço esclareça o que o usuário pode ou não esperar do serviço, evitando conflitos e reduzindo a probabilidade de litígios. Isso garante que todas as partes estejam cientes de suas obrigações e direitos.

Neste documento, também é possível estabelecer regras de comportamento para os usuários da plataforma ou site, funcionando como um código de conduta. Assim, é possível prevenir abusos, comportamentos inadequados, atividades fraudulentas e qualquer outra ação que possa prejudicar a integridade e a segurança do ambiente online. Ao regular o comportamento dos usuários, o documento contribui para a criação de um espaço seguro e respeitoso para todos, além de proteger a reputação da empresa e minimizar riscos legais.

Outra função crucial dos TCUs é a proteção da propriedade intelectual da empresa. Este documento legitima a tomada de medidas contra usuários que infringem seus direitos, deixando claro que o logotipo, a marca e o conteúdo do site pertencem à empresa. Isso é essencial para

garantir que os ativos intelectuais da empresa sejam resguardados e valorizados.

Em resumo, os TCUs são um componente essencial para qualquer site ou plataforma. Eles não apenas definem as condições sob as quais os serviços são oferecidos e utilizados, mas também estabelecem um marco claro de responsabilidades e direitos tanto para a empresa quanto para os usuários. Este documento protege a empresa contra responsabilidades legais, define expectativas claras para os usuários e regula o comportamento dentro da plataforma, evitando abusos e garantindo um ambiente seguro e respeitoso.

Portanto, ao elaborar e implementar Termos e Condições de Uso bem redigidos, a empresa cria uma base sólida para operações seguras e eficazes, fortalecendo a confiança dos usuários e resguardando seus próprios interesses legais e comerciais.

*Danielle Laurenti*  
advogada especializada em direito  
empresarial pela PUC/MG

**IMOBILIÁRIO**

## Percalços decorrentes do Provimento 172/2024 do CNJ até o Provimento 175/2024

Com o início da vigência do Provimento 172, em 11 de junho de 2024, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), no Pedido de Providências nº 0008242-69.2023.2.00.000, alterou a interpretação dada ao art. 38 da Lei 9.514/97, restringindo a contratação da garantia da alienação fiduciária sobre imóveis, através de instrumento particular, apenas às entidades integrantes do SFI e do SFH, contemplando também cooperativas de crédito e administradoras de consórcios imobiliários, sob o argumento de que tal dispositivo não revogou o art. 108 do Código Civil.

Não é excessivo relembra que o recente Marco Legal das Garantias – Lei 14.711/2023 – que teve como objetivo principal a simplificação do procedimento e o estímulo ao crédito imobiliário, mantendo a segurança jurídica, não trouxe qualquer alteração acerca da forma de contratação dessa modalidade de garantia.

Pois bem, os efeitos do provimento foram sentidos de imediato no mercado imobiliário nas emissões de CRIs, quando os oficiais de registro de imóveis passaram a exigir das securitizadoras a forma pública, mesmo para o registro das garantias de alienação fiduciária constituídas por instrumento particular celebrado anteriormente à publicação do provimento, justificando a exigência pela inobservância do princípio da irretroatividade, sob o argumento de que a Lei 9.514/97 não foi alterada, mas apenas o entendimento acerca do seu art. 38.

Daí surgiu a insegurança: se anteriormente havia uma interpretação errônea acerca do texto legal, a sua mudança implicaria ineficácia das garantias constituídas por instrumento particular já registradas, fora do âmbito agora delimitado?

“Nesse cenário, após provocação de entidades representativas de inúmeros segmentos do mercado imobiliário no mesmo Pedido de

Providências, o CNJ expediu o Provimento 175, ainda pendente de publicação, para inclusão das companhias securitizadoras no texto do art. 440-AO do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça e, principalmente, do parágrafo segundo, conferindo regularidade aos instrumentos particulares envolvendo garantia de alienação fiduciária sobre imóveis, firmados por entes não integrantes do SFI, desde que lavrados antes de 11/06/2024”, analisa Lídia Fonseca, advogada especialista em direito tributário do Elias, Matias Advogados.

Entendemos que a nova redação dada ao Provimento 172, como fez constar o Corregedor na minuta do Provimento 175, atende ao menos à segurança jurídica, dando proteção aos terceiros de boa-fé que se valeram de uma interpretação jurídica razoável no momento da contratação.

**TRIBUTÁRIO**

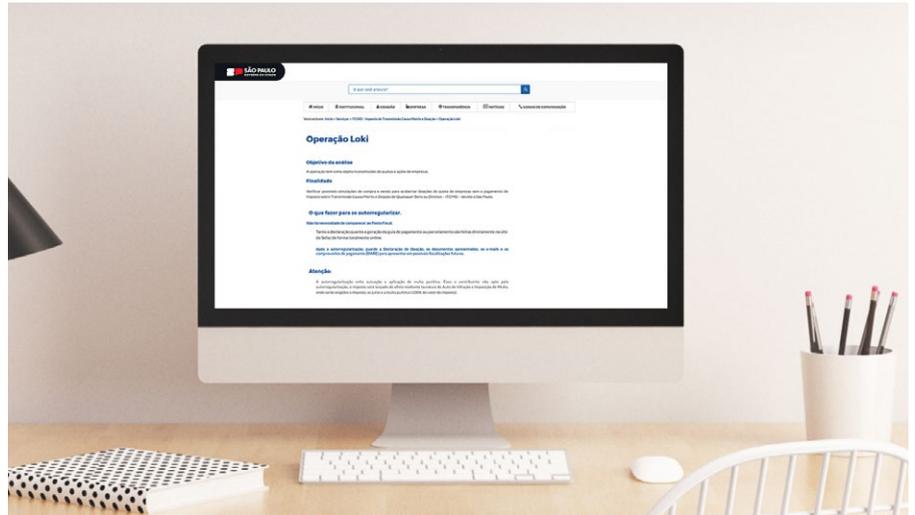
## São Paulo notifica contribuintes por falta de pagamento do Imposto sobre Doações

**D**esde o início de maio deste ano, a Receita Federal intensificou as fiscalizações por meio da operação Loki. Esta operação cruza os dados fiscais com os da Junta Comercial do Estado de São Paulo, resultando na notificação de milhares de contribuintes pela Secretaria da Fazenda e Planejamento (Sefaz-SP), por suposta falta de pagamento do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD).

Segundo a própria SEFAZ, os avisos têm como intuito incentivar os contribuintes a regularizarem as declarações de doações que apresentem divergências, sem a necessidade de autuação ou ação fiscal imediata. A Receita Federal sustenta a Operação Loki com base em supostas simulações de vendas de cotas ou ações de empresas para transmissão de herança de forma gratuita ou com valor reduzido, alegando possíveis indícios de doações que deveriam ter sido tributadas, mas não foram na época das transações.

É importante destacar que essa operação, entre tantas outras que o fisco utiliza, demonstra que o governo tem intensificado a fiscalização em transações realizadas por empresas conhecidas como holdings. Isso é corroborado pela criação de uma delegacia fiscal especializada no imposto ITCMD. A operação Loki trouxe fiscalização envolvendo operações de 2020, com planos de se estender aos anos seguintes, no mínimo até 2026. O objetivo claro é aumentar a arrecadação, focando em holdings familiares usadas para transmitir patrimônio via venda de participação societária, conforme permitido pela legislação.

Destaca-se que, em 2023, São Paulo arrecadou R\$ 4,4 bilhões com o ITCMD, 16% a mais



que em 2022 e 45% acima da média da última década. De janeiro a maio de 2024, a arrecadação foi de R\$ 1,5 bilhão. A Sefaz-SP considera a venda de cotas por valor inferior ao patrimônio líquido como simulação de doação, sujeita a multa de 100% e possível representação fiscal por crime contra a ordem tributária.

Os contribuintes notificados terão um prazo para regularizar a situação, que inclui o pagamento do imposto devido, acrescido de multa e juros conforme estipulados pela legislação vigente. “Aqueles que não se adequarem dentro do prazo estipulado poderão estar sujeitos a sanções mais severas, incluindo a inscrição na dívida ativa do estado e a execução fiscal”, explica Camila Resende, advogada do Elias, Matias especialista em direito tributário.

Essa ação faz parte de um esforço contínuo do governo paulista para aumentar a eficiên-

cia na arrecadação de tributos e combater a sonegação fiscal. A Dra. Camila Resende, do escritório Elias, Matias, destaca a importância do Planejamento Patrimonial e Sucessório com o acompanhamento de um especialista na área, dada a necessidade de adequação de cada realidade à legislação, que oferece opções de menor impacto tributário, desde que cumpridos os requisitos essenciais.

A advogada afirma que existem inúmeras possibilidades e cenários benéficos aos contribuintes que aderem ao planejamento sucessório por meio de holdings familiares. No entanto, como em qualquer planejamento estratégico na área fiscal, é fundamental o cumprimento das condições legais, evitando abusos e simulações fictícias, para que não ocorra o que vem acontecendo com os milhares de contribuintes alvo da operação Loki.

**IMOBILIÁRIO**

## Reforma do Código Civil: responsabilidade do adquirente

**A** reforma do Código Civil propõe mudanças no Art. 1.345, que trata da responsabilidade do adquirente de unidade condominial quanto aos débitos do alienante. O texto pretendido mantém a responsabilidade do adquirente pelos débitos, incluindo multas e juros moratórios, mas introduz a remissão ao Art. 502 do CC e novos parágrafos, de modo que o devedor

fiduciante e o arrendatário também são considerados adquirentes para a incidência do artigo, conforme § 1º.

O § 2º dispõe que compradores sem títulos registrados serão responsáveis pelas cotas condominiais desde que comprovada a posse ou ciência do condomínio sobre a aquisição.

“A remissão ao Art. 502 é inadequada, pois não se aplica diretamente ao condomínio, já que

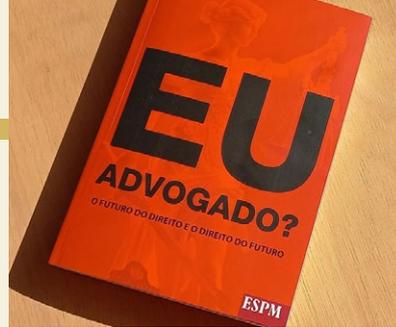
sua incidência é limitada à relação contratual entre vendedor e comprador. Igualmente, falta justificativa para a responsabilização solidária do vendedor após a transmissão do imóvel”, explica Angela Hilda Gibran, advogada do Elias, Matias especialista em direito imobiliário.

Ao que tudo indica, a proposta deve ser reavaliada para garantir segurança jurídica aos atores das relações condominiais.



## INSTITUCIONAL

**Eduardo Felipe Matias é um dos autores de livro recém-lançado pela ESPM com grandes nomes do Direito**



**E**duardo Felipe Matias contribuiu para o livro “Eu, advogado? O futuro do Direito e o Direito do futuro”, lançado pela ESPM. A obra reúne 21 juristas renomados, entre os quais Michel Temer, Ives Gandra Martins, José Eduardo Cardozo, Alberto Toron e Thomas Felsberg. Com 230 páginas, a obra aborda as transformações no Direito em face da revolução digital e serve como guia para jovens aspirantes a advogados, oferecendo uma visão inovadora e atualizada sobre as tendências futuras da profissão. Em seu artigo, intitulado “Seja curioso. Abrace tendências. Desenvolva habilidades. Repita.”, o sócio do Elias, Matias Advogados destaca que, sem aderir às inovações tecnológicas, os advogados correm o risco de ficar para trás, sendo o Direito Digital uma das áreas mais promissoras do cenário jurídico atual.

**Dr. Rubens Carmo Elias Filho é nomeado para Comissão da OAB-RJ**



**R**ubens Carmo Elias Filho, sócio do escritório Elias, Matias Advogados, foi nomeado para a Comissão de Gestão de Propriedades Urbanas, Mercado e Negócios Imobiliários (CGPU) da OAB-RJ. A nomeação, oficializada pela Portaria N° 18.477/2024, vigora até 31 de dezembro de 2024. O escritório parabeniza Dr. Rubens e deseja sucesso nas novas responsabilidades!

## Lançamento das iniciativas E,M Tech e E,M Tax

**O** Elias, Matias Advogados lança duas novas iniciativas: E,M Tech e E,M Tax. O E,M Tech trará semanalmente notícias sobre tecnologia, com foco em implicações jurídicas, com curadoria do Grupo de Trabalho em Inteligência Artificial (GT-IA) do escritório. Já o E,M Tax fornecerá quinzenalmente atualizações sobre o cenário tributário nacional. Siga nossos perfis nas redes sociais para mais informações! 🗨️



## Presença confirmada no 7º Congresso IBRADIM

**O** Elias, Matias Advogados estará presente no 7º Congresso Ibradim de Direito Imobiliário, que acontecerá em Salvador, nos dias 29 e 30 de agosto. O evento, promovido pelo Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário, contará com palestras de especialistas do setor e oportunidades de networking.

## Participação no Europe Meeting do Legal Netlink Alliance

**O** Elias, Matias Advogados participou do Legal Netlink Alliance (LNA) Summer Meeting em Belgrado, de 28 a 30 de junho. O evento reuniu 60 delegados de mais de 30 países, discutindo a estratégia 2030 do LNA. Eduardo Matias representou o escritório, contribuindo para o fortalecimento da presença e colaboração internacional do grupo. 🗨️

## NA MÍDIA

**E**duardo Matias, sócio da área empresarial do Elias, Matias Advogados, discute em sua coluna no **Broadcast do Estadão** como a inteligência artificial (IA) pode transformar o mercado de trabalho e a distribuição de renda. Ele ressalta que a IA, inclusive a generativa, pode afetar tanto empregos de baixa quanto de alta qualificação, ampliando a desigualdade de renda. Um estudo do FMI indica que 40% dos empregos globais estão expostos à IA, com impacto mais acentuado nas economias avançadas.

**E**duardo Matias, sócio do Elias, Matias Advogados, participou do **podcast Neg-News, da Época Negócios**, discutindo os impactos da IA generativa nas empresas e eleições. Ele destacou a importância do investimento em cibersegurança para evitar perdas causadas por cibercriminosos e deepfakes.

**E**m sua coluna no **Broadcast do Estadão**, Eduardo Matias explora os desafios e pressões que as empresas de inteligência artificial enfrentam para garantir a segurança de seus sistemas. Ele destaca eventos recentes que sublinham a necessidade de equilibrar lucro e responsabilidade na gestão de IA.

**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. 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