

IMOBILIÁRIO

Provimento CN-CNJ N° 188/2024 – Desafios para manutenção a segurança jurídica

Em 10/12/2024, foi publicado no Diário da Justiça Eletrônico do Conselho Nacional de Justiça o Provimento CN-CNJ n° 188/2024, um marco na modernização dos serviços extrajudiciais no Brasil, que modifica o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (CNN/CN/CNJ-Extra), criado pelo Provimento n° 149/2023 e estabelece novas diretrizes para o funcionamento da versão 2.0 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), que é uma plataforma mais moderna e eficiente para o cadastramento das ordens de indisponibilidade de bens e seu cancelamento.

Não se nega que a atualização acompanha os avanços tecnológicos, garantindo maior integração e segurança na comunicação entre o Poder Judiciário e os cartórios de registro de imóveis em todo o país. Contudo, peca ao avançar em matéria de competência do legislativo, um dos pontos mais controversos do provimento é o artigo 320-I, § 3º, que estabelece que “a superveniência de ordem de indisponibilidade impede o registro de títulos, mesmo que estes já tenham sido previamente prenotados, salvo se houver previsão em contrário na ordem judicial”.

Esta disposição é altamente questionável, pois sem justificativa plausível, afasta o princípio da priorida-

de registral, malferindo o art. 186 da Lei de Registros Públicos, gerando uma insegurança jurídica grave ao enfraquecer a confiança nas transações imobiliárias, merecendo destaque o fato de destoar das normas da Corregedoria Estadual de São Paulo que zela pela segurança jurídica mantendo o registro de títulos anteriormente prenotados em detrimento da ordem de indisponibilidade.

Na prática, apesar da consulta à CNIB pelos notários, como requisito essencial para a lavratura das escrituras de transferência de direitos reais, a prevalecer o texto do art. 320, I, § 3º do Provimento, há o efetivo risco de prejuízo ao comprador de boa-fé que, após o pagamento do preço, mesmo com o título prenotado, pode se ver surpreendido por um decreto de indisponibilidade posterior, impedindo o registro da sua escritura, já que o provimento determina que tal situação deverá se excepcionada pelo Juízo do qual emanar a ordem de indisponibilidade.

Na contramão da busca por medidas que garantam a segurança nos negócios imobiliários, evitando a sua judicialização, o citado provimento vem desafiar a legislação vigente, em detrimento do direito dos adquirentes de boa-fé. ,

IMOBILIÁRIO

Desafios para Implantação de Políticas Públicas Habitacionais



construtores, ingressou com Ação Civil Pública contra a Prefeitura, autuada sob o nº 1005296-65.2025.8.26.0053, sob o fundamento de que a produção imobiliária não estaria atendendo o público alvo da política pública e, nesse contexto, pretendeu a concessão de liminar para que a municipalidade adotasse medidas eficazes para a fiscalização e punição aos infratores, bem como a conclusão em 180 dias de todos os procedimentos administrativos de apuração de irregularidades, e mais grave, a suspensão imediata da política pública de produção privada das unidades HIS e HMP com suspensão a expedição dos certificados de conclusão dos empreendimentos sob investigação.

É óbvio que a concessão de benefícios para a produção dos imóveis impõe rigor na fiscalização dos projetos beneficiados por esse regime jurídico. Contudo, corretamente foi proferida cuidadosa sentença que contou com adequada ponderação quanto aos prejuízos à sociedade, especialmente à população, para a qual os imóveis são destinados, além do expressivo abalo no mercado imobiliário, já que a suspensão pretendida impediria o andamento e a conclusão de inúmeros projetos impondo enorme impacto econômico às construtoras.

Ficou claro nessa decisão que, apesar da boa intenção do Ministério Público, a medida pretendida se mostrou deveras drástica, enquanto o dever de fiscalização da municipalidade permanece em pleno vigor, sendo assegurada a proteção de direito à moradia. 🗨️

Dra. Lídia Roberta Fonseca especialista em direito imobiliário do Elias, Matias Advogados

A recente revisão do PDE da Cidade de São Paulo, no seu art. 47, remodelou dois instrumentos de política pública habitacional: HIS – Habitação de Interesse Social e as HMP – Habitação de Mercado Popular que, em resumo, se caracterizam pela concessão de benefícios urbanísticos e fiscais aos construtores para a construção de imóveis que contemplem unidades autônomas destinadas à população de baixa renda, independente da formalização de convênios com o ente público, prestigiando assim a produção privada desses imóveis propi-

ciando melhor aproveitamento do potencial construtivo dos terrenos com redução do pagamento da outorga onerosa, por exemplo.

Para a comercialização dos imóveis, é necessária a observância de rigorosas regras, dentre elas: a limitação de renda dos adquirentes/locatários, nos termos da sua regulamentação, sob pena de sanções previstas na lei 17.945/2023 e Decreto 63.130/2024.

Pois bem, o Ministério Público estadual, entendendo que a limitação de renda estabelecida em lei não tem sido observada pelos

EMPRESARIAL

ANPD divulga regulamento sobre sanções administrativas

A Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) atualizou o Relatório de Acompanhamento da Agenda Regulatória do segundo semestre de 2024, detalhando o progresso dos projetos de normatização e reafirmando seu compromisso com a transparência.

O documento aborda iniciativas regulatórias em andamento, incluindo normas sobre dosimetria, sanções administrativas e comu-

nicação de incidentes de segurança, essenciais para a adequação das empresas à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Diante dos desafios crescentes da segurança da informação – como mostrou o recente vazamento de mais de 25 mil chaves Pix. “É essencial investir para manter uma governança estruturada e uma infraestrutura tecnológica confiável, além de realizar treinamentos contínuos”, afirma Thais Fernandes, advogada do

Elias, Matias Advogados.

As atualizações da ANPD destacam a importância da conformidade regulatória e da proteção da informação. Com novas regras sobre sanções e dosimetria em desenvolvimento, será crucial que as empresas intensifiquem seus esforços para evitar penalidades e garantir conformidade com a LGPD, resguardando sua reputação. 🗨️

TRIBUTÁRIO

CARF afasta incidência de PIS e Cofins sobre receitas financeiras de seguradoras

Em recente decisão, o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) firmou entendimento no sentido de que não incide PIS e Cofins sobre os rendimentos oriundos de aplicações financeiras realizadas por sociedades seguradoras. A deliberação representa um relevante precedente administrativo favorável ao setor segurador, ao reconhecer que tais receitas não integram a base de cálculo das contribuições.

A Turma julgadora entendeu que, embora os investimentos componham a dinâmica operacional das seguradoras, os rendimentos decorrentes dessas aplicações não configuram

receita decorrente da prestação de serviços ou da venda de bens, nos termos exigidos para a incidência das contribuições. Assim, não se amoldam ao conceito constitucional de faturamento, delimitado pelo Supremo Tribunal Federal como a base econômica legítima para a cobrança do PIS e da Cofins.

De acordo com o voto vencedor, as aplicações financeiras correspondem à gestão dos prêmios recebidos pelos segurados, visando à preservação e rentabilização do capital necessário para cobrir os riscos assumidos contratualmente. Portanto, não se pode equiparar tais receitas àquelas auferidas diretamente no

exercício da atividade-fim das seguradoras.

A especialista da equipe Tributária, Dra. Camila Resende, destaca que a decisão pode acarretar uma economia tributária significativa para o setor, especialmente considerando que uma parte substancial das receitas das seguradoras é originada de investimentos financeiros. No entanto, alerta que o tema ainda está sujeito a possíveis reexames, seja em instâncias superiores no próprio CARF ou no âmbito do Poder Judiciário. Ela ressalta que a continuidade desse debate dependerá diretamente da atuação da Fazenda Nacional, o que pode trazer incertezas ao cenário atual. 

EMPRESARIAL

Empresas no Brasil deverão considerar riscos psicossociais a partir de 2025



A partir de 26 de maio de 2025, empresas brasileiras deverão avaliar e gerenciar riscos psicossociais no ambiente de trabalho, conforme a atualização

da Norma Regulamentadora 01 (NR-01), do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE). A medida busca proteger a saúde mental dos trabalhadores, incluindo estresse, assédio e

sobrecarga de trabalho riscos ocupacionais a serem mitigados.

Alinhada à tendência global de reconhecimento da saúde mental no desempenho profissional, a norma exige que as empresas elaborem um plano de Gerenciamento de Riscos Ocupacionais (GRO), incluindo a Análise Ergonômica do Trabalho (AET) para identificar e prevenir riscos psicossociais. “Será necessário implementar programas de apoio psicológico, políticas contra assédio, monitoramento de estresse e medidas para equilibrar vida pessoal e profissional”, afirma Thais Fernandes, advogada do Elias, Matias Advogados.

A fiscalização do MTE ocorrerá de forma planejada e por meio de denúncias, com penalizações, como multas e adequações imediatas, para quem descumprir as normas. Portanto, é essencial que as empresas ajustem suas políticas e garantam conformidade com a regulamentação, promovendo um ambiente de trabalho mais seguro e produtivo. 

TRIBUTÁRIO

Decisão define incidência de ITCMD sobre distribuição desproporcional de lucros

Em recente decisão o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) entendeu que a distribuição desproporcional de lucros entre sócios deve ter justificativas legítimas para evitar ser interpretada como uma doação disfarçada. Em um caso envolvendo uma empresa familiar, os pais, detentores da maioria do capital

social, receberam uma parcela mínima dos lucros, enquanto os filhos foram altamente beneficiados, o que levou à cobrança do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD). O tribunal manteve a cobrança, considerando que não havia comprovação suficiente de justificativas econômicas reais para a distribuição. A deci-

são destaca a necessidade de critérios sólidos no planejamento patrimonial e tributário para evitar riscos fiscais e interpretações desfavoráveis.

Recentemente, o Elias, Matias publicou um E,M Tax sobre o assunto, para ler na íntegra, [clique aqui.](#) 



E, M SUSTENTÁVEL

E,M Sustentável promove ações pelo mês das mulheres

Durante o mês de março, o E.M. Sustentável promoveu diversas atividades em celebração ao Mês das Mulheres, com o objetivo de estimular reflexões sobre igualdade, direitos e conquistas femininas.

Dicas de Livros

Ao longo de todo o mês, foram compartilhadas sugestões de leitura sobre mulheres inspiradoras. A maioria dos títulos recomendados esteve disponível para empréstimo, incentivando a ampliação do conhecimento sobre trajetórias femininas marcantes.

Sessão de Cinema e Debate

Foi exibido o filme *Que Horas Ela Volta?*, seguido de um debate enriquecedor. A obra traz uma profunda reflexão sobre desigualdade de gênero e classe no Brasil, destacando os desafios enfrentados por trabalhadoras domésticas, a busca pela autonomia feminina e a luta por direitos iguais. A discussão gerada reforçou a importância da sororidade e da valorização do trabalho feminino.

Café e Palestra

O grupo promoveu um encontro com a Dra. Silvia Chakian, Promotora de Justiça do MPSP e especialista no enfrentamento à violência doméstica e familiar. Em sua palestra, intitulada "A História do Direito das Mulheres e o Combate à Violência Doméstica", foram abordados avanços legislativos, desafios atuais e a necessidade de fortalecer políticas públicas de proteção às mulheres. Doutoranda em Direito Constitucional pela PUC-SP, Dra. Silvia é autora de livros como "A Construção dos Direitos da Mulher" e "Precisamos Falar de Consentimento", trazendo uma perspectiva fundamental sobre os direitos femininos e o combate à violência de gênero.

Essas iniciativas reforçaram o compromisso com a conscientização e valorização das mulheres, promovendo debates fundamentais para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária.



INSTITUCIONAL

Webinar: Planejamento patrimonial e sucessório

Aconteceu, no dia 31 de março, nosso webinar sobre Planejamento Patrimonial e Sucessório, um evento relevante que proporcionou trocas enriquecedoras sobre estratégias para proteção patrimonial e aspectos tributários.

Com a participação dos nossos especialistas, Guilherme Souto e Camila Resende, abordamos temas essenciais, como estrutura societária, doação de quotas com reserva de usufruto, tributação e outros aspectos fundamentais para garantir segurança jurídica e continuidade dos negócios.

Agradecemos a todos que participaram e contribuíram para esse encontro!



Elias, Matias Advogados, em parceria com a Anjos do Brasil, lança Guia Prático - TCU para websites e aplicativos digitais

No dia 28 de abril, às 19h na plataforma Zoom, acontecerá o lançamento do Guia Prático de Termos e Condições de Uso para websites e aplicativos digitais, elaborado em parceria com a Anjos do Brasil.

O guia apresenta de forma prática os principais elementos desse documento e inclui uma introdução à Política de Privacidade, destacando seu papel na proteção de dados e conformidade legal.

Com exemplos práticos, o material reforça a importância da revisão periódica desses documentos, garantindo que estejam sempre atualizados conforme mudanças legislativas e operacionais. O evento será uma excelente oportunidade para aprofundar o tema e esclarecer dúvidas.

Inscriva-se aqui e nos vemos lá!



NA MÍDIA

No AI Action Summit, em Paris, representantes de mais de 100 países discutiram a regulação da inteligência artificial (IA), marcando uma possível virada nas políticas globais. O evento destacou a sustentabilidade da IA e a mudança de discurso: de ameaça a aliada do bem comum. Debates entre EUA e União Europeia reforçaram a importância de equilibrar inovação com governança. **A coluna de Eduardo Felipe Matias no Estadão/Broadcast** analisa os impactos para empresas e investidores.

Rubens Carmo Elias Filho, sócio do escritório Elias, Matias Advogados, é fonte de três entrevistas no Conjur analisando importantes decisões do STJ sobre alienação fiduciária e penhora de imóveis. Os textos discutem a coerência das teses do STJ, o impacto no crédito imobiliário e a possibilidade de compatibilizar penhoras por dívidas condominiais. Confira os artigos:

- [Artigo 1](#)
- [Artigo 2](#)
- [Artigo 3](#)

No mais recente artigo de sua **coluna no Estadão/Broadcast**, Eduardo Felipe Matias analisa os avanços e desafios da computação quântica, destacando o crescente interesse global na área, os investimentos que vem sendo realizados por grandes empresas e o impacto dessa tecnologia em diversos setores. Leia mais sobre o tema e entenda por que a ONU declarou em 2025 o Ano Internacional da Ciência e Tecnologia Quânticas.

Eduardo Felipe Matias, sócio do Elias, Matias Advogados e líder do Comitê de Startups da ABES, é um dos autores do livro *Tecnologia e Inovação - Conectando Políticas Públicas e o Crescimento Competitivo do Brasil*, lançado pela ABES em parceria com o IEA/USP. Na obra, que reúne artigos de especialistas dos comitês da ABES e do Think Tank da entidade, Eduardo contribui com dois textos sobre os impactos da IA generativa para empresas e instituições. **Clique aqui** e baixe a publicação, disponível gratuitamente.

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:** Avenida Paulista, 1842 - 16º andar, cj. 165 - São Paulo/SP. **Tel.:** 55 (11) 3528 0707 **Site:** www.eliasmattias.com