Argumento 145
PUBLICAÇÃO BIMESTRAL
ELIAS, MATIAS ADVOGADOS
ANO XV MAIO / JUNHO - 2025

IMOBILIÁRIO

Decisão da 4ª Turma do STJ impõe ao consumidor mais cautela na compra de imóvel

A 4ª Turma do STJ decidiu que a Súmula 308 — criada para proteger adquirentes de imóveis no Sistema Financeiro de Habitação contra hipotecas constituídas em garantia do financiamento das obras — não se aplica por analogia aos casos de alienação fiduciária.

Com isso o STJ reafirma uma distinção essencial: enquanto o devedor hipotecário ainda é proprietário do imóvel, o fiduciante transfere a propriedade resolúvel ao credor até a quitação da dívida. Assim, a venda feita por este último sem autorização configura "venda a non domino", ineficaz perante o verdadeiro titular — o credor fiduciário.

Esse posicionamento contrasta, porém, com entendimento anterior da 3ª Turma, em julgamento do REsp 1.805.296, que admitiu a aplicação da Súmula 308 a casos envolvendo garantias fiduciárias, priorizando a proteção do consumidor adquirente de boa-fé.

A tendência do mercado financeiro é reagir de forma positiva ao fundamento da decisão da 4ª Turma, evitando-se um cenário de insegurança que poderia elevar os riscos às instituições financeiras, o que traz mais confiança aos investidores e credores.

De certa forma, ao blindar os credores contra interpretações amplas, evita-se um aumento no risco do negócio, o que poderia encarecer as operações de financiamento de imóveis.

Para o comprador, contudo, a situação reclama mais atenção, na medida em que a boa-fé, antes considerada um escudo, perde força diante da rigidez jurídica da alienação fiduciária. A matrícula do imóvel passa a ser a "bússola" definitiva — se constar gravame, a promessa de compra e venda pode ser inútil.

A decisão elimina a insegurança para investidores e instituições financeiras, mas impõe ao consumidor a obrigação de diligência redobrada.

Em suma, a decisão proferida pela 4ª Turma reafirma que a alienação fiduciária demanda tratamento jurídico próprio, beneficia o crédito, mas impõe um mais atenção ao consumidor na aquisição de imóveis - o que poderá afetar a confiança nas vendas diretas por construtoras e gerar reflexos na liquidez de empreendimentos em desenvolvimento.

Resta agora acompanhar como o tema será consolidado pela jurisprudência no STJ.

IMOBILIÁRIO

Projeto de Lei pode elevar alíquota do ITCMD para 8% em São Paulo

©Freepik

O Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD) pode sofrer alterações relevantes em São Paulo com a possível aprovação do Projeto de Lei nº 7/2024, atualmente em tramitação na Assembleia Legislativa. A proposta institui alíquotas progressivas que podem chegar a 8%, substituindo a atual alíquota fixa de 4%. A mudança visa adequar a legislação estadual à Emenda Constitucional nº 132/2023, que tornou obrigatória a progressividade do ITCMD, dentro do limite máximo estabelecido pelo Senado Federal.

O projeto apresentado pelo deputado Antonio Donato prevê quatro faixas de tributação, com base no valor da transmissão medido em UFESPs (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo). Heranças e doações de até 10 mil UFESPs (cerca de R$ 370 mil) seriam tributadas à alíquota de 2%. Entre 10 mil e 85 mil UFESPs, a alíquota sobe para 4%; entre 85 mil e 280 mil UFESPs, para 6%; e, acima disso, aplica-se a alíquota máxima de 8%. A justificativa é tornar o imposto mais justo, tributando de forma mais intensa as grandes transferências patrimoniais.

Tramita também o Projeto de Lei nº 409/2025, que propõe uma progressividade mais branda, com alíquotas de 1% a 4%, mantendo o teto atual. A proposta busca evitar aumento abrupto da carga tributária e eventuais distorções. Embora já adotada em outros estados, a progressividade do ITCMD ainda suscita debates sobre seus impactos econômicos e arrecadatórios. Um dos pontos críticos é a indefinição quanto à base de cálculo e aos critérios de avaliação dos bens transmitidos, tema que aguarda regulamentação federal. Além disso, a eventual entrada em vigor das novas regras pode estimular a antecipação de doações ou reorganizações societárias, exigindo cautela por parte de famílias e empresas que estejam estruturando a sucessão de seu patrimônio.

A discussão legislativa sobre a progressividade do ITCMD em São Paulo está em estágio inicial, exigindo um acompanhamento atento das propostas e possíveis alterações ao longo do processo. Com a necessidade de adaptação à nova orientação constitucional, espera-se que o Estado implemente a progressividade do imposto, impactando diretamente o planejamento sucessório e a gestão patrimonial.

Diante desse cenário, a análise criteriosa dos efeitos das mudanças torna-se essencial para garantir segurança jurídica e eficiência na administração patrimonial. A participação ativa de especialistas e entidades representativas no debate pode contribuir para um aprimoramento das propostas, buscando um equilíbrio entre a arrecadação estatal e a proteção dos contribuintes.

Dra. Camila Resende, especialista em Direito Tributário e Dra. Thais Fernandes, especialista em Direito Societário do Elias, Matias Advogados

LGPD

Aumento de condenações com base na LGPD na Justiça do Trabalho

Desde a entrada em vigor da LGPD, a Justiça do Trabalho passou a considerar com mais frequência a proteção de dados nas relações entre empresas e empregados. Embora associada ao marketing digital, a LGPD também se aplica às rotinas do RH.

Tribunais têm reconhecido que a coleta e o uso indevido de dados de trabalhadores, sem base legal ou segurança adequada, podem gerar condenações por danos morais. As decisões envolvem a coleta de dados sensíveis sem justificativa, o compartilhamento com sindicatos e ausência de políticas internas.

Diante disso, é fundamental adotar medidas como políticas de privacidade, mapeamento de dados tratados, treinamento das equipes e a nomeação de um Encarregado de Proteção de Dados (DPO) que também atue nas questões trabalhistas – o que é visto como uma boa prática.

Decisões recentes reforçam que o cuidado com dados no ambiente de trabalho não é apenas uma obrigação legal, mas também parte da gestão ética e responsável da empresa. A negligência nesse aspecto pode gerar consequências significativas, afirma Thais Fernandes, advogada do Elias, Matias Advogados.

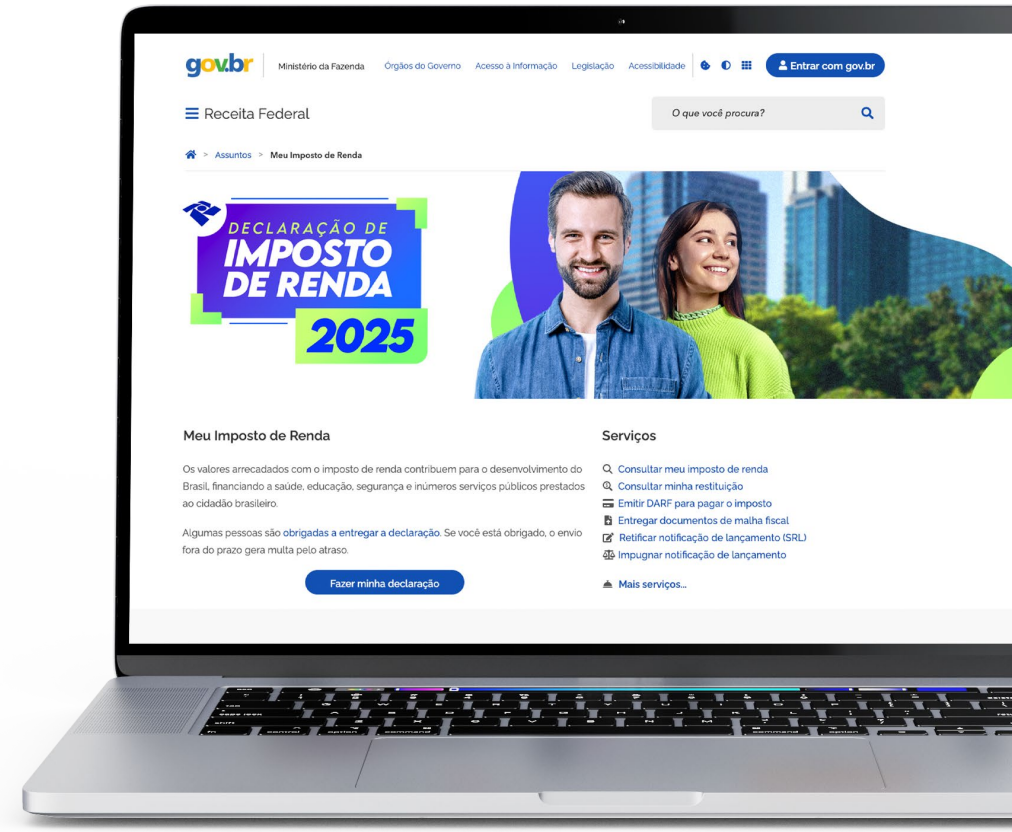
TRIBUTÁRIO

Declaração de IR com offshore traz balanço obrigatório e escolha de regime

A Declaração de Imposto de Renda de 2025 trouxe mudanças substanciais para pessoas físicas que detêm participações em offshores. Com a promulgação da Lei nº 14.754/23, passou a ser obrigatória a elaboração e apresentação de balanço patrimonial anual dessas estruturas — inclusive daquelas inativas. Esse balanço deve seguir as normas contábeis brasileiras ou internacionais (IFRS) e ser convertido para reais, conforme exigência legal. Inconsistências, omissões ou erros podem acarretar penalidades e suscitar questionamentos quanto à regularidade fiscal da estrutura.

Outra alteração de grande relevância é a obrigatoriedade de optar por um dos dois regimes de tributação disponíveis: o regime de caixa, que impõe tributação apenas sobre os lucros efetivamente percebidos; ou o regime de competência, que antecipa a tributação aos lucros apurados contabilmente, ainda que não distribuídos. Essa escolha é definitiva e terá repercussões diretas nas declarações fiscais subsequentes, exigindo criterioso planejamento tributário.

Camila Resende, advogada do Elias, Matias Advogados afirma também que as regras para apuração do ganho de capital foram modificadas, e a ficha de Bens e Direitos agora demanda maior detalhamento, ampliando a fiscalização sobre ativos no exterior.



Diante dessas mudanças, é indispensável reavaliar a estrutura das offshores, adequar a contabilidade aos novos parâmetros legais e planejar, com estratégia, a opção pelo regime tributário mais vantajoso. A conformidade com as novas exigências não apenas assegura maior segurança fiscal, como também reduz substancialmente o risco de autuações e sanções por parte das autoridades.

EMPRESARIAL

Slogans ganham espaço como marcas

O INPI vem consolidando uma interpretação que facilita o registro de slogans como marcas no Brasil. Desde o final de 2024, o Instituto tem aceitado o registro de frases publicitárias que apresentem distintividade e capacidade de identificar a origem de produtos ou serviços.

A mudança representa um avanço relevante em relação ao entendimento anterior, que frequentemente indeferia os pedidos com base no art. 124, VII, da LPI, por considerá-los sinais meramente informativos ou publicitários. Agora, o INPI adota uma postura mais moderna e alinhada às práticas internacionais, reconhecendo o valor estratégico dos slogans como ativos intangíveis e ferramentas de branding.

Para Thais Fernandes, advogada do Elias, Matias Advogados, a nova diretriz já tem gerado efeitos práticos, com aumento significativo nos registros concedidos. Ainda assim, a análise é feita caso a caso, e apenas slogans com real distintividade e função marcária são registráveis. Frases genéricas, descritivas ou excessivamente elogiosas continuam fora do escopo de proteção.

E, M SUSTENTÁVEL

Compromisso Social e Confraternização de Páscoa

O Elias, Matias Advogados promoveu durante o mês de abril uma ação especial de Páscoa, para reforçar o espírito de solidariedade entre seus colaboradores, com a arrecadação de valores para uma campanha social através de rifa, tendo como prêmios ovos de chocolate. A ação contou ainda com um bingo temático, realizado em conjunto com a comemoração de aniversariantes do mês, reunindo toda a equipe num momento descontraído de confraternização, encerrado com o sorteio das rifas e a premiação dos ganhadores.

O valor arrecadado foi integralmente doado ao Projeto Amigão, associação beneficente de Santo André que promove inclusão social e capacitação profissional para comunidades em situação de vulnerabilidade. A entidade oferece cursos de qualificação, como o de Pacote Office, realizado em parceria com o SENAI, que recentemente formou sua primeira turma de participantes.

Com essa iniciativa, o Elias, Matias Advogados reafirma seu compromisso com a responsabilidade social e demonstra que gestos de solidariedade podem gerar impactos positivos e duradouros. Mais do que uma celebração, a ação representa o empenho do escritório em contribuir com ações concretas.

INSTITUCIONAL

Direito de exclusão e retirada de sócio em sociedade limitada

Publicamos recentemente um artigo que aborda de forma didática e prática os mecanismos de retirada e exclusão de sócio nas sociedades limitadas — ferramentas legais que visam preservar a continuidade da empresa diante de conflitos ou mudanças na composição societária.

O texto aborda as hipóteses legais, requisitos contratuais, formas de exclusão judicial e extrajudicial e a jurisprudência recente do STJ, além de esclarecer os cuidados necessários para garantir segurança jurídica e evitar litígios.

Para entender melhor quando e como é possível excluir um sócio ou se retirar de uma sociedade, leia o artigo, *clique aqui.*

Lançamento do Guia Prático de Termos e Condições de Uso

No último mês, o Elias, Matias Advogados lançou, em parceria com a Anjos do Brasil, o Guia Prático de Termos e Condições de Uso para sites e aplicativos, voltado a quem deseja compreender melhor a importância e a estrutura deste documento essencial no ambiente digital.

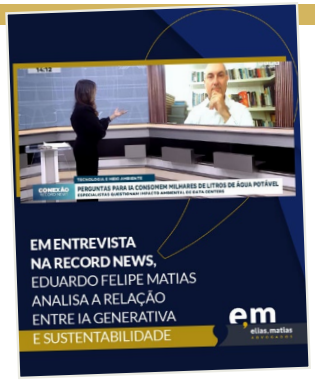
O lançamento foi marcado por um webinar, com orientações práticas sobre como os Termos e Condições de Uso podem proteger empresas contra fraudes, uso indevido de plataformas, além de riscos relacionados à LGPD e à propriedade intelectual.

O guia está disponível para download gratuito, *clique aqui.*

Caso tenha dúvidas ou queira conversar sobre o tema, nossa equipe está à disposição.

NA MÍDIA

Em entrevista ao programa de *TV Conexão Record News,* Eduardo Felipe Matias, sócio do Elias, Matias Advogados, explicou como o avanço da IA, que depende de grandes Data Centers para funcionar, tem elevado o gasto de energia e água em todo o mundo.
Estudos mostram que fazer de 20 a 50 perguntas para o ChatGPT pode gerar um gasto de 0,5 litro de água – ou seja, com uma média de 400 milhões de usuários por semana, o uso do ChatGPT pode representar 200 milhões de litros de água evaporados para resfriar seus servidores, o suficiente para abastecer cidades como Guarulhos e Sorocaba por um dia inteiro.



Eduardo Felipe Matias, sócio do Elias, Matias Advogados, foi um dos *vencedores do "Thought Leadership Award" (Prêmio de Liderança Intelectual)* de 2025 na categoria Direito Antitruste/Concorrencial de 2025, por ter sido um dos profissionais mais lidos do Brasil.
A premiação, que é organizada pela plataforma Mondaq, importante fornecedora global de soluções de conteúdo, dados e análises com uso de IA (inteligência artificial) para empresas, destaca os autores mais lidos em diversos países, valorizando aqueles que compartilham insights relevantes com o público global da plataforma.

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@eliasmatias.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.eliasmatias.com

2025. *Elias, Matias Advogados* Todos os direitos reservados