

IMOBILIÁRIO

Emolumentos registraes: risco de elevação do custo das incorporações imobiliárias

A implantação de um empreendimento imobiliário demanda a superação de diversas fases até o lançamento do produto (imóvel) no mercado consumidor: (a) identificação da demanda existente e do seu público-alvo; (b) identificação do terreno (formação de área); (c) estudos de viabilidade financeira, jurídica e urbanística; e, posteriormente, o desenvolvimento e a aprovação do projeto do empreendimento perante a municipalidade e demais órgãos públicos.

Até esse momento — e até o registro da incorporação imobiliária — são realizados investimentos de vulto, o que exige do incorporador extrema cautela na projeção do custo total do empreendimento.

Ocorre que temos verificado que incorporadoras vêm sendo surpreendidas por cálculos equivocados, possivelmente decorrentes do despreparo dos responsáveis por sua elaboração, que frequentemente pretendem compor o valor atribuído ao empreendimento com rubricas não previstas na Lei Estadual que disciplina os emolumentos registraes, tampouco no Quadro de Apuração do Custo Global da Obra, previsto na NBR 12.721, arquivado em obediência à Lei nº 4.591/64 (art. 53, inciso III).

Um exemplo recorrente dessas situações é a exigência de inclusão do valor relativo à outorga onerosa na base de cálculo dos emolumentos, desconsiderando seu caráter indenizatório e compensatório em favor do poder público pelo uso do solo urbano. Pela sua natureza jurídica, tal valor não integra o custo da obra do empreendimento.

É nesse contexto que se mostra essencial a análise jurídica das exigências formuladas, a fim de evidenciar a ausência de fundamento legal, sobretudo considerando que a legislação estadual estabelece, de forma clara, os critérios para definição da base de cálculo a ser utilizada pelas serventias extrajudiciais nos casos de incorporação imobiliária.

Como destaca Lídia Roberta Fonseca, especialista em direito imobiliário do Elias, Matias Advogados: “A ampliação indevida da base de cálculo dos emolumentos, sem respaldo legal, compromete a segurança jurídica das incorporações e impacta diretamente o custo final do empreendimento, com reflexos inevitáveis para o consumidor”.

É certo que a tentativa de ampliação dessa base de cálculo, seja por iniciativa equivocada de prepostos dos registradores, seja pela utilização inadequada de sistemas adotados para sua apuração, implica risco concreto de majoração dos custos dos empreendimentos, além de gerar insegurança jurídica e financeira às incorporadoras.

Diante desse cenário, além do pronto atendimento às exigências formuladas pelos cartórios, é essencial uma análise criteriosa de sua pertinência, especialmente quanto ao fundamento legal, sob pena de pagamento de valores indevidos que acabam por majorar o custo do empreendimento e, conseqüentemente, o valor final dos imóveis no momento da aquisição pelo consumidor. ,

TRIBUTÁRIO

Novos contornos do planejamento patrimonial e sucessório: reflexos tributários do ITCMD e do ITBI

O planejamento patrimonial e sucessório, especialmente no contexto de famílias empresárias, vem passando por mudanças relevantes que demandam a revisão das estruturas tradicionalmente adotadas.

No que se refere ao ITCMD, o Projeto de Lei Complementar nº 108 propõe alterações estruturais no regime de tributação das transmissões causa mortis e por doação, com impactos diretos no planejamento sucessório. Entre as principais mudanças, destaca-se a modificação da base de cálculo nas transmissões de quotas societárias, que passaria a refletir o valor de mercado, em substituição à apuração pelo valor contábil. O projeto também impõe a adoção obrigatória de alíquotas progressivas por todos os Estados, o que tende a alterar significativamente cenários como o do Estado de São Paulo, que atualmente adota alíquota fixa.

Historicamente, a tributação com base no valor contábil era recorrente, o que significava que, para fins de cálculo do imposto, o valor das quotas ou participações societárias era apurado a partir dos registros contábeis da empresa, e não de seu valor econômico real, resultando, muitas vezes, em redução da carga tributária.

Com a nova sistemática, a base de cálculo passa a refletir o valor de mercado, considerando ativos operacionais, intangíveis, fundo de comércio e a capacidade de geração de caixa da empresa. Na prática, essa mudança tende a elevar o ITCMD incidente sobre doações e sucessões de quotas, exigindo maior rigor técnico nas avaliações e reorganizações societárias.

Paralelamente, destaca-se a discussão acerca da integralização de imóveis ao capital social e da incidência do ITBI. Embora a Constituição Federal assegure a imunidade do imposto nessa hipótese, interpretações restritivas adotadas por diversos municípios — especialmente quando há atividade imobiliária — têm gerado insegurança jurídica e aumento da litigiosidade.

A matéria está sob análise do Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário nº 1.495.108/SP (Tema 1.348), que busca uniformizar a interpretação constitucional sobre o alcance da imunidade do ITBI. No julgamento iniciado, o ministro relator Edson Fachin manifestou entendimento no sentido de que a imunidade seria incondicionada, independentemente da atividade preponderante da pessoa jurídica. Os ministros Alexandre de Moraes e Cristiano

Zanin acompanharam parcialmente o relator, sendo que este último ressaltou a possibilidade de apuração de fraude ou simulação nos casos concretos. O julgamento foi suspenso após pedido de vista do ministro Gilmar Mendes.

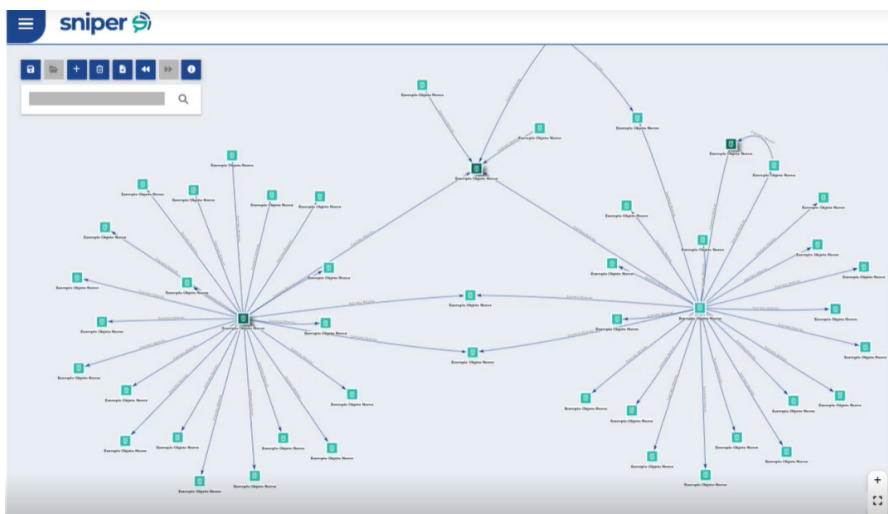
Nesse contexto, o planejamento patrimonial e sucessório permanece como instrumento relevante de organização e proteção do patrimônio, exigindo abordagem integrada, com análise tributária, societária e econômica, além de avaliações técnicas consistentes. A revisão de estruturas existentes e a adoção de decisões antecipadas mostram-se essenciais para a mitigação de riscos e a preservação patrimonial no longo prazo.

Disclaimer: As informações apresentadas têm caráter meramente informativo e não substituem a análise de casos concretos nem a orientação técnica profissional. Recomenda-se a consulta a assessoria jurídica especializada antes de qualquer tomada de decisão.

Alejandro Domingues Trillo Neto – advogado tributarista, especialista em Direito Tributário, Processo Tributário e Contabilidade Fiscal, pós-graduado pela Escola Paulista de Direito (EPD).

CIVIL

STJ valida uso da ferramenta Sniper



O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o sistema Sniper se limita à consolidação de dados públicos, identificando vínculos patrimoniais e societários, sem acessar o conteúdo de movimentações

financeiras. Por essa razão, seu uso não se confunde com a quebra de sigilo, o que simplifica e acelera sua aplicação no processo.

O precedente representa um marco para a efetividade da execução, pois confere maior celeridade à busca por bens e reduz

as chances de frustração do processo pela ocultação patrimonial. A decisão fortalece a posição dos credores, especialmente em casos que envolvem blindagem de ativos e o uso de estruturas complexas para fraudar a execução.

Assim, o STJ harmoniza a proteção à privacidade do devedor com o direito do credor de ver seu crédito satisfeito. A medida amplia a segurança jurídica nas relações comerciais e reforça o uso da tecnologia como instrumento para uma Justiça mais eficiente na recuperação de ativos.

Segundo Talyta Gabrielly Postigo dos Santos, especialista em Direito Civil do Elias, Matias Advogados: "Ao reconhecer a legitimidade do uso do Sniper, o STJ prestigia a efetividade da execução sem violar garantias fundamentais, permitindo que o Judiciário utilize ferramentas tecnológicas para enfrentar estratégias sofisticadas de ocultação patrimonial".

LGPD

ANPD e STJ ampliam o foco em proteção de dados em 2026

A ANPD iniciou 2026 com atuação mais proativa ao publicar o Mapa de Temas Prioritários de fiscalização para o biênio 2026–2027 e atualizar a Agenda Regulatória 2025–2026, sinalizando um ciclo regulatório mais denso. O Mapa concentra a supervisão em quatro frentes: efetividade dos direitos dos titulares, com ênfase em dados sensíveis e publicidade; proteção de crianças e adolescentes no ambiente digital, incluindo aferição de idade e privacidade desde a concepção; tratamento de dados pelo Poder Público,

especialmente compartilhamento, biometria e salvaguardas técnicas; e IA e tecnologias emergentes, com foco em decisões automatizadas e uso de dados de menores.

No Judiciário, nota-se maior refinamento da responsabilidade civil em proteção de dados. O STJ tem diferenciado os efeitos conforme a natureza do dado e o contexto do tratamento, reconhecendo, em 2025, hipóteses de dano moral presumido por disponibilização indevida de informações pessoais, mas afastando, em 2026, a presunção automática para dados não

sensíveis no cadastro positivo. Em paralelo, o CNJ reforçou a governança interna ao disciplinar o acesso a dados pessoais em seus sistemas (Res. CNJ nº 647/2025).

“Observa-se uma clara maturação do sistema brasileiro de proteção de dados, com autoridades e tribunais buscando equilíbrio entre tutela de direitos fundamentais e segurança jurídica para as atividades econômicas”, avalia João Pedro Ramos, advogado especialista em Direito Digital.

IMOBILIÁRIO

Lei facilita poda de árvores em caso de omissão do poder público

A Lei Federal nº 15.299/2025 trouxe um avanço significativo para a gestão urbana e a prevenção de riscos ambientais ao incluir o § 2º no art. 49 da Lei nº 9.605/98 (Lei de Crimes Ambientais), permitindo a realização da poda de árvores nos casos de omissão do poder público.

A medida busca equilibrar a proteção ambiental com a segurança coletiva, afastando o risco de caracterização de crime ambiental, desde que haja laudo técnico que comprove a situação de perigo

e a inércia administrativa diante de requerimento formalizado ao órgão competente.

Antes da alteração legislativa, a morosidade dos órgãos públicos frequentemente inviabilizava intervenções urgentes, mesmo em situações evidentes de risco, como a possibilidade de queda de árvores ou a interferência em redes elétricas, expondo pessoas e patrimônios a acidentes e responsabilizações indevidas.

Com a nova norma, essa lacuna é corrigida ao desburocratizar o procedimento, reduzir riscos

à coletividade e reforçar a corresponsabilidade do poder público na preservação e segurança do espaço urbano, estimulando uma atuação mais eficiente e preventiva.

Segundo Vanessa Silva, especialista em direito imobiliário do Elias, Matias Advogados: “A alteração legislativa confere maior segurança jurídica ao particular, que passa a poder agir preventivamente diante da omissão estatal, sem abrir mão da proteção ambiental, desde que respeitados os critérios técnicos e legais”.

EMPRESARIAL

STJ reconhece legitimidade de sócio para ajuizar ação contra administrador em defesa da sociedade limitada

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 2.053.505, reconheceu que o sócio de sociedade limitada possui legitimidade ativa para ajuizar, em nome próprio, ação de reparação de danos contra o administrador, em defesa dos interesses da sociedade, aplicando-se de forma subsidiária a Lei nº 6.404/1976 (Lei das Sociedades por Ações).

O relator, ministro Antonio Carlos Ferreira, destacou que “a jurisprudência desta Corte Superior manifesta entendimento que assevera a viabilidade de aplicação subsidiária da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 6.404/76) às sociedades limitadas para suprir as lacunas da sua regulamentação legal”. Ressaltou ainda que, no âmbito das sociedades anônimas, a legitimidade para a propositura da ação de reparação civil por danos causados ao patrimônio social pelo administrador encontra previsão no art.

159 da Lei Acionária, especialmente em seus §§ 3º, 4º e 7º.

O caso teve origem em ação de responsabilidade civil proposta por dois sócios de uma sociedade limitada, detentores de 50% do capital social, em face do sócio administrador — titular dos outros 50% — e de um interventor judicial. A demanda foi motivada por um incêndio que destruiu imóvel pertencente à empresa, não segurado, sendo atribuída aos gestores a negligência na condução dos negócios. Os autores pleitearam, em nome próprio, mas no interesse da sociedade, o ressarcimento dos prejuízos causados ao patrimônio social.

Em primeira instância, o juízo extinguiu o processo sem resolução do mérito, ao reconhecer a ilegitimidade ativa dos sócios para pleitear direito pertencente à empresa. O Tribunal de Justiça do Paraná reformou a sentença, reconhecendo a legitimidade ativa

dos sócios mediante aplicação analógica da Lei das S.A. e determinando o prosseguimento da ação. No STJ, o recurso especial foi desprovido, consolidando o entendimento de que o sócio de sociedade limitada possui legitimidade ativa, na condição de substituto processual, para ajuizar ação de reparação de danos contra o administrador em defesa da sociedade, com aplicação subsidiária da Lei nº 6.404/1976.

Segundo Guilherme Cupello Souto, especialista em direito empresarial do Elias, Matias Advogados: “A decisão do STJ fortalece a governança nas sociedades limitadas ao assegurar mecanismos efetivos de responsabilização dos administradores, especialmente em cenários de conflito societário, evitando que a inércia da própria sociedade inviabilize a tutela do patrimônio social”.

E, M SUSTENTÁVEL

O Elias Matias Advogados participou, pelo segundo ano consecutivo, de uma ação solidária em benefício dos idosos do Instituto Pro Vida – São Sebastião, reforçando seu compromisso com a responsabilidade social.

A iniciativa consistiu na doação de pacotes de presente destinados aos idosos atendidos pela instituição. Mais do que simples lembranças, cada pacote representou um gesto de carinho, respeito e atenção. As entregas foram preparadas com dedicação, simbolizando a importância de valorizar e acolher aqueles que tanto contribuíram para a construção da nossa sociedade.

Participar dessa mobilização permitiu, mais uma vez, vivenciar o verdadeiro sentido da solidariedade.

INSTITUCIONAL

Será realizado o Webinar Internacional – Instalação de Pontos de Recarga Elétrica de Veículos em Condomínios, que reunirá especialistas do Brasil e de Portugal para discutir os impactos jurídicos, técnicos e estruturais da mobilidade elétrica no ambiente condominial. O encontro propõe uma análise comparativa entre a legislação paulista, o modelo português e o cenário regulatório em Angola, em parceria com a Raposo Subtil Associados, com foco em segurança, responsabilidade civil e tendências regulatórias aplicáveis aos condomínios.



E, M SUSTENTÁVEL

“Campanha “Desapega!” – Fundação Julita

Em 2025, o Elias Matias Advogados promoveu a campanha Desapega!, iniciativa que integrou as ações de responsabilidade social do E, M Sustentável e fortaleceu a parceria com a Fundação Julita, instituição que atua há décadas no Jardim São Luís apoiando crianças, jovens, idosos e famílias em situação de vulnerabilidade. Ao longo do ano, colaboradores do escritório realizaram doações de peças de vestuário que foram destinadas aos bazares mantidos pela Fundação. Esses bazares desempenham um papel essencial no apoio à comunidade atendida, contribuindo para a geração de renda e para o acesso a itens de primeira necessidade. A campanha mobilizou o time, permitindo que itens sem uso ganhassem novo propósito. Cada contribuição representou um gesto de cuidado e reforçou o impacto positivo que ações coletivas podem gerar no território onde a Fundação atua. A iniciativa reafirmou o compromisso do escritório com práticas solidárias e com o fortalecimento de projetos que promovem dignidade e oportunidades para quem mais precisa.



A Agência UNESP de Inovação (AUIN), em parceria com o Elias, Matias Advogados, realizou no dia 3 de fevereiro o Webinar | LGPD e Termos e Condições de Uso para Startups, reunindo empreendedores, pesquisadores e interessados em fortalecer a segurança jurídica de negócios inovadores.

Durante o encontro, foram abordados temas essenciais para o ecossistema de startups, como a aplicação prática da LGPD na coleta, tratamento e armazenamento de dados, a estruturação de Termos e Condições alinhados ao modelo de negócio e as principais boas práticas jurídicas para plataformas digitais.

Os palestrantes Eduardo Felipe Matias e Angela Hilda Gibran compartilharam experiências e orientações estratégicas, contribuindo para ampliar o conhecimento dos participantes sobre compliance, proteção de dados e estruturação jurídica desde as fases iniciais do empreendimento.

Ao final, foram sorteadas 20 mentorias jurídicas gratuitas com os profissionais do Elias, Matias Advogados, reforçando o compromisso das instituições com o apoio ao desenvolvimento de startups e à inovação com responsabilidade.

NA MÍDIA

A coluna de Eduardo Felipe Matias foi publicada no *Estadão Broadcast* e analisou os riscos de uma possível bolha financeira associada ao avanço da inteligência artificial, destacando como o modelo de financiamento da infraestrutura de IA pode ampliar vulnerabilidades no sistema financeiro e gerar efeitos sistêmicos além do mercado acionário.



Na sua coluna publicada na *Época Negócios*, Eduardo Felipe Matias propôs uma reflexão sobre a possibilidade de uma nova bolha econômica impulsionada pela inteligência artificial. O artigo analisou o ciclo de expansão da IA, traçou paralelos com movimentos recentes da economia global e alertou para os riscos de um crescimento acelerado sem fundamentos sólidos, ressaltando que eventuais correções podem ser mais profundas do que o esperado.



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