

# Argumento 150

## DESTAQUE

### Impacto de liminar no mercado imobiliário de São Paulo

A cidade de São Paulo enfrenta um cenário de insegurança jurídica após decisão do Tribunal de Justiça estadual que, em 27 de fevereiro de 2026, suspendeu a emissão de novos alvarás para demolições, construções e corte integral de árvores.

A decisão, resultado da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2257600-87.2025.8.26.0000 proposta pelo Ministério Público que discute a validade da revisão do Plano Diretor da Cidade, paralisou obras e licenciamentos, afetando diretamente o setor imobiliário e urbanístico.

Dados públicos apontam que a liminar atingiu cerca de 3.884 empreendimentos que tiveram o seu processo de licenciamento paralisado e, nesse momento, a discussão entre projetistas, incorporadores e consultores, está centrada em compreender a abrangência da liminar, situação que intensifica o cenário de insegurança jurídica.

O Plano Diretor Estratégico, aprovado em 2014 e válido até 2030, passa por revisões parciais e intermediárias, mas a indefinição sobre quais regras estão em vigor gera dificuldades aos players do mercado imobiliário, intensificando um ambiente de negócios cauteloso e travando novos investimentos.

Entre as principais consequências estão a paralisação dos processos de aprovação de edificações novas, situação que implica perdas às incorporadoras, que suportam atraso em seus cronogramas para lançamento dos empreendimentos, principalmente aquelas que já estavam em vias de obter o alvará de aprovação dos seus projetos.

Destaca-se que a decisão não impactou apenas os agentes de mercado imobiliário, mas igualmente os interessados na execução de obras em geral, tal como ocorre com condomínios que tem alvará de execução de obras aprovados, mas estão impedidos de providenciar a remoção de árvores, mesmo havendo Termo de Ajustamento de Conduta Assinado.

O fato é que o mercado imobiliário e os municípios, são pressionados pelas mudanças na legislação, enfrentando incertezas que comprometem o seu planejamento e a execução de obras em geral ou de grandes empreendimentos.

Sem diretrizes claras da Prefeitura sobre como proceder diante da liminar, profissionais da área precisam redobrar a cautela e buscar constante atualização jurídica para evitar riscos.

Sobreveio algum alívio após a decisão proferida no dia 09-04/2026 pelo STF que reconheceu que a decisão impugnada criava instabilidade institucional e inviabilizava a política urbana prevista no Plano Diretor, considerando presentes os requisitos legais para a contracautela, deferindo a suspensão dos efeitos da decisão do TJSP até o julgamento definitivo da ação de inconstitucionalidade, garantindo a continuidade do licenciamento urbanístico e da política de desenvolvimento urbano em São Paulo, contudo essa decisão não tem caráter definitivo.

O impasse reforça a necessidade de soluções rápidas e seguras para destravar o desenvolvimento urbano da capital.



## Prenotação de escritura de compra e venda e indisponibilidades supervenientes: a erosão da prioridade registral

O impedimento de registro de escrituras de compra e venda prenotada, em razão de indisponibilidades supervenientes expõe grave distorção na construção de entendimento sobre o Provimento 188/2024 do CNJ.

A prenotação realizada de forma precedente à determinação da indisponibilidade deveria assegurar ao adquirente de boa-fé o direito ao registro, conforme os arts. 151 e 186 da Lei 6.015/73, em prestígio ao princípio da prioridade registral.

Contudo, os serviços de registro de imóveis passaram a dar prevalência automática às indisponibilidades posteriores, muitas delas genéricas, vinculadas apenas ao CNPJ da vendedora, criando um caminho infundável de óbices à transmissão da propriedade.

Tal prática compromete a segurança jurídica, ao subverter a lógica registral e desrespeitar o §3º do item 320-I do CNN-CNJ que é claro: a indisponibilidade superveniente não impede o registro de título prenotado, salvo decisão judicial específica, conforme a redação que lhe foi atribuída pelo Provimento nº 190/2025 do CNJ.

Além disso, não observa o art. 54, III, da Lei 13.097/2015, que só admite oposição de restrições já averbadas na matrícula ao tempo da aquisição.

Os Tribunais dos Estados de São Paulo e Paraná, em decisões recentes confirmaram que a CNIB não pode prevalecer sobre títulos prenotados anteriormente.

Além do aspecto técnico, fica evidenciado o desprestígio ao princípio da função social da propriedade, pois os bloqueios realizados sem a necessária qualificação, com prevalência indiscriminada das indisponibilidades posteriores, impedem a destinação econômica dos imóveis prejudicando adquirentes de boa-fé e fragilizam o sistema registral, gerando insegurança e afronta princípios basilares do direito.



📌 LANÇAMENTO DO LIVRO

## "A humanidade e o poder digital" marca novo lançamento de Eduardo Felipe Matias, sócio da Elias, Matias Advogados

Sócio do Elias, Matias Advogados, Eduardo Felipe Matias, lançou a obra "A humanidade e o poder digital: Impactos da IA sobre nosso futuro", que propõe uma reflexão aprofundada sobre os desafios da era digital e os impactos das novas tecnologias na sociedade contemporânea.

A publicação se apresenta como uma contribuição relevante ao debate contemporâneo, oferecendo subsídios para a compreensão das transformações em curso e seus impactos no ambiente institucional e nos negócios.

Fruto de anos de pesquisa, o livro analisa, por meio de uma abordagem ampla e multidisciplinar, como plataformas digitais e a inteligência artificial estão redefinindo estruturas de poder, com implicações diretas para a economia, o trabalho e a democracia. A obra busca responder quem exerce o poder nesse novo contexto e quais são os principais pontos de atenção para o futuro.

O lançamento ocorreu na quarta-feira, dia 8 de abril, na Livraria da Travessa, em São Paulo, reunindo convidados para um momento de diálogo e reflexão sobre tecnologia, transformação e os rumos da sociedade na era digital.



📌 CONSUMIDOR

## TJ/SP protege consumidor em planos coletivos

O TJ/SP reafirmou que falhas na conferência de dados pela operadora não autorizam o cancelamento do plano de saúde sob alegação de fraude do consumidor.

No caso, a beneficiária teve o contrato rescindido unilateralmente durante tratamento médico.

A administradora alegou ilegitimidade, sustentando atuação restrita à intermediação e gestão administrativa.

Já a operadora apontou omissão de informações na contratação, indicando indícios de fraude na adesão ao plano coletivo e alegando ter observado os requisitos legais, inclusive com notificação prévia.

O Tribunal, contudo, entendeu que, ao admitir a adesão sem a devida diligência, a operadora assume o risco do negócio.

Com fundamento na RN 557/22 da ANS e no CDC, destacou que a rescisão tardia viola a boa-fé objetiva e a legítima expectativa da usuária, impondo a manutenção da assistência e evitando a desassistência do paciente.

A decisão reprovava a burocracia abusiva e impõe fiscalização prévia.

RECONHECIMENTO

## Sócio do Elias, Matias Advogados, **Rubens Carmo Elias Filho** é reconhecido na edição 2026 do Chambers and Partners

Sócio do Elias, Matias Advogados, Rubens Carmo Elias Filho é reconhecido na edição 2026 do Chambers and Partners, na área de contencioso imobiliário (Real Estate: Litigation).

O Chambers and Partners é amplamente reconhecido como um dos mais relevantes guias jurídicos internacionais, avaliando advogados e escritórios em mais de 180 jurisdições. Sua metodologia combina pesquisas independentes, entrevistas com clientes e análises conduzidas por especialistas, considerando critérios como excelência técnica, atuação em casos de destaque, capacidade estratégica e reputação no mercado.



Nesse contexto, a inclusão do Dr. Rubens no ranking evidencia sua atuação consistente na condução de litígios complexos e de alta relevância no setor imobiliário, área que tem ganhado crescente importância no Brasil, acompanhando o aumento de operações estruturadas, investimentos e disputas envolvendo ativos imobiliários e infraestrutura, o que torna a atuação especializada ainda mais estratégica.

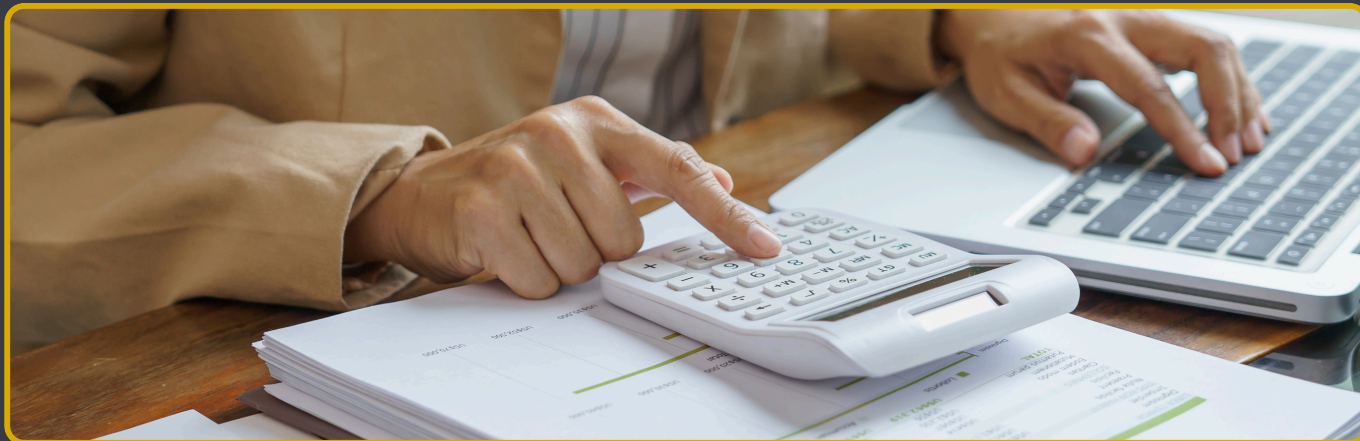
*Parabenizamos o Dr. Rubens pela conquista!*

DIREITO CIVIL

## STJ define prazo decenal para ação contra administrador

Em complemento à matéria mencionada no **Argumento anterior** sobre a legitimidade do sócio para ajuizar, em nome próprio, ação de reparação de danos contra o administrador, em defesa dos interesses da sociedade (REsp 2.053.505), o Superior Tribunal de Justiça, no REsp 2.063.684, fixou em 10 (dez) anos o prazo prescricional para a referida ação de responsabilidade.

A decisão fundamenta-se na natureza contratual da responsabilidade do administrador, aplicando a regra geral do art. 205 do Código Civil e afastando o prazo trienal. Assim, o STJ consolida o entendimento sobre a matéria, definindo não apenas quem pode mover a ação, mas também o prazo para seu exercício.



## Tema 1371 do STJ: o limite ao arbítrio fiscal na definição da base de cálculo do ITCMD

O Tema 1371 do STJ recoloca em debate a definição da base de cálculo do ITCMD, especialmente na distinção entre valor venal e valor de mercado.

Nos termos do art. 38 do CTN, o imposto deve incidir sobre o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, o que pressupõe a adoção de critérios legais objetivos, garantindo previsibilidade ao contribuinte.

A controvérsia surge com a prática de alguns Estados de adotar valores de mercado como referência, muitas vezes por arbitramento e sem previsão legal clara. Esse movimento amplia a discricionariedade da Administração Tributária e coloca em tensão princípios como a legalidade, a segurança jurídica e o devido processo legal.

Do ponto de vista jurídico, valor venal e valor de mercado não se confundem. O primeiro é um conceito normativo, que exige parâmetros definidos em lei e aplicação uniforme.

O segundo é uma estimativa econômica, sujeita a variações e critérios subjetivos. Sua adoção como base de cálculo, sem respaldo legal, pode comprometer a validade da exigência tributária.

O arbitramento, previsto no art. 148 do CTN, é medida excepcional. Sua utilização exige justificativa concreta, base técnica idônea e respeito ao contraditório.

Quando utilizado de forma ampla para revisar valores já declarados, acaba desvirtuando sua finalidade e aumentando a litigiosidade. A jurisprudência do STJ, especialmente no Tema 1113 (ITBI), reforça que o valor declarado pelo contribuinte possui presunção relativa de veracidade, podendo ser afastado apenas mediante procedimento regular e fundamentado.

Por fim, a criação de critério específico de mensuração da base de cálculo do ITCMD pela Lei Complementar nº 227, de 13/01/2026, no caso de sucessão ou doação de quotas sem negociação recente, sugere que, anteriormente, não havia base normativa suficiente para a adoção generalizada dessa prática, ao menos quando ausente previsão na legislação estadual ou distrital.

Diante desse cenário, o julgamento do Tema 1371 tende a fortalecer a prerrogativa do Fisco de arbitrar o valor venal para fins de ITCMD.

Ainda assim, permanecem fundamentos jurídicos relevantes para questionar a aplicação desse entendimento em situações específicas, especialmente nos casos de doação de quotas societárias.

## Rifa solidária de Páscoa: Creche Celive

Em 2026, o Elias Matias Advogados realizou mais uma vez a Rifa Solidária de Páscoa, iniciativa que integrou as ações de responsabilidade social do escritório e reforçou o compromisso com projetos de impacto comunitário.

A campanha consistiu na rifa de dois ovos de Páscoa, mobilizando os colaboradores em uma ação simples, mas carregada de significado. Todo o valor arrecadado foi integralmente destinado à Creche Celive, instituição localizada em Santo André, que desenvolve um trabalho essencial de acolhimento, cuidado e apoio a crianças em situação de vulnerabilidade.

A iniciativa promoveu o engajamento do time e demonstrou, mais uma vez, como a participação coletiva pode gerar resultados concretos e positivos para a comunidade atendida.

*A Rifa Solidária de Páscoa reafirma o compromisso do escritório com práticas solidárias e com o apoio a iniciativas que promovem cuidado, dignidade e desenvolvimento social, fortalecendo o papel do escritório como agente de impacto além do ambiente jurídico.*



**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. **Produção Editorial:** Estúdio SATTI.

**Projeto Gráfico:** Jonatas Ferreira. **Editoração:** Sara Moretti. **Endereço:** Avenida Paulista, 1842 – 16º andar, cj. 165 – São Paulo/SP.

Tel.: 55 (11) 3528 0707. **Site:** www.eliasmatias.com