

# Argumento151

## DESTAQUE

### Split Payment: por que esse sistema será um dos principais desafios da Reforma Tributária

“A Reforma Tributária reestruturou a tributação sobre o consumo no Brasil. Entre as inovações introduzidas pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e regulamentadas pela Lei Complementar nº 214/2025, o Split Payment desponta como um dos mecanismos mais relevantes para o funcionamento do novo sistema do IBS e da CBS.

Embora ainda esteja em desenvolvimento, o Split Payment já possui cronograma de implementação e será adotado gradualmente durante a transição da Reforma. Mais do que alterar a forma de recolhimento dos tributos, o sistema modifica a dinâmica das operações econômicas ao aproximar arrecadação, tecnologia e meios de pagamento.

No modelo atual, o fornecedor recebe integralmente o valor da operação e, posteriormente, recolhe os tributos devidos. Com o Split Payment, a parcela correspondente ao IBS e à CBS poderá ser destinada diretamente ao Fisco no momento do pagamento, enquanto o vendedor receberá apenas o valor líquido da operação. Assim, o imposto deixa de transitar temporariamente pelo caixa do fornecedor.

O mecanismo fortalece um dos pilares da Reforma Tributária: a segurança na apropriação dos créditos fiscais. Ao vincular o crédito ao efetivo recolhimento do tributo, busca reduzir a inadimplência, combater fraudes e conferir maior transparência e segurança jurídica às operações.

Os impactos alcançarão praticamente todos os contribuintes sujeitos ao IBS e à CBS, especialmente aqueles tributados pelo Lucro Real, Lucro Presumido e os optantes do Simples Nacional que aderirem ao regime híbrido.

Nesse caso, a possibilidade de gerar créditos aos adquirentes poderá influenciar não apenas a escolha do regime tributário, mas também a competitividade nas relações comerciais.

Nas operações B2B, o Split Payment ganha importância estratégica. A segurança e a efetividade dos créditos tributários tendem a influenciar a relação entre fornecedores e adquirentes, tornando as decisões tributárias cada vez mais conectadas à estratégia comercial das empresas.

A implementação será gradual: 2026 marcará a fase de testes do IBS e da CBS, enquanto 2027 deverá iniciar a utilização facultativa do Split Payment para determinadas operações e contribuintes, com expansão progressiva durante o período de transição.

Mais do que uma inovação tecnológica, o Split Payment demonstra que a Reforma Tributária vai além da substituição de tributos.

O novo modelo fortalece o sistema de créditos fiscais e exigirá maior integração entre administração tributária, instituições financeiras, meios de pagamento e sistemas de gestão, tornando a tecnologia um elemento essencial para o sucesso da implementação.”

” **Dr. Alejandro Domingues Trillo Neto, especialista em Direito Tributário do Elias, Matias Advogados.**

## Alienação Fiduciária de Imóvel por Instrumento Particular

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) tomou uma decisão importante para o mercado de crédito e negócios imobiliários em 24 de julho de 2026, no julgamento do Pedido de Providências nº 0007122-54.2024.2.00.0000, relatado pelo Corregedor Nacional de Justiça, Ministro Mauro Campbell Marques, ao derrubar as regras impostas pelos Provimentos nº 172, 175 e 177, editados em 2024, que impunham a lavratura de escritura pública para formalizar garantias de alienação fiduciária em operações fora do ecossistema bancário tradicional, medida que criticamos na edição Jul/Ago de 2024 do Argumento, destacando à época *‘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 registro das garantias de alienação fiduciária constituídas por instrumento particular celebrado anteriormente à publicação do provimento’*.

A antiga exigência vinha causando expressivo aumento de custos operacionais, excesso de burocracia e forte desvantagem competitiva para importantes agentes do setor, como loteadoras, incorporadoras, fundos de investimento imobiliário, securitizadoras e *fintechs*. Diante desse cenário de retração e insegurança jurídica, a própria União questionou a medida perante o órgão.

Com a decisão do Pedido de Providências foi reestabelecido que a alienação fiduciária de bens imóveis pode ser constituída por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, já que o CNJ finalmente reconheceu que o artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, expressamente, faculta tal medida, conforme já havíamos abordado.

A decisão igualmente está alinhada ao posicionamento do Supremo Tribunal Federal no Mandado de Segurança nº 39.930, reafirmando *que provimentos administrativos não têm o condão de restringir prerrogativas e direitos previstos em lei federal*.

É fundamental observar, contudo, que a dispensa se aplica exclusivamente à lavratura de instrumento público, mantida a obrigatoriedade, na confecção do instrumento particular, da observância rigorosa aos requisitos da lei, como a descrição exata do imóvel, condições de pagamento, taxa de juros e cláusulas relativas ao leilão. Dessa forma, os oficiais de registro imobiliário em todo o país ficam obrigados a recepcionar e qualificar os instrumentos particulares, desde que observados os requisitos acima, restaurando a previsibilidade e a eficiência nas transações imobiliárias do país.

Com a simples observância das disposições da Lei 9514/1997, o mercado volta a contar com procedimentos mais céleres e econômicos. Além disso, os instrumentos particulares e as escrituras celebrados durante a vigência das regras restritivas de 2024 a 2026 tiveram sua validade jurídica preservada.

” **Dra. Lídia Fonseca**, especialista em Direito Imobiliário do Elias, Matias Advogados.





## A Retenção de 50% nos Distratos e o Fortalecimento do Mercado Imobiliário

A decisão do STJ no AgInt no REsp nº 2.159.971/SP, propiciou mais segurança jurídica e previsibilidade ao setor imobiliário, ao reconhecer a validade da cláusula contratual que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos, em contratos de promessa de compra e venda de imóveis submetidos ao regime de patrimônio de afetação, celebrados sob a vigência da Lei do Distrato.

No caso a rescisão contratual se deu pela inadimplência do adquirente e o Tribunal de origem considerou abusiva a retenção de 50%, com redução para 20%. Contudo, o STJ reformou a acórdão em decisão da lavra do Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, afirmando que a retenção de até metade dos valores pagos é expressamente autorizada pela lei e não configura abusividade, desde que pactuada de forma clara.

**A decisão reforça a importância do patrimônio de afetação, que garante que os recursos sejam destinados exclusivamente à execução das obras e, nesse contexto, a retenção de funciona como instrumento para garantir o equilíbrio econômico, compensando os custos e riscos assumidos pelo incorporador ante a desistência ou inadimplência do comprador.**

A Corte Superior reconheceu o direito do comprador ao distrato, mas este não pode se transformar em prejuízo desproporcional ao incorporador, sendo a retenção autorizada legítima, necessária e positiva para a saúde do mercado imobiliário.

Mais importante, a validação da cláusula penal, segundo o STJ não está condicionada à comprovação de prejuízo adicional pelo Incorporador, pois o próprio desfazimento do negócio gera impactos relevantes. É o fortalecimento do princípio pacta sunt servanda e prestígio à autonomia da vontade e a previsibilidade contratual.

Tal entendimento pelo STJ diminui a margem para discussões judiciais e traz estabilidade às relações contratuais, propiciando, ainda, proteção ao fluxo financeiro das obras, já que a retenção garante que os custos de comercialização, corretagem, publicidade e administração sejam ressarcidos, evitando o comprometimento da saúde financeira do empreendimento pelo distrato.

É relevante o reconhecimento pelo STJ, ao afirmar que a Lei do Distrato não conflita com o Código de Defesa do Consumidor, ao contrário, compatibiliza os interesses envolvidos adotando critérios objetivos. Assim, em empreendimentos sem patrimônio de afetação o percentual de retenção permanece limitado a 25%; enquanto no caso em que há afetação do patrimônio, é admitido o percentual de até 50%, refletindo a maior complexidade e risco desses projetos.

Nessa decisão o Tribunal assegurou equilíbrio econômico, previsibilidade e proteção ao incorporador, sem afastar os direitos do consumidor, fortalecendo a confiança no setor, estimulando novos empreendimentos e contribuindo para a estabilidade das relações contratuais, consolidando a Lei do Distrato como instrumento essencial para o desenvolvimento sustentável do mercado imobiliário.

” **Dra. Lídia Fonseca, especialista em Direito Imobiliário do Elias, Matias Advogados.**

## Tema 1.210 do STJ reforça requisitos para a desconsideração da personalidade jurídica

O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema Repetitivo 1.210, definiu os requisitos para a desconsideração da personalidade jurídica nas relações de direito civil e empresarial.

A controvérsia analisada pela Segunda Seção diz respeito à possibilidade de atingir o patrimônio dos sócios diante da inexistência de bens penhoráveis da sociedade ou do encerramento irregular de suas atividades.

Ao julgar os Recursos Especiais nº 1.873.187/SP e nº 1.873.811/SP, o STJ estabeleceu que essas circunstâncias, isoladamente, não são suficientes para autorizar a desconsideração da personalidade jurídica.

Segundo a tese fixada, é necessária a efetiva comprovação do abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial, conforme previsto no art. 50 do Código Civil. Trata-se da denominada Teoria Maior da desconsideração.

O entendimento afasta, portanto, a possibilidade de responsabilização dos sócios fundada apenas na ausência de patrimônio da empresa ou no encerramento irregular de suas atividades. Para que o patrimônio particular seja alcançado, devem estar demonstrados os requisitos legais que evidenciem o uso abusivo da pessoa jurídica.

No caso analisado no REsp nº 1.873.187/SP, a desconsideração havia sido admitida com fundamento na ausência de bens penhoráveis e no encerramento irregular da sociedade, sem comprovação de desvio de finalidade ou confusão patrimonial. O STJ afastou essa conclusão por considerá-la incompatível com o art. 50 do Código Civil.

O Tema 1.210 consolida, assim, a natureza excepcional da desconsideração da personalidade jurídica nas relações civis e empresariais e reforça a autonomia patrimonial entre a sociedade e seus sócios.

🗣️ **Dr. Guilherme Souto**, especialista em Inovação e Startups do Elias, Matias Advogados.



## Rubens Carmo Elias Filho é reconhecido entre os mais admirados da Grande São Paulo

Rubens Carmo Elias Filho, sócio do Elias, Matias Advogados, foi novamente reconhecido entre os Advogados Mais Admirados da Grande São Paulo pela Análise Advocacia Regional 2026.

O levantamento, realizado pela Análise Editorial, reúne a percepção dos diretores jurídicos das 1.800 maiores empresas brasileiras, que indicam os escritórios e profissionais que mais admiram, independentemente de manterem ou não relação profissional com eles.

A presença de Rubens nesta edição dá continuidade a uma trajetória de reconhecimentos pela Análise Editorial. Seu nome também aparece entre os profissionais destacados em outras edições da publicação, consolidando uma presença recorrente no levantamento.

**Para o Elias, Matias Advogados, o reconhecimento integra uma trajetória construída ao longo de décadas de atuação no Direito e registra, mais uma vez, o nome de Rubens entre os profissionais lembrados pelo mercado jurídico empresarial da região.**



## Elias, Matias Advogados está entre os escritórios mais admirados da Grande São Paulo

O Elias, Matias Advogados está entre os escritórios de advocacia mais admirados da Grande São Paulo, segundo a edição 2026 da Análise Advocacia Regional.

Publicado pela Análise Editorial, o levantamento reúne as indicações dos diretores jurídicos das 1.800 maiores empresas brasileiras e apresenta os escritórios e advogados mais admirados em diferentes regiões do país. Na edição de 2026, foram reconhecidos 1.471 escritórios e 4.885 advogados.

O reconhecimento do escritório também dá continuidade a uma presença recorrente nas publicações da Análise Editorial. O perfil do escritório na plataforma registra distinções como Escritório Mais Admirado em 2026, além de reconhecimentos em edições anteriores.

A nova edição registra, assim, mais um capítulo dessa trajetória, agora no recorte regional da pesquisa, que reúne escritórios e profissionais lembrados por executivos das principais empresas brasileiras.



## Sócios do Elias, Matias Advogados marcam presença no Encontro Jurídico da ABMI

Realizado em 19 de agosto, em Brasília, o 4º Encontro Jurídico da Associação Brasileira do Mercado Imobiliário (ABMI) reuniu magistrados, juristas e especialistas para discutir temas ligados ao Direito e ao mercado imobiliário. O encontro contou com profissionais de mais de 30 cidades, de 14 estados e do Distrito Federal.

Assessor jurídico da ABMI, Rubens Carmo Elias Filho comandou o painel inaugural, que reuniu o ministro do Superior Tribunal de Justiça, Reynaldo Soares da Fonseca, e o desembargador Ricardo Tadeu Bugarin Duailibe, presidente do Tribunal de Justiça do Maranhão. A discussão foi dedicada à relação entre precedentes jurisprudenciais e o mercado imobiliário, trazendo para o centro do debate o papel da jurisprudência na segurança jurídica das relações do setor.



Eduardo Felipe Matias participou do painel “IA, privacidade e o futuro do mercado imobiliário”, ao lado de João Gabriel Marques. A conversa abordou como a Inteligência Artificial vem sendo incorporada ao setor e as questões jurídicas que surgem com esse processo, especialmente em relação à privacidade, ao uso de dados e às decisões automatizadas.

A participação de Eduardo também refletiu uma discussão que vem fazendo parte de seu trabalho e de sua produção intelectual: os efeitos da Inteligência Artificial sobre as relações profissionais e empresariais.

Após o encerramento do encontro, Rubens destacou a consolidação do evento como um fórum nacional de atualização e integração jurídica. Para ele, os debates, que passaram por temas como precedentes jurisprudenciais, arbitragem, Inteligência Artificial, Reforma Tributária e meios de prova, contribuíram para ampliar e fortalecer a atuação das empresas do setor. Rubens também ressaltou o papel da ABMI na promoção do conhecimento, contribuindo para um mercado imobiliário cada vez mais sólido, moderno e pujante.

## Eduardo Felipe Matias em entrevistas e artigos ao longo do trimestre

No último trimestre, Eduardo Felipe Matias participou de entrevistas e publicou artigos sobre diferentes questões relacionadas ao Direito e à tecnologia.

Em junho, a responsabilidade das plataformas digitais esteve entre os principais temas. Eduardo falou sobre o julgamento do STF em entrevistas à [CNN Brasil](#), [TV Veja](#), [BandNews TV](#) e [RedeTV!](#), tratando de questões como liberdade de expressão, moderação de conteúdo, dever de cuidado e os critérios que devem orientar a responsabilização de diferentes tipos de plataformas.

Após a conclusão do julgamento, publicou o artigo [“Responsabilidade das plataformas deve ser proporcional”](#), no qual examinou a tese final do STF e defendeu que provedores com portes, modelos de negócio e capacidades distintas não sejam submetidos indistintamente às mesmas obrigações.

Em julho, Eduardo voltou sua atenção para a relação entre Inteligência Artificial e educação. No artigo [“A IA na educação e o futuro do capital humano”](#), publicado na Época Negócios, discutiu a presença crescente dessas ferramentas nas escolas e a necessidade de governança, orientação adequada, preservação do pensamento crítico e mediação do docente.

Já em agosto, a discussão sobre responsabilidade e proteção no ambiente digital apareceu novamente em entrevista à [BandNews TV](#), desta vez, a partir da decisão da ANPD que determinou a suspensão das transmissões ao vivo do Discord no Brasil. Eduardo comentou a medida e as questões relacionadas à proteção de crianças e adolescentes que motivaram a decisão.

**Em diferentes veículos e formatos, os temas tratados no período mantiveram uma questão em comum: como estabelecer critérios jurídicos diante de tecnologias que modificam a maneira como as pessoas se comunicam, trabalham, aprendem e participam da vida digital.**



## Novo site do Elias, Matias Advogados: Um espaço dedicado ao conteúdo jurídico

O Elias, Matias Advogados está de cara nova no digital. O novo site foi pensado para facilitar o acesso a conteúdos jurídicos, insights e materiais produzidos pelo escritório, reunindo esse conhecimento em um ambiente mais organizado e intuitivo.

A nova plataforma concentra artigos, guias, webinars e outros materiais sobre temas que fazem parte das discussões jurídicas contemporâneas, como Inteligência Artificial, LGPD, Direito Imobiliário, Societário e startups.

A proposta é tornar a experiência mais simples e agregadora, contribuindo para a compreensão de temas jurídicos presentes no cotidiano de empresas, profissionais e diferentes setores.

O novo site marca uma nova etapa na presença digital do Elias, Matias Advogados e amplia o espaço dedicado à informação e ao compartilhamento de conhecimento jurídico.



## Reforma Tributária impõe revisão das estruturas no mercado imobiliário

A Reforma Tributária estabeleceu novas diretrizes para o mercado imobiliário, principalmente nas operações de locação. Além de instituir o IBS e a CBS, a nova legislação criou mecanismos específicos para o setor. Essas particularidades podem mudar significativamente a forma como cada patrimônio será tributado a partir de agora.

Entre as medidas previstas, está a redução de 70% da base de cálculo do IBS e da CBS nas operações de locação, além do redutor social aplicável a imóveis residenciais em situações específicas.

A legislação também prevê novas hipóteses de aproveitamento de créditos tributários, ampliando o leque de variáveis que passam a compor o planejamento de cada operação. Manter a locação na pessoa física, constituir uma pessoa jurídica ou adotar uma holding patrimonial são caminhos possíveis, mas a escolha ideal dependerá da realidade de cada investidor, de seus objetivos e da composição do seu patrimônio.

O Elias, Matias Advogados vem acompanhando de perto essas transformações. Por meio da série de vídeos sobre a Reforma Tributária, o escritório tem desenvolvido uma análise progressiva sobre os principais temas que hoje fazem parte das decisões de investidores e proprietários de imóveis, podendo ser acessados nas redes sociais do escritório. Instagram: @eliasmatiasadvogados.

## Proteção de dados também é cuidado com o paciente

Clínicas, hospitais, laboratórios e profissionais da saúde lidam diariamente com informações que vão muito além de nome, telefone e endereço. Prontuários, exames, diagnósticos, prescrições e históricos clínicos revelam aspectos íntimos da vida dos pacientes e, por isso, recebem proteção especial da Lei Geral de Proteção de Dados.

A relevância do tema voltou a ganhar destaque em julho, quando a Agência Nacional de Proteção de Dados instaurou processo para apurar possíveis falhas relacionadas a um incidente que envolveu informações de aproximadamente 500 mil pacientes de unidades públicas de saúde. Embora o caso ainda esteja sob análise, ele demonstra que a atuação da ANPD também alcança a forma como instituições de saúde previnem riscos e respondem a incidentes.

**Cumprir a LGPD vai muito além de ter uma política de privacidade pronta ou pedir para o paciente assinar um termo de consentimento. É fazer da proteção de dados um hábito da instituição presente no dia a dia. Isso significa saber quem acessa os prontuários; evitar que informações circulem sem consentimento; orientar toda a equipe sobre boas práticas; ter cuidado ao enviar dados por e-mail ou aplicativos de mensagens; escolher bem os sistemas e fornecedores parceiros e, principalmente, saber o que fazer caso algo saia do controle.**

Esses cuidados devem ser proporcionais à realidade de cada organização. Uma pequena clínica não precisa adotar a mesma estrutura de um grande hospital, mas deve conhecer os dados que utiliza, identificar os riscos envolvidos e implementar medidas compatíveis com suas atividades.

Para ampliar essa discussão de maneira prática e acessível, o Elias, Matias Advogados desenvolveu a série de vídeos LGPD na Saúde. Os episódios já publicados abordam os principais cuidados relacionados ao uso de dados pessoais no cotidiano do setor e podem ser acessados nas redes sociais do escritório. Instagram: @eliasmatiasadvogados.

## Elias, Matias Advogados participa de campanha de inverno em apoio à Fundação Julita



O Elias, Matias Advogados participou de uma campanha de inverno em apoio à Fundação Julita, contribuindo para a arrecadação de itens destinados às pessoas e famílias atendidas pela instituição.

A iniciativa incentivou a doação de itens em bom estado, como roupas adultas e infantis, brinquedos, livros, utensílios domésticos e produtos de higiene e limpeza. As doações foram direcionadas à Fundação Julita, organização que atua no atendimento e desenvolvimento de crianças, adolescentes, jovens e idosos em situação de vulnerabilidade social.

A participação do escritório na campanha reforça seu compromisso com iniciativas de responsabilidade social e solidariedade, estimulando a colaboração e a destinação consciente de itens que podem fazer a diferença no cotidiano de outras pessoas.

**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](mailto:contato@eliasmatias.com). Permitida a reprodução desde que citada a fonte.

**Conselho Editorial:** Carla Maluf Elías, Eduardo Felipe Matias, Rubens Carmo Elías 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](http://www.eliasmatias.com)