

OPINIÃO 12
JURÍDICA DIREITO IMOBILIÁRIO

Secovi-SP
Editor

Opinião Jurídica 12: Direito Imobiliário

Secovi-SP

São Paulo
2025

FICHA TÉCNICA

Presidente do Secovi-SP

Rodrigo Luna

Presidente executivo/CEO do Secovi-SP

Ely Wertheim

Coordenação geral

José Horácio Cintra Gonçalves Pereira
Jaques Bushatsky

Curador

Jaques Bushatsky

Jornalista responsável

Maria do Carmo Gregório
MTb: 23.732

Secretaria

Sthefany Siqueira

Diagramação

DK Publi Estúdio Criativo

Edição e Revisão

Assessoria de Comunicação do Secovi-SP
Maria do Carmo Gregório
Rosana Pinto

Agradecimentos

Maria Silvia Carneiro
Marcos Vinícius Pelegrini

Contato Secovi-SP: (11) 5591-1300

Fale conosco: secovi@secovi.com.br

Opinião Jurídica 12: direito imobiliário/Jaques Bushatsky e José Horácio Cintra
Gonçalves Pereira.
[et al.]; Secovi-SP (Ed.); São Paulo: Secovi-SP, 2024.

140 p.

ISBN: 978-65-990573-8-0

1. Direito 2. Mercado imobiliário 3. Direito imobiliário.



Os artigos assinados são de exclusiva responsabilidade de seus autores. A reprodução dos textos é admitida, desde que
destacadamente citados o autor e a fonte.

Os informes publicitários são de inteira responsabilidade dos anunciantes.

EDITORIAL



Em 2024, celebramos os 60 anos da Lei nº 4.591/1964, a principal legislação brasileira que regulamenta a criação, a administração e o funcionamento de condomínios edilícios, bem como as atividades de incorporação imobiliária.

Impressiona o fato de essa legislação continuar tão atual. Sua concepção organizou não apenas a produção imobiliária, mas vários aspectos do mercado, incluindo o funcionamento dos condomínios e de suas relações humanas. Direitos e obrigações foram nitidamente estabelecidos.

Por todas estas razões, a Lei 4.591 é considerada por vários especialistas como a primeira lei de defesa do consumidor.

Bom seria se todas as normas que disciplinam o mercado imobiliário contemplassem a mesma clareza da Lei 4.591. Infelizmente, não é assim. Temos um arcabouço legal labiríntico, com inúmeras regras, algumas até mesmo excludentes entre si, e um infinito campo para interpretações e decisões que resultam num dos maiores temores de qualquer atividade produtiva: a insegurança jurídica.

Para segmentos que, como o imobiliário, operam com elevados ciclos operacionais, insegurança jurídica pode gerar perdas financeiras, litígios prolongados, imprevisibilidade e a própria desaceleração do setor.

A única forma de minimizar esses riscos é contar com apoio dos operadores do Direito, razão pela qual as análises jurídicas desempenham um papel fundamental, trazendo maior proteção às transações e, na medida do possível, mais estabilidade do setor.

Reduzir riscos é um dos principais desafios de nossas atividades. Para tanto, mais que esclarecer e interpretar o alcance das leis, especialistas em direito imobiliário vão além das análises temáticas. Provocam reflexões; desenvolvem conceitos; sugerem proposições que fazem ver ao Legislativo a necessidade de aprimorar as normas e, ao Judiciário, considerar novos fundamentos em suas decisões.

É especialmente neste aspecto que a revista *Opinião Jurídica* se constitui em verdadeiro núcleo de consultas e de conhecimento específico. Mais que atualizar e orientar os agentes do mercado de imóveis, a publicação dá base aos entes decisores, os quais, naturalmente, não têm pleno domínio das especificidades de um setor cuja complexidade se equipara a das leis que o regulamentam.

Nesta 12ª edição, a revista focaliza temas da maior relevância, incluindo abalizadas considerações sobre novas modalidades de negócios e contratações.

Sempre ouvimos dizer tudo o que não se pode tirar de uma pessoa é o aprendizado. Que possamos aproveitar a oportunidade de absorver as valiosas informações que, número a número, a revista *Opinião Jurídica* proporciona ao universo imobiliário. Boa leitura!



RODRIGO LUNA
PRESIDENTE DO SECOVI-SP E REITOR DA UNIVERSIDADE CORPORATIVA SECOVI-SP

APRESENTAÇÃO



Há mais de dez anos, nos propusemos com o Secovi-SP a criar uma revista jurídica capaz de reunir – conforme dissemos na apresentação daquele volume:

“ao mercado imobiliário, o que pensam atuantes professores, magistrados e advogados, estudiosos das leis e da evolução normativa. Enfim, protagonistas no campo da análise e aplicação das leis, efetivamente capazes de criar opiniões.

Assim como foi feito, e os autores gozaram da mais absoluta liberdade de escolha de tema, de opção de entendimento, de forma. Pensamos que, de outro modo, não se conseguiria alcançar a meta da saudável e consistente discussão.

Uma grata evidência: foi entusiasmada a disposição que encontramos, de parte de toda a equipe do Secovi-SP, da sua diretoria e de todos os articulistas convidados, a ponto de já podermos prever futuras edições dessa nova revista. Realmente, são muitas as matérias e diversos os temas que, mais do que permitirem, na verdade, exigem o prosseguimento deste trabalho. A todos, os nossos agradecimentos”.

O empreendimento deu certo, as opiniões presentes naquela primeira edição foram inovadoras e findaram acatadas pela doutrina, pela jurisprudência, pela lei. Já àquela época foram tratados temas como a arbitragem na locação, as interrelações entre condomínio e aluguel, a usucapião familiar, as restrições aos usos de unidades em condomínio, até mesmo a viabilidade da execução dos rateios de despesas de condomínio, que somente alguns anos depois seria contemplada no código processual. Estes foram somente alguns dos quinze temas que compuseram a revista.

A inovação e a consistência das opiniões se mantiveram ao longo do tempo, o que dá ao Secovi-SP a certeza de ter prestado para a sociedade uma contribuição séria e efetiva. Dá a cada autor, além da oportunidade de divulgar as suas ideias, integrar um incrível conjunto de juristas ilustres. Dá a nós, coordenadores, a satisfação de participar, honrados, desta caminhada.

Nesta nova edição, mais uma vez, foram reunidos autores brilhantes e temas instigantes. O ideal, e temos certeza de que é o que todos querem fazer já, será percorrer as matérias selecionadas (lembramos: as opiniões são absolutamente livres!) e aproveitar este presente, certos de que começaremos a preparar a próxima edição.

Sim, estendemos aqui aquele convite feito pelo bibliófilo Alberto Manguel: “A leitura é uma conversa. [...] os leitores respondem a um diálogo [...] provocado silenciosamente por palavras escritas em uma página”.

Agradecemos mais uma vez a cada autor que dedicou tempo e esforço neste trabalho; à equipe de colaboradores do Secovi-SP, cada um deles essencial à realização; à entidade, representada por seu presidente Rodrigo Luna e seu presidente executivo Ely Wertheim, que remanesce firme em sua luta pela segurança jurídica, alcançada pelo debate sério e pelo estudo.

Desejamos uma boa leitura!



JOSÉ HORÁCIO CINTRA
GONÇALVES PEREIRA

JAQUES BUSHATSKY

SUMÁRIO

12

A oponibilidade do registro de imóveis na jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo e o assim chamado “princípio da concentração na matrícula” (lei nº 13.097/2015)

—
Des. Fernando Antonio Torres Garcia
Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo

16

A Lei dos Distratos e o Código de Defesa do Consumidor

—
Alexandre Laizo Clápis

22

Resolução contratual extrajudicial e a Lei 14.711/2023 (“novo marco legal das garantias”)

—
Alexandre Junqueira Gomide

24

“Escrow Account” nos tabelionatos de notas: aspectos práticos do projeto piloto

—
Alexandre Kassama

27

O sério problema da personalidade jurídica do condomínio edilício: estamos no caminho certo?

—
André Abelha

32

A realidade das assembleias condominiais no Brasil: desafios e necessidade de atualização legislativa

—
André Luiz Junqueira

35

Boa-fé e a inaplicabilidade do Tema 290 do STJ para aquisição de imóveis na planta

—
Andrea Ribeiro de Almeida Coutinho
Gabriela Brait Vieira Marcondes Tiete Lira

40

A transformação do mercado imobiliário: o papel do notariado como facilitador e aliado dos corretores

—
Andrey Guimarães

SUMÁRIO

43

Despejo e consignação de chaves
extrajudicial: Projeto de Lei 3.999/2020

—
Arnon Velmovitsky

58

Contrato de locação com ou sem garantia:
vantagens e desvantagens

—
*Emanuelle de La Noce Fernandes
Fernanda Mustacchi*

45

Inovações na regularização fundiária urbana
e aquisição do solo regularizado
para novos empreendimentos

—
*Bruno de Luca
Carolina M. de Luca*

60

Luxury Real Estate

—
Fernanda Pereira Lisboa

48

A problemática saída de sócio em sociedades
de propósito específico: desafios frente
aos empreendimentos imobiliários

—
*Cinira Gomes Lima Melo
Daniel Bushatsky*

69

A possibilidade de julgar a ação de despejo
por arbitragem

—
*Francisco Maia Neto
Roberto Caçado Vasconcelos Novais*

54

Contrato imobiliário - a importância, na sua
formação, da observância da autonomia, da
liberdade, da boa-fé e da informação, para
estipular suas obrigações

—
Daniel Fuhro Souto

74

A dinâmica processual do ônus da prova
em ações condominiais

—
*Icaro Souza
Marcos Pagan*

SUMÁRIO

78

Desafios da reforma tributária do consumo
ao setor de locação

Rodrigo Antonio Dias
Isabella Fochesatto Panisson

94

A arrematação em leilão:
aquisição originária ou derivada?

Luanda Backheuser
Luciana Henriques Ismael

82

Alienação fiduciária de imóveis:
impactos do Provimento CNJ instituindo
a obrigatoriedade de escritura pública

Ivandro Ristum Trevelim
Fabio Eduardo Di Pietro

98

Quando a aquisição de imóvel depende de
prévia aprovação do Conselho Administrativo
de Defesa Econômica – CADE?

Marcelo Barbaresco

86

Reflexões sobre o uso da IA generativa
no Judiciário
Possíveis efeitos na Justiça do Trabalho

Karina Zuanazzi Negreli
Luciana Diniz
Eduardo Pastore

105

Desmistificando a alienação
fiduciária superveniente

Marcelo Terra
Sérgio Barbosa da Silva Filho

90

O futuro da compra e venda de imóveis
com contratos inteligentes

Leandro Sender

108

O uso longo e não contestado de área
comum por condômino, de forma exclusiva,
e a *supressio*

Márcia Cristina Rezeke Bernardi
Adriana Cardoso de Moraes

SUMÁRIO

112

Patrimônio de afetação – criação
e evolução em 20 anos

—
Olivar Vitale
Marília Nascimento

125

A Lei 14.825/2024 e suas implicações
nas execuções trabalhistas: um novo cenário
para a segurança jurídica
nas transações imobiliárias

—
Vitor Eluf
Jorge Eluf Neto

114

Associações de loteamento: cuidados para
garantir a obrigatoriedade das contribuições

—
Rodrigo Cury Bicalho

127

O monitoramento e a avaliação das políticas
urbanas e o papel dos tribunais de contas

—
Wilson Levy

117

Home equity, bem de família
e outros apontamentos

—
Leandro Bruno Ferreira de Mello Santos
Rubens Carmo Elias Filho

130

Sobre a impossibilidade da intervenção
de assistente simples na fase de cumprimento
de sentença

—
José Horácio Cintra Gonçalves Pereira
Jaques Bushatsky

123

A locação por temporada e as recentes
decisões do STJ – notas sobre o artigo 48 da
Lei nº 8.245/1991

—
Tassia Ruschel Ibrahim

A Oponibilidade do Registro de Imóveis na Jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo e o Assim Chamado “Princípio da Concentração na Matrícula” (Lei Nº 13.097/2015)

DESEMBARGADOR FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

I

O registro de imóveis (como é próprio dos registros públicos) destina-se a fazer cognoscíveis as situações jurídicas prediais resultantes do que nele se inscreveu depois de exame de legalidade, a fim de que tais situações, sendo passíveis de conhecimento por todos, em seguida se façam *oponíveis*, ou seja, tenham aptidão a produzir efeitos a favor de quem beneficiem e contra quem afetem.

O sentido e o alcance da *cognoscibilidade* e *oponibilidade* do registro são matérias cuja disciplina cabe essencial e primordialmente ao estrito direito positivo, o qual, na história jurídica do Brasil, tem dado soluções variadas ao problema.

Antes do Cód. Civil de 1916, reconhecia-se, é verdade, que a inscrição das hipotecas criasse oponibilidade desse direito real, já que, como então se dizia, elas só começavam a “valer contra terceiros” a partir data do registro (Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, art. 9º, *caput* e § 1º; Regulamento nº 3.453, de 26 de abril de 1865, arts. 256-257 e 264; Decreto nº 370, de 2 de maio de 1890, arts. 1º, § 2º, 130 e 131). Contudo, a transcrição da transmissão *intervivos*, por título oneroso ou gratuito, não induzia a prova do domínio, que “ficava salvo a quem fosse” (Lei nº 1.237/1864, art. 8º, § 4º; Regulamento nº 3.453/1865, art. 258; Decreto nº 370/1890, art. 235). Além disso, não estavam sujeitas a registro as transmissões entre vivos ou a causa de morte operadas mediante atos judiciais (e.g., as partilhas nos inventários e as arrematações em execução forçada). Resultava assim, de um lado, que nem todas as mutações de direitos reais imobiliárias eram cognoscíveis pelo registro, e que, de outro, nem todas as situações jurídicas por ele dadas a conhecer eram *ipso iure* oponíveis a terceiros.

O Cód. Civil de 1916 buscou colmatar as lacunas na cognoscibilidade permitida pelo registro e na oponibili-

dade dele decorrente, e para isso estatuiu que se sujeitavam à transcrição (art. 530, I) não apenas os “títulos translativos da propriedade imóvel, por ato entre vivos” (art. 531), como ainda os julgados que nas ações divisórias pusessem termo à indivisão (art. 532, I), as sentenças que nos inventários e partilhas adjudicassem bens imóveis em pagamento de dívidas da herança (art. 532, II), e a arrematação e a adjudicação em hasta pública (art. 532, III). A par disso, determinou o Código não só que o alienante continuava a ser havido por dono do imóvel, enquanto não se transcrevesse o título de transmissão (art. 860, par. único), como ainda que, feita a transcrição (para o domínio) ou a inscrição (esta, para as hipotecas e outros direitos de garantia, gozo e fruição), o relativo direito real começava a presumir-se pertencente à pessoa em cujo nome se transcrevera ou inscrevera (art. 859). Vale dizer: a partir de 1916, a lei civil, de modo amplo, passou a fazer cognoscíveis, por meio do registro, todos os atos de constituição e transmissão de direitos reais, entre vivos ou a causa de morte, fundados em atos judiciais ou extrajudiciais, e ainda determinou que as situações jurídicas daí resultantes se fizessem oponíveis *erga omnes*, mediante a presunção *iuris tantum* de titularidade posta em favor do titular beneficiado por uma determinada transcrição ou inscrição.

Tal como almejada pela legislação civil depois de 1916, porém, sérios empecilhos à força das situações jurídicas registradas subsistiram em decorrência da forma de escrituração dos livros; do próprio alcance da oponibilidade resultante do registro de imóveis; e da colidência entre a eficácia registral e a aquela dos atos processuais, no campo da fraude à execução.

A escrituração dos livros, com efeito, prosseguiu dispersa depois do Cód. Civil, visto que a subsequente reorganização dos registros públicos (Decreto Legislativo nº 4.827, de 7 de fevereiro de 1924, e Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1926) manteve a sistemática já adotada

desde a Lei nº 1.237/1864: os atos lavravam-se tendo-se por base não o imóvel, mas a natureza dos fatos jurídicos trazidos nos títulos, de sorte que, e. g., a hipoteca era inscrita no livro 2, a transmissão do domínio transcrevia-se no livro 3, os outros direitos reais limitados inscreviam-se no livro 4, e, depois de 1937, a transmissão da propriedade loteada inscrevia-se no livro 8. Essa forma de organizar-se os livros e a sua escrituração manteve-se no subsequente regulamento dos registros (Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939), mas foi superada pela Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que, adotando o sistema de matrícula (arts. 176, § 1º, I e II, e 227-235-A), permitiu que os atos de registro ligados a um determinado imóvel fossem todos reunidos num único fólio (dito, por isso mesmo, *fólio real*), simplificando a lavratura (por permitir a adoção de fichas avulsas – art. 173, par. único) e facilitando as buscas e a extração de certidões (por reunir todos os registros e averbações numa única base – art. 19, § 1º).

Ademais, ao garantir a oponibilidade das situações jurídicas registrais, o Cód. Civil de 1916 não foi para além da eficácia probatória (= da presunção de existência e titularidade), ou seja, limitou-se à fé pública *formal* (ou legitimação registral), e – diz a *communis opinio* desde sempre – não concedeu ao registro de imóveis fé pública material, solução que também foi adotada pelo Código Civil de 2002, segundo o qual, “cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente de boa-fé ou do título do terceiro adquirente” (art. 1.247, par. único). Mediante outras palavras: a ordem jurídica brasileira, embora conceda e tenha concedido ao titular de um “direito inscrito” a presunção relativa de que o direito exista e lhe caiba, não avançou entretanto ao ponto de permitir que em favor do adquirente de boa-fé o registro não apenas estabeleça uma posição processual mais favorável (Cód. Civil de 1916, art. 859; Cód. Civil de 2002, art. 1.245, §§ 1º e 2º), mas também altere a relação jurídica material, para fazer inatacável a aquisição de quem honestamente confiou no registro quando procurou uma aquisição.

Quanto à colidência entre as eficácias do registro de imóveis e a dos processuais, essa questão só principiou a receber resposta abrangente e unificada na segunda década do séc. XXI, depois de secular descompasso.

Depois da queda do Império, em 1889, a legislação processual brasileira veio a receber tratamento uniforme apenas em 1939, com a edição de um único Código de Processo Civil para todo o país (Decreto-lei nº 1.608, de 18 de setembro), substituído em 1973 (Lei nº 5.869, de 11 de janeiro) e em 2015 (Lei nº 13.105, de 16 de março). A disciplina dos registros públicos, todavia, seguiu outros rumos em 1890, 1916, 1928, 1939 e 1973. Essa disparidade de tempos e circunstâncias levou a que, admitido a partir de 1924 o ingresso registral da penhora, do arresto e do sequestro (Decreto nº 4.827/1924, art. 5º, *a*, VII; Decreto nº 18.542/1928, arts. 173, *a*, VI, e 266; Decreto nº 4.857/1939, art. 280; Lei nº 6.015/1973, art. 240), não se tenha podido chegar à conclusão, já naquele tempo, de

que a falta dessas inscrições implicasse com segurança a boa-fé do adquirente que confiou no registro: é que, por força do art. 593 do Cód. de Proc. Civil de 1973 (antes, do art. 895 do Código de 1939), a simples inexistência registral daquelas constringções judiciais não isentava o interessado do ônus de pesquisar, no foro, a pendência de processo em que uma dessas medidas preventivas pudesse ter sido decretada. A esse estado de coisas só se pôs cobro a partir da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, arts. 54-62, do Cód. de Proc. Civil de 2015, arts. 790, V e VI, e 792, I-V e § 1º, da Súmula nº 375 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do julgamento, por essa mesma casa, do Recurso Especial (REsp) nº 956.943, o que, tudo somado, inverteu a solução que até então se dava no direito brasileiro ao conflito de interesses do credor com execução ajuizada e do adquirente de boa-fé: em vez de prestigiar-se a (deficiente) publicidade do processo executivo (a ignorância acerca do qual não beneficia quem não demonstrasse ter procurado conhecê-lo junto ao Poder Judiciário), passou-se a dar relevo à publicidade do registro (no qual a inexistência de penhora ou outra medida constritiva é suficiente para dar-se por demonstrada a boa-fé do adquirente, sem o concurso de outras diligências e cautelas).

Portanto, hoje se tem o panorama seguinte, acerca da *fraus paratae executionis*:

(a) o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula nº 375 do STJ);

(b) é indispensável a citação válida para configuração de fraude à execução, salvo no caso do Cód. de Proc. Civil, art. 828; feita a citação válida, e excetuada a hipótese do dito art. 828, o reconhecimento da fraude depende da inscrição da penhora ou da prova da má-fé do adquirente, segundo a Súmula nº 375 do STJ; a boa-fé do adquirente é presumida, mas a má-fé tem de ser provada; e, se não há inscrição da penhora, o credor tem de provar que o terceiro adquirente tinha conhecimento da demanda capaz de levar o alienante à insolvência (REsp nº 956.943); e

(c) não podem ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de novembro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel (Lei nº 13.097/2015, art. 54, § 1º); assim, os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, se na matrícula do imóvel não constar: (c1) registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias (Lei nº 13.097/2015, art. 54, I); (c2) averbação, por solicitação do interessado, de constringção judicial, de que a execução foi admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos no art. 828 do Cód. de Processo Civil (Lei nº 13.097/2015, art. 54, II); (c3) averbação

de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei (Lei nº 13.097/2015, art. 54, III); (c4) averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso IV do caput do art. 792 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.097/2015, art. 54, IV); e (c5) averbação, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de constrição judicial incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária (Lei nº 13.097/2015, art. 54, V); por conseguinte, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, não se podem exigir nem a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, nem a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais (Lei nº 13.097/2015, art. 54, § 2º).

As mudanças trazidas pela Lei nº 13.097/2015 são denominadas, por toda parte, de “princípio da concentração na matrícula”, o que é, evidentemente, uma hipérbole. Primeiramente, essas normas não são um princípio, porque elas – para usar do conceito clássico – não constituem aquilo de que um ente (no caso, o registro de imóveis), de algum modo, pode depender para ser criado, ou para existir, ou para ser conhecido; em verdade, são apenas regras que indicam a medida da oponibilidade das situações jurídicas inscritas, isto é, são regras que dão concretude a um outro princípio, esse sim verdadeiro: o princípio da legitimação registral (Cód. Civil de 1916, art. 859; Cód. Civil de 2002, art. 1.245, §§ 1º e 2º). Secundariamente, é abusivo afirmar-se, de modo peremptório e genérico, que desse conjunto normativo decorra que *todos* os fatos, atos ou negócios jurídicos relativos a um imóvel devem ser inscritos (ou “concentrados”) na matrícula a fim que ganhem eficácia contra terceiros: não fosse essa abrangência contrária em si mesma à índole e ao bom funcionamento do registro de imóveis (que se volta precipuamente à tutela de situações jurídicas de direito privado, e que, não sendo mero arquivo, não pode ser avassalado por o que quer que pareça de interesse fático ou econômico para a caracterização da condição total de um bem de raiz), não é isso que (repita-se) diz a lei, a qual explicita hipóteses (mais ou menos) claras

de oponibilidade das inscrições prediais – algumas das quais já foram objeto de consideração pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo.

II

Na organização do foro extrajudicial do Estado de São Paulo, entende-se por dúvida registral o processo das controvérsias que dizem respeito a registro em sentido estrito (Lei nº 6.015/1973, arts. 167, I, 198 e 203, II); nesse processo, em grau de apelação (art. 202), a atribuição administrativa para julgamento de tais dissensos é do Conselho Superior da Magistratura, composto e organizado na forma do Regimento Interno do Tribunal de Justiça (arts. 15, *caput*, e 16, IV); é natural, portanto, que o Conselho se venha deparando com a questão dos limites da oponibilidade registro de imóveis, também à luz da Lei nº 13.097/2015.

Nesse contexto, esclareceu o Conselho Superior da Magistratura que a Lei nº 13.097/2015, por trazer hipóteses definidas de situações cuja oponibilidade depende de inscrição, não pode ser aplicada para admitir o ingresso, no registro de imóveis, de quaisquer fatos jurídicos, em quaisquer circunstâncias, vale dizer: o rol do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015/1973 continua a considerar-se *numerus clausus*, e a qualificação registral continua a apoiar-se em seus princípios basilares, notadamente o da legalidade (ao qual é correlato do da independência jurídica do oficial) e do trato consecutivo (ou continuidade).¹

A bem da legalidade, aliás, entendeu o Conselho que não bastava a invocação das regras da Lei nº 13.097/2015 para permitir o registro de uma hipoteca judiciária, se o interessado no ato não era credor do titular do domínio imobiliário: embora o julgado não tenha sido inteiramente explícito em suas razões de decidir, claro ficou que se fundara na consideração de que não bastava uma possibilidade remota de afetação de um imóvel por um crédito eventual para justificar que um terceiro, fora de previsão legal, pudesse lançar notícia de seu suposto direito numa matrícula relacionada, afinal, a um devedor futuro e incerto.²

Reiterando que a legalidade registral não admite que se lance mão da Lei nº 13.097/2015 para fazer ingressar no registro fatos jurídicos que de outra forma teriam de ficar fora dele, julgou-se ainda que, tratando-se de contrato que veiculava meros direitos obrigacionais, não era possível admitir-se o seu averbamento, em particular porque esse ato registral, quando destinado a dar notícia de risco de insolvência, tem de estar fundado em ação judicial (art. 54, IV).³ Essa interpretação estrita – e correta – da Lei nº 13.097/2015,

¹ Conselho Superior da Magistratura de São Paulo - CSMSP, *Apelação Cível* – AC nº 1057061-65.2015.8.26.0100, j. 08.4.2016, DJE 30.5.2016.

² CSMSP, AC nº 1090261-29.2016.8.26.0100, j. 15.8.2017, DJE 30.8.2017.

³ CSMSP, AC nº 1017364-22.2018.8.26.0071, j. 25.7.2019, DJE 13.8.2019. Por outro lado, parece algo excessiva a afirmação que sugere que o art. 54 da Lei nº 13.097/2015 só abrange “situações jurídicas reais”, como se depreende do próprio texto normativo (AC nº 1018482-43.2017.8.26.0564, j. 04.10.2018, DJE 12.12.2018).

aliás, foi confirmada em outras oportunidades, quando se concluiu que, havendo normas específicas a permitir a inscrição de certos fatos a bem da proteção de terceiros (e. g., a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, art. 37, ou a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, art. 18), são essas a aplicar-se, e não aquelas do mencionado art. 54,⁴ cuja compreensão não se alargou indiscriminadamente.

Um ponto importante pela frequência e pela gravidade de suas consequências está no problema da indisponibilidade de bens (Lei nº 6.015/1973, art. 247; Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais de São Paulo – NSCGJ, Capítulo XX, item 9, b, 18 e 23, e itens 108.1-108.4, 118.1, 122 e 403-413; Código Nacional de Normas – Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, art. 320, c. c. o Provimento nº 39, de 25 de julho de 2014, ambos da Corregedoria Nacional de Justiça). Por força de expressa disposição do inciso III do art. 54 da Lei nº 13.097/2015, a indisponibilidade só é oponível se estiver averbada, o que impõe ao oficial do registro de imóveis um especial cuidado na diuturna e exata verificação desse tipo de pendência na Central Nacional de Indisponibilidades – CNIB, antes da prática dos atos registrais; no caso contrário, como se teve ocasião de julgar,⁵ a restrição ao poder de dispor, conquanto existente, é ineficaz, e configura-se, em tese, ilícito disciplinar do registrador.

Por fim, em outro paradigma de relevo, o Conselho da Magistratura ressaltou que a oponibilidade das inscrições imobiliárias, como trazida pela Lei nº 13.097/2015, art. 54 (e, antes dela, pela Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 21), opera não apenas para a firmeza das inscrições feitas, em proteção contra situações jurídicas que estejam fora do registro, como também para o desfazimento daqueles atos que tenham sido lavrados em potencial contravenção de prévia inscrição acautelatória. É o caso da averbação da pendência de ação de adjudicação compulsória (a qual, como se sabe, tem natureza reipersecutória): esse averbamento não impediu a alienação do imóvel pelo proprietário, réu da demanda; sobrevindo, contudo, provimento jurisdicional desfavorável ao dono (= deferida, pois, a adjudicação em favor dos autores), o registro da adjudicação, apoiado naquele anterior averbamento, teve eficácia para desfazer o registro da compra e venda, sem que os compradores pudessem alegar boa-

-fé que os amparasse contra a perda do bem adquirido com ciência da ação pendente.⁶

III

A medida de segurança jurídica que o registro de imóveis pretende oferecer sempre oscila entre dois polos: para cá, a segurança estática, ou seja, a maior proteção ao direito do verdadeiro titular (*verus dominus*) segundo o direito material; para lá, a segurança dinâmica, isto é, a maior proteção à boa-fé, ao tráfego jurídico e à aquisição honesta fundada na confiança no registro. Felizmente fiel às suas origens romano-canônicas e lusitanas, o direito brasileiro continua a privilegiar a segurança estática, mas, como se viu, as sucessivas mudanças legislativas do último século vêm tentando privilegiar a segurança dinâmica – o que não está mal, contanto que se faça com prudência, como aponta o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, de cujas decisões se podem tirar as seguintes proposições, à guisa de conclusão e, oxalá, de ulteriores análises:

(a) a chamada “concentração da matrícula” não é um princípio registral, mas um conjunto de regras acerca do sentido e alcance da oponibilidade do registro de imóveis, ou seja, do sentido e do alcance do princípio da legitimação registral;

(b) por conseguinte, as regras da Lei nº 13.097/2015 têm de conciliar-se com os princípios do registro, em particular da legalidade e da independência jurídica do oficial, sobre os quais primordialmente está assentada e justificada a qualificação registral;

(c) a “concentração da matrícula”, ademais, não é panaceia que permita a inscrição de quaisquer situações fáticas ou econômicas que possam parecer de interesse do público, mas que não estejam enquadradas em permissão do direito positivo;

(d) a incidência da Lei nº 13.097/2015 não exclui nem supera a aplicação de normas mais peculiares que em cada situação jurídica tendam a proteger a segurança do tráfego; e

(e) a confiança do público no registro de imóveis tem como contrapartida um aumento da responsabilidade do oficial e de seu dever de cuidado.

⁴ CSMSP, AC nº 1018482-43.2017.8.26.0564, j. 04.10.2018, DJE 12.12.2018 e AC nº 0007858-09.2018.8.26.0566, j. 27.8.2019, DJE 29.9.2019.

⁵ CSMSP, AC nº 1008251-78.2022.8.26.0564, j. 31.8.2023, DJE 26.10.2023.

⁶ CSMSP, AC nº 0006156-39.2023.8.26.0344, j. 02.8.2024, DJE 15.8.2024.



A LEI DOS DISTRATOS E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

ALEXANDRE LAIZO CLÁPIS

A programação esperada para as relações obrigacionais é que as prestações sejam cumpridas pelo devedor no prazo convencionado contratualmente.

Em caso de inadimplemento, contudo, o art. 408 do Código Civil estabelece que o devedor incorrerá, de pleno direito, na cláusula penal se culposamente deixar de cumprir a obrigação ou se for constituído em mora.

Para que haja penalidade compensatória do inadimplemento absoluto do devedor as partes devem prevê-la no respectivo contrato.

Entretanto, em determinadas situações a penalidade compensatória aplicável é estabelecida por lei, situação em que se retira das partes a autonomia para dela dispor livremente, levando-as a observar os limites legalmente impostos.

A Lei Federal n.º 13.786/2018 (“Lei dos Distratos”) foi o instrumento legal pelo qual o legislador promoveu modificações em outras duas leis especiais, a Lei Federal n.º 4.591/1964 (lei de incorporações) e Lei a Federal n.º 6.766/1979 (lei de parcelamento do solo).

Para o que nos interessa, na Lei Federal n.º 4.591/1964 foi introduzido o art. 67-A e na Lei Federal n.º 6.766/1979 o art. 32-A, cada qual com regramento específico sobre as consequências da resolução contratual por inadimplemento imputado ao adquirente de unidade imobiliária.

Em apertadíssima síntese, os efeitos da cláusula penal compensatória compreendem a (i) não cumulatividade da incidência da multa com o recebimento da prestação in natura – porque a indenização funcionará como opção ao credor quando a prestação principal não mais lhe servir –, (ii) exclusão da discussão acerca da comprovação dos prejuízos sofrido pelo credor; e (iii) limitação do valor da indenização, salvo previsão contratual específica que autorize a cobrança do prejuízo suplementar desde que possível a sua comprovação¹, hipótese em que a cláusula penal pré fixada será incontroversa na situação de inadimplemento e servirá como o mínimo da indenização a ser paga pelo devedor.

A limitação da cláusula penal decorrente de lei não se resume ao máximo da obrigação devida, como indicado no art. 420 do Código Civil. Há disposições legais que impedem a fixação da indenização em valores superiores a um certo proporcional em relação à dívida inadimplida.

É o que acontece, por exemplo, nas relações de consumo, onde a cláusula penal moratória não pode exceder a 2% do valor da prestação (Lei Federal n.º 8.078/1991, art. 52, § 1º).

A limitação legal também socorre o devedor de contribuições condominiais, pois ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, na sua falta, a 1% ao mês e multa de até 2% sobre o valor do débito (Código Civil, art. 1.336, § 1º).

Existe ainda a limitação contida no art. 9º do Decreto n.º 22.626/1933 (que dispõe sobre os juros nos contratos além de outras providências), o qual declara não válida a cláusula penal superior a 10% do valor da dívida.

Temos também, como exemplos de limitações legais de cláusula penal, os seguintes casos:

10% do valor do débito das cédulas hipotecárias, previsto no inciso I, do art. 34 do Decreto-Lei n.º 70/1966;

2% sobre o valor o principal e acessórios do débito da cédula de crédito rural, de acordo com o art. 71 do Decreto-Lei n.º 167/1967 (com redação dada pela Lei Federal n.º 13.986/2020);

10% sobre o principal e acessórios do débito da cédula de crédito industrial, previsto no art. 58 do Decreto-Lei n.º 413/1969; e

Multa limitada a 10% para o acionista que não fizer o pagamento correspondente às ações subscritas ou adquiridas, na forma prevista no § 2º do art. 106 da Lei Federal n.º 6.404/1976.

No mesmo sentido o § 2º do art. 54-A da Lei Federal n.º 8.245/1991, no qual se estabelece que, se o locatário denunciar o contrato antes do vencimento do prazo convencionado, deverá pagar a multa estipulada que não poderá exceder à soma dos valores dos aluguéis devidos até o termo final da locação, como forma de ressarcir os valores gastos pelo locador na prévia aquisição, construção ou substancial reforma do imóvel a pedido do locatário.

Ou seja, o locatário, caso a relação locatícia seja enquadrada no referido art. 54-A, poderá ser obrigado a pagar o valor correspondente a soma de todos os aluguéis da data em que denunciar o contrato até o termo final da locação, sem qualquer relação de proporção com o prazo de locação já cumprido.

¹ Gustavo Tepedino e Deborah Pereira Pinto dos Santos. *A aplicação da cláusula penal compensatória nos contratos de promessa de compra e venda imobiliária*. Vol. I, p. 519.

Já para as demais modalidades de locação, prevê o art. 4º da referida lei que, em caso de rescisão antecipada pelo locatário, a multa pactuada será paga proporcionalmente ao período que falta cumprir do contrato. O referido dispositivo legal funciona como limitador da cláusula penal compensatória estipulada para o caso de rescisão antecipada da relação locatícia por opção do locatário.

Para as relações jurídicas que contenham previsões legais limitadoras da cláusula penal compensatória, mas que tenham sido contratadas em valores que as extrapolem, entendemos que o juiz poderá modificá-las na situação de cumprimento parcial da obrigação, de modo a evitar o enriquecimento do credor (caso recebesse a obrigação, ainda que parcial, mais a cláusula penal integral), mas tal intervenção deverá atender aos limites legais estabelecidos, pois decorrem de normas cogentes.

Vale dizer que não se poderá reduzir a cláusula penal para menos do que previsto em lei, pois além desta ter norteado o convencimento das partes para seguirem com a contratação, é uma previsão normativa limitadora que deve ser observada e sobre a qual não cabe discricionariedade.

Também, pelos mesmos motivos, em caso de negócios jurídicos que observem em suas disposições a prefixação estipulada em lei, não poderá o juiz reduzi-la por considerá-la excessiva, sob pena de descumprir norma cogente e gerar insegurança jurídica para o ambiente contratual que concebe suas relações contratuais em observância aos limites postos pelas leis em vigor.

A exemplo, em uma relação de consumo, não se poderá permitir a redução para 1% da multa moratória, quando esta é contratualmente estipulada no limite legal de 2%. Deve-se, nesses casos, respeitar a vontade das partes contratantes que observaram o limite imposto pela lei. Interferir nessa escolha é ferir a autonomia da vontade das partes que se submeteram à própria limitação legal.

Nelson Nery Junior e Rosa Maria de A. Nery² registram que, para a determinação do que seja manifestamente excessiva, não se pode considerar o valor da cláusula penal isoladamente, em confronto com o efetivo prejuízo, pois é da essência da penalidade que o seu valor possa ser maior do que o prejuízo sofrido pela parte inocente. Outros critérios devem ser apreciados para a avaliação da possibilidade da redução judicial, como o grau da culpa do devedor inadimplente, a função social do contrato e a base econômica em que o contrato foi concebido.

Nesse contexto e dentro do nosso sistema hermenêutico, tanto a Lei Federal n.º 4.591/1964 quanto a 6.766/1979 são consideradas leis especiais e regulam

relações contratuais específicas relativas aos empreendimentos de incorporação imobiliária e de loteamento.

Os referidos artigos 67-A e 32-A inseridos, respectivamente, nas Leis Federais n.ºs 4.591/1964 e 6.766/1979, pela Lei dos Distratos, regulamentam de modo completo como se deve dar a apuração dos valores a serem devolvidos pelo vendedor, no que se refere às parcelas pagas, durante a execução do contrato desfeito, em caso de inadimplemento absoluto do comprador.

Juntamente com os mencionados dispositivos, temos o art. 53 da Lei Federal n.º 8.078/1990 (“CDC”) que, nos contratos de compra e venda de imóveis com pagamento em prestações, considera nulas as cláusulas que estipulem a perda total das prestações pagas, em benefício do vendedor, em razão do inadimplemento absoluto do comprador, com a resolução do contrato e a retomada da unidade alienada.

O dever de restituir previsto no art. 53 do CDC, porém, caso haja, não representa obrigação de o vendedor devolver tudo o que recebeu do comprador ou de devolver sempre em qualquer situação, sem maiores considerações. Do valor da restituição, quando devida, poderão ser descontados os valores correspondentes às situações expressamente previstas nos aludidos artigos 67-A e 32-A.

Em outras palavras, os referidos artigos 67-A e 32-A, assim como nos demais exemplos indicados acima, estabelecem os limites da cláusula penal convencional e, após o seu cálculo, como se dará a dedução e a devolução dos valores pagos pelo comprador em razão de seu inadimplemento culposo. Nesse contexto, a indenização do vendedor pelo inadimplemento absoluto do devedor ocorrerá pelas regras estabelecidas nos referidos dispositivos legais especiais e não pelo CDC.

De maneira geral, o art. 53 do CDC adequa-se ao sistema jurídico – obviamente incluindo-se a compra e venda de unidades imobiliárias –, que não permite aplicação de penalidades exacerbadas e pretende coibir o enriquecimento sem causa do credor e o correspondente empobrecimento do devedor.

Nessa linha, necessário salientar que as decisões de nossos Tribunais Superiores fizeram importantes adequações de preceitos legais, para coadunar diversos institutos jurídicos previstos em nosso ordenamento. Mas há um importante princípio geral de direito, apontado por Moreira Alves³, que não pode ser afastado dessa temática: o favor debitoris, que tem como consequência abrir exceções à rigidez dos princípios cardeais de crédito.

Tal princípio já se encontra presente em decisões dos Tribunais Superiores como fundamento limitador do grau da onerosidade que o débito pode causar na esfera de liberdade jurídica do devedor. Segundo consta em

² Nelson Nery Jr.; Rosa Maria de Andrade Nery. *Código Civil Comentado*. 4. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, comentários ao art. 413.

³ José Carlos Moreira Alves. *As normas de proteção ao devedor e ao favor debitoris: do Direito Romano ao Direito latino-americano*. Revista *Synthesis*, Faculdade de Direito da UnB, n.º 3, 1º sem. 1997. p. 164.

voto da Ministra Nancy Andrighi, proferido nos Embargos de Divergência em Recurso Especial n.º 59.870-SP⁴, do Superior Tribunal de Justiça, a limitação da liberdade jurídica do devedor pode ser revelada pela regra interpretativa e integrativa de que quem se obriga, obriga-se sempre pelo menos oneroso.

Pode-se concluir, com apoio também em Rizzatto Nunes⁵, que o fundamento em torno do qual gravita o art. 53 do CDC é o do não enriquecimento sem causa. A pretensão foi de evitar que aquele que não mais puder pagar por uma coisa, depois de quitada parte do preço, fique sem o objeto do negócio jurídico de compra e venda e, ainda, sem o valor das parcelas pagas.

Nosso Direito sempre teve o objetivo de evitar que uma das partes seja sacrificada em relação à outra no desfazimento do contrato, em virtude do inadimplemento absoluto do devedor, que pode acontecer por diversos motivos, como perda de emprego, alteração das circunstâncias econômicas, a exemplo do que ocorreu na crise financeira mundial de 2008, e até mesmo pela insuficiência ou incapacidade financeira ulterior do devedor diante do valor das parcelas vincendas⁶.

Esta reflexão que ora fazemos pretende apresentar conclusões preliminares sobre qual regra deve prevalecer para a situação de desfazimento de contrato de compra e venda de unidade imobiliária com pagamento do preço dividido em prestações. Deve-se promover a devolução total das parcelas pagas, como previsto no art. 53 do CDC, ou aplicar o quanto estipulado nos mencionados artigos 67-A e 32-A?

A Lei do Distratos, que, como referido antes, introduziu os artigos 67-A e 32-A, respectivamente, nas Leis Federais n.ºs 4.591/1964 e 6.766/1979, entrou em vigor em 28/12/2018, sendo, portanto, posterior ao CDC.

No que se refere à temporalidade das leis, o § 1º do art. 2º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro consigna que a lei posterior revoga a anterior quando: (i) a revogação expressamente estiver declarada no novo texto legal, (ii) a mais nova seja incompatível com a anterior ou (iii) regular inteiramente a matéria tratada na lei anterior.

Incontestável que a Lei Federal n.º 13.786/2018 (Lei dos Distratos), sob o aspecto temporal, é cronologicamente mais recente do que o CDC⁷.

Ao analisar os respectivos conteúdos dos artigos

67-A e 32-A, denota-se que eles regulam inteiramente a forma de devolução de valores pagos ao comprador em caso de resolução do contrato decorrente do inadimplemento absoluto deste, tornando-os especiais em relação ao CDC.

O CDC cuida de estabelecer normas de condutas e princípios gerais como justiça contratual, equidade das prestações, boa-fé objetiva etc. Apesar de considerar nulas cláusulas que prevejam o decaimento total, referido código não regula a forma que deve ocorrer a dedução e a devolução dos valores pagos pelo comprador inadimplente que deu causa à resolução do contrato.

De modo geral, nosso entendimento em relação ao preceito estatuído no § 1º do art. 2º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro é no sentido de que, se em relação ao mesmo assunto da anterior, uma nova lei cria um sistema completo e diferente, conseqüentemente todo o outro sistema anterior é eliminado. Dá-se, nessa hipótese, “ab-rogação, que é quando a norma posterior se cobre com o conteúdo todo da antiga.”⁸

Importante destacar uma vez mais que o CDC é considerado uma lei de ordem geral, razão pela qual não regula tipos contratuais específicos. Caracteriza-se por ser uma lei de função social, com o objetivo de tutelar um grupo específico de pessoas, os consumidores⁹.

Sobre a prevalência das leis especiais em relação ao CDC, Cláudia Lima Marques¹⁰ destaca que:

Como o CDC não regula contratos específicos, mas sim elabora normas de condutas gerais e estabelece princípios, raros serão os casos de incompatibilidade. Se os casos de incompatibilidade são poucos, há neles, porém, clara prevalência da lei especial nova pelos critérios da especialidade e cronologia. Somente o critério hierárquico pode ‘proteger’ o texto ‘geral’ anterior incompatível. Assim, o CDC, como lei geral de proteção dos consumidores, poderia ser afastado para aplicação de uma lei nova especial para aquele contrato ou relação contratual, como no caso da lei sobre seguro-saúde, se houver incompatibilidade de preceitos.

Essa é a conclusão que se chega ao se comparar o CDC e os mencionados artigos 67-A e 32-A. Estes, além de mais recentes, são especiais em relação àquele, pois regulam exaustivamente matéria pertinente à devolução de valores pagos pelo adquirente em caso de inadimplemento absoluto.

⁴ “[...] pode ser revelada pela seguinte regra interpretativa/integrativa: quem se obriga, obriga sempre pelo menos. Nestes termos, corresponde o favor debitoris à manifestação específica do favor libertatis em sentido amplo, sendo o corolário, no Direito das obrigações, dos princípios jurídicos insitos nas expressões in dubio pro libertatis e in dubio pro reu.”

⁵ Luiz Antonio Rizzatto Nunes. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. 2. ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 590.

⁶ Luiz Antonio Rizzatto Nunes. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. 2. ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 590 e nota 809.

⁷ Entrou em vigor 180 dias contados da data de sua publicação que foi em 12/09/1990.

⁸ MAXIMILLANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do Direito*. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979. p. 358.

⁹ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 9. ed. São Paulo: RT, 2019. p. 679.

¹⁰ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 9. ed. São Paulo: RT, 2019. p. 715.

Nesse sentido da especialidade, ditos dispositivos (artigos 67-A e 32-A), além de estabelecerem regras próprias e específicas aplicáveis para as situações de inadimplemento absoluto do adquirente, determinam, ainda, os direitos e os deveres atribuídos ao vendedor em decorrência dessa circunstância (o inadimplemento absoluto da obrigação principal).

Com apoio no referido § 1º do art. 2º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro, poder-se-ia concluir que há uma incompatibilidade aparente entre a regra geral estabelecida pelo art. 53 do CDC, para as situações de inadimplemento do comprador de unidades imobiliárias em incorporação ou em loteamento, pois proíbe a retenção total dos valores pagos, e os artigos 67-A e 32-A.

Como já referido, o art. 53 do CDC proíbe que, na resolução contratual, estipule-se o perdimento total do que foi pago e os artigos 67-A e 32-A disciplinam as deduções permitidas e a forma de devolução do excedente. É possível, porém, que com a aplicação dos percentuais compensatórios previstos na Lei dos Distratos não sobre valores a serem devolvidos. Isso não caracteriza cláusula de perdimento, mas apenas a circunstância de um resultado matemático decorrente da aplicação da referida Lei dos Distratos.

Portanto, sobrevivem ambos os diplomas, cada qual em seu espaço normativo próprio e específico, com a prevalência da lei posterior e especial (artigos 67-A e 32-A) na regulação das devoluções de valores em caso de resolução de compromisso de compra e venda sobre o CDC, que é lei geral.

Como cláusula penal compensatória legal, pois é estabelecida por lei própria e específica, as partes terão liberdade de ajustarem-na até o seu limite, mas não poderão prever para além dele. Valores que excederem ao limite legal não serão devidos.

No mesmo sentido, quando os limites da cláusula penal compensatória legal, definidos pela Lei dos Distratos, forem observados pelos contratantes, não poderá ser considerada excessiva porque estabelecida nos termos e nos limites da lei. Consequentemente, não caberá a aplicação do quanto disposto no art. 413 do Código Civil.

O artigo 413 do Código Civil brasileiro estabelece que "a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio."

Esse dispositivo legal determina que o juiz ajuste o valor da cláusula penal caso entenda que a penalidade estipulada seja desproporcional em relação ao prejuízo efetivo ou ao grau de inadimplemento do devedor. A aplicação do artigo 413, portanto, é uma manifestação do princípio do favor debitoris, que visa proteger o devedor contra penalidades abusivas e onerosas, de modo a equilibrar a relação contratual e impedir o enriquecimento sem causa do credor.

No contexto da Lei dos Distratos, a aplicação do artigo 413 suscita uma importante discussão. Esta lei estabelece limites claros e específicos para a cláusula penal compensatória em casos de inadimplemento absoluto pelo comprador de imóveis. Esses limites foram criados para garantir a segurança jurídica contratual, tão necessária para a paz social, e a função social do contrato.

Contudo, surge a seguinte pergunta: o juiz ainda teria discricionariedade para aplicar o artigo 413 e reduzir a cláusula penal estipulada em contratos que observem os limites estabelecidos pela Lei dos Distratos? A resposta, entendemos, tende a ser negativa, uma vez que os valores e limites fixados pela Lei dos Distratos são considerados imperativos, pois decorrem de norma de caráter cogente. Assim, quando a cláusula penal compensatória está dentro desses parâmetros legais, não há fundamento para considerá-la excessiva, o que inviabiliza a aplicação do art. 413 do Código Civil.

A partir dessa perspectiva, a Lei dos Distratos, ao definir parâmetros específicos e cogente para a cláusula penal, reduz a margem de intervenção do juiz na relação contratual com fundamento no mencionado art. 413 do Código Civil, protegendo a autonomia das partes que observem os limites legais e fortalecendo a segurança jurídica dos contratos. Isso reforça a ideia de que a interferência judicial deve ser limitada a situações em que o contrato ultrapasse os limites legais ou em que haja evidente desproporção não prevista pela legislação específica.

Portanto, a coexistência do artigo 413 com as disposições da Lei dos Distratos parece ser harmoniosa na medida em que a intervenção judicial para reduzir penalidades só será justificada quando o ajuste contratual estiver fora dos parâmetros previstos pelas normas específicas, como a Lei dos Distratos. Dentro desses limites, prevalece o entendimento de que a cláusula penal não pode ser considerada excessiva, e, portanto, não cabe a aplicação do artigo 413 do Código Civil.

A análise realizada sobre a relação entre a Lei dos Distratos e o CDC evidencia a complexidade das interações entre normas gerais e específicas dentro do ordenamento jurídico brasileiro. A conclusão a que chegamos com essa brevíssima análise é que, embora o CDC estabeleça proteções importantes para o consumidor, como a vedação ao perdimento total das parcelas pagas em contratos de compra e venda de imóveis, as disposições mais recentes e específicas da Lei dos Distratos, que introduziram os artigos 67-A e 32-A nas Leis Federais n.ºs 4.591/1964 e 6.766/1979, prevalecem por regularem de forma exaustiva as questões relativas à devolução de valores em caso de inadimplemento absoluto do devedor.

Essa prevalência da norma especial e posterior reflete a intenção do legislador em criar um sistema mais detalhado e ajustado às particularidades dos contratos imobiliários, de modo a responder à necessidade de segurança jurídica e previsibilidade nas relações contratu-

ais desse setor. A autonomia da vontade das partes deve ser respeitada quando a cláusula penal estiver dentro dos limites legais e a aplicação das penalidades compensatórias deve seguir estritamente o que foi estabelecido pela Lei dos Distratos.

Portanto, a Lei dos Distratos não apenas comple-

menta, mas também redefine o escopo de proteção ao consumidor dentro dos contratos imobiliários, ao mesmo tempo em que equilibra os interesses dos envolvidos, garantindo que o credor não se beneficie indevidamente e que o devedor não seja penalizado além do que foi legalmente determinado.



O que o Secovi-SP faz por nossas empresas não tem preço!

Uma instituição que oferece conhecimento e instrumentos para que o setor imobiliário se desenvolva, se fortaleça e busque excelência, com foco em cidades mais inclusivas, sustentáveis, que beneficiem a coletividade.

Conheça os benefícios de ser associado e fazer parte deste trabalho. **Você vai se surpreender.**



www.secovi.com.br
Siga nossas redes sociais



RESOLUÇÃO CONTRATUAL EXTRAJUDICIAL E A LEI 14.711/2023 ("NOVO MARCO LEGAL DAS GARANTIAS")

ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE

Segundo o artigo 474 do Código Civil, a "cláusula resolutive expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial". Assim, caso o contrato estabeleça cláusula resolutive expressa, nosso ordenamento jurídico permite a resolução de *pleno direito*, ou seja, sem a necessidade de pronunciamento judicial. Contudo, na hipótese de cláusula resolutive tácita, a resolução requer declaração via sentença judicial¹.

Ao permitir às partes a possibilidade de o contrato ser resolvido de forma automática e sem a necessidade de pronunciamento judicial, a cláusula resolutive expressa mostra-se relevante mecanismo de alocação dos riscos nos contratos, conferindo dinamismo aos negócios².

Ocorre que inobstante a permissão legal, nem sempre o Poder Judiciário admitiu a resolução independentemente de pronunciamento judicial, sobretudo quando há inadimplemento no pagamento do preço pelo adquirente em contratos de promessa de compra e venda de bens imóveis³.

Em razão da larga utilização da cláusula resolutive expressa no âmbito dos contratos imobiliários e, ainda, diante da dificuldade imposta pelo Poder Judiciário para a resolução sem a necessidade de pronunciamento judicial, foi editada a Lei 13.097/2015 que, dentre suas medidas (art. 62), alterou o art. 1º, do Decreto-Lei nº 745/1969 para, a toda evidência, corrigir o erro de percurso jurisprudencial, permitindo que a cláusula finalmente atingisse seus objetivos.

Segundo referido dispositivo, nos contratos de com-

promisso de venda e compra de imóveis *não loteados* e sem cláusula de arrependimento, havendo cláusula resolutive expressa e uma vez caracterizado o inadimplemento absoluto, a resolução "se operará de pleno direito". A Lei 13.097/2015, a bem da verdade, não trouxe grandes novidades. Apenas e simplesmente reforça o artigo 474, do Código Civil, ressaltando a aplicação da cláusula resolutive expressa aos compromissos de compra e venda e cessão de direito de imóveis não loteados. No âmbito dos imóveis *loteados*, o artigo 32 da Lei 6.766/1979 admite a resolução do contrato caso o devedor seja notificado para purgar os efeitos da mora no prazo de 30 (trinta) dias.

Inobstante a permissão legal do Código Civil e a alteração legislativa de 2.015, a jurisprudência do Tribunal de Justiça oscilava, ora permitindo a resolução extrajudicial⁴, ora inadmitindo-a⁵.

O Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, nas últimas décadas, entendia que mesmo havendo cláusula resolutive expressa, o contrato somente poderia ser resolvido mediante sentença judicial⁶. Todavia, mais recentemente, em demanda que envolvia a extinção extrajudicial de compromisso de compra e venda de imóvel rural, a Corte superior admitiu a resolução de pleno direito, considerando a existência de cláusula resolutive expressa, intimação para purgação da mora e a inércia do devedor. Embora o julgado não se refira a contrato que envolva relação de consumo (com ressalvas expressas no acórdão), afirmou-se a necessidade de uma revisitação da jurisprudência "a fim de que se estabeleça solução

¹ Ressalte-se, contudo, a posição minoritária de Giovanni Ettore Nanni. O Autor, ao interpretar o sentido da 'interpelação' disposta no artigo 474 do Código Civil, admite que mesmo há hipótese de cláusula resolutive tácita, a resolução também ocorre de pleno direito. Vide mais em: NANNI, Giovanni Ettore. *Inadimplemento absoluto e resolução contratual: requisitos e efeitos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021. p. 503-506.

² Essa ideia já foi defendida em GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Risco Contratual e sua Perspectiva na Incorporação Imobiliária*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022.

³ A exemplo disso: STJ, REsp 620.787/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/04/2009, REPDJe 15/06/2009, REPDJe 11/05/2009, DJe 27/04/2009.

⁴ A esse exemplo: TJSP, AI 2224490-78.2017.8.26.0000; Rel. Rodolfo Pellizari; 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/02/2018; Data de Registro: 15/02/2018.

⁵ A esse exemplo: TJSP, AI 2224490-78.2017.8.26.0000; Rel. Rodolfo Pellizari; 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/02/2018; Data de Registro: 15/02/2018.

⁶ Cite-se: STJ, AgInt no AREsp 1278577/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 18/09/2018, DJe 21/09/2018).

distinta mais condizente com as expectativas da sociedade hodierna, voltadas à mínima intervenção estatal no mercado e nas relações particulares, com foco na desjudicialização, simplificação de formas e ritos e, portanto, na primazia da autonomia privada”⁷.

É inegável a tendência jurisprudencial e legal para dispensar a declaração judicial na resolução contratual, seguindo o modelo alemão e português⁸. Além da já citada Lei 13.097/2015, recentemente a Lei 14.382/2022 alterou a Lei de Registros Públicos (6.015/1973) para incluir o art. 251-A e permitir que o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda seja realizado pelo Cartório de Registro de Imóveis, quando houver falta de pagamento do preço.

O caminho da extrajudicialização da resolução também foi observado na Lei 14.711/2023 ao incluir o art. 7º-A na Lei 8.935/1994. Tal dispositivo permite que tabeliães de notas certifiquem, via ata notarial, o implemento ou a frustração de condições e outros elementos negociais (art. 7º-A, inciso I). A lei também admite a certificação da “rescisão do negócio celebrado” (art. 7º-A, § 2º), o que denota que o Tabelião poderá, quando solicitado e uma vez inadimplido o preço ou frustrada alguma condição negocial, certificar a ocorrência dos requisitos que permitem a resolução contratual.

Assim, o Tabelião poderá certificar não apenas a inadimplência do preço, mas a constatação de certos acontecimentos que podem levar à resolução do contrato, como bem observado por Ivan Jacopetti do Lago⁹.

Evidentemente não compete ao tabelião avaliar se o terreno objeto de determinado negócio jurídico está ou não contaminado. Por outro lado, poderá confirmar em

sua ata notarial que as partes elencaram, na escritura de promessa de compra e venda, que a avaliação ambiental do terreno seria realizada por determinada empresa, que emitiu laudo confirmando a contaminação do solo, fato que autoriza a resolução do contrato.

A ata notarial também pode ser relevante para confirmar e constatar a inadimplência do preço e a presença dos requisitos que autorizam a resolução extrajudicial do contrato. Em nossa opinião, em tal hipótese, o Tabelião deve certificar os seguintes fatos: (i) a ausência do pagamento em seu vencimento; (ii) o regular encaminhamento de notificação para purgação da mora no endereço indicado no contrato (ou endereço eletrônico); (iii) o transcurso do prazo sem a purgação da mora (fato que configura o inadimplemento absoluto) ou (iv) a verificação do fato que a cláusula resolutiva expressa permite a extinção do contrato.

Atente-se que não cabe ao Tabelião *declarar* a resolução do contrato. Havendo cláusula resolutiva expressa, notificação para purgação da mora e configuração de inadimplemento absoluto, a resolução é automática ou de pleno direito. A resolução também ocorre de pleno direito quando verificado determinado fato que as partes elencaram como hipótese autorizadora da resolução contratual.

Em nossa opinião, a ata notarial, reputada como prova relevante no Código de Processo Civil (art. 384), poderá ser importante na facilitação da resolução extrajudicial, uma vez que atesta os requisitos que autorizam a extinção do vínculo jurídico. A certificação, pelo tabelião de notas, da inadimplência do preço, da ocorrência ou frustração das condições negociais que permitem a resolução do contrato apenas reforça o caminho pela extrajudicialização¹⁰.

⁷ STJ, REsp 1789863/MS, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 10/08/2021, DJe 04/10/2021.

⁸ A respeito do tema, vide: PIRES, Catarina Monteiro. *Resolução do contrato por inadimplemento: perspectivas do direito português, brasileiro e alemão*. Revista de Direito Civil Contemporâneo. v. 2/2015. p. 245-274. Jan-Março de 2015.

⁹ LAGO, Ivan Jacopetti do. *A ata notarial de constatação do implemento das condições (Lei 8.935/1997, art. 7º-A, I) e seu ingresso no registro de imóveis*. Migalhas, 18 dez. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/399099/a-ata-notarial-de-constatacao-do-implemento-das-condicoes>. Acesso em: 22 dez. 2023.

¹⁰ Para maior desenvolvimento do tema, vide: GOMIDE, Alexandre Junqueira. *Resolução contratual, ata notarial e as recentes alterações advindas da Lei 14.711/2023*. Migalhas Edilícias. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/400267/resolucao-contratual-ata-notarial-e-as-alteracoes-da-lei-14-711-23>



“ESCROW ACCOUNT” NOS TABELIONATOS DE NOTAS: ASPECTOS PRÁTICOS DO PROJETO PILOTO¹

ALEXANDRE KASSAMA

A recente Lei nº. 14.711, de 30 de outubro de 2023, que tomou por alcunha “Marco Legal das Garantias”, trouxe ao ordenamento pátrio, pela primeira vez, a previsão de uma conta vinculada e impenhorável para o recebimento de valores atrelados a um negócio cujas condições de implementação ou frustração devam ser certificadas por um agente imparcial, o qual, a partir de tal constatação, os destinará a quem de direito.

Se normatiza, assim, pela primeira vez em nosso ordenamento legal, embora sem nomeação expressa, a chamada “conta escrow” ou “conta de garantia”, ou, ainda, “conta garantida”, que, mesmo sem previsão até então, já era há muito conhecida da prática comercial brasileira e mundial, sendo normalmente oferecida por grandes instituições financeiras em operações societárias e imobiliárias de vulto que dependiam de um terceiro para a guarda dos bens ou documentos a serem trocados entre as partes do negócio.

Em uma descrição simplificada, pode-se dizer que pelo mecanismo da conta “escrow”, um agente de confiança recebe em custódia um dado valor para que o transfira, quando realizadas determinadas condições, a quem de direito. São os três momentos da escrow: “first delivery” (referente ao depósito do valor pela parte “adquirente”), realização/verificação das condições a que sujeito o adimplemento de um negócio subjacente e conexo à escrow (ex: assinatura da escritura de venda pelo vendedor) e “second delivery” (transferência do valor depositado ao “alienante” após a assinatura) ou, em caso de frustração das condições, “redelivery” (devolução dos valores ao depositante inicial, ex: por falta de assinatura).

Funcionalmente, tal conta opera como mecanismo de harmonização temporal das prestações das partes nos contratos bilaterais, estando, assim, em função simi-

lar, porém em operacionalização simetricamente oposta, à tradicionalíssima “exceptio non adimpleti contractus”². Se por meio da exceptio uma parte pode reter sua prestação enquanto não cumprida a da outra, paralisando, assim, a exigência desta última, por meio da escrow se sincronizam as prestações das partes no tempo, impedindo justamente a alegação da exceptio.

Cuida-se, assim, de contrato funcionalmente acessório ao contrato principal que visa garantir ambas as partes – e não apenas uma delas – de que as prestações serão cumpridas somente no adequado momento de seu cumprimento. Diferentemente do contrato de depósito, em que o depositante pode a qualquer momento requerer a devolução do bem depositado³, deixando, assim, a contraparte que supostamente teria direito ao bem sem garantias, pela escrow se impede a devolução por mero requerimento, somente retornando o bem ao depositante se frustradas as condições a que submetida a transferência ou em caso de concordância de todas as partes. Nesse sentido, ressalta a importância da atuação correta do “escrow agent”, que deve ser terceiro imparcial (“third party stranger rule”⁴) e adequadamente capacitado para a certificação das condições impostas.

Nada mais natural que o Legislador visse, assim, no Tabelião de Notas o agente adequado para o desempenho de tal função. De fato, a imparcialidade do Tabelião é histórica⁵, sendo o cerne da própria função o auxílio a todas as partes, sem que se possa privilegiar qualquer delas⁶. Por sua vez a capacidade profissional decorre dos concorridíssimos concursos a que submetidos os notários, nos termos do art. 236, §3º, da Constituição, com altíssimas exigências inclusive na prova “de títulos”, não sendo incomum que candidatos possuam mais de uma pós-graduação stricto sensu – inclusive a nível de douto-

¹ Para uma análise mais aprofundada do instituto, v. o nosso “Escrow notarial”: primeiras impressões. In: CHEZZI, B.; EL DEBS, M. O novo Marco das Garantias: Aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023. São Paulo: JusPodivm, 2024. p. 459-490.

² Sobre esta, v. BIAZI, João Pedro de Oliveira de. A exceção de contrato não cumprido no Direito Privado Brasileiro. Rio de Janeiro: GZ, 2019.

³ Art. 633. Ainda que o contrato fixe prazo à restituição, o depositário entregará o depósito logo que se lhe exija, salvo se tiver o direito de retenção a que se refere o art. 644, se o objeto for judicialmente embargado, se sobre ele pender execução, notificada ao depositário, ou se houver motivo razoável de suspeitar que a coisa foi dolosamente obtida.

⁴ V. FELIU REY, Jorge. El contrato de escrow. Pamplona: Aranzadi, 2021.

⁵ V. RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio. Principios notariales. Tradução de Gabriela Saciloto Cramer. Diadema: JS Gráfica, 2023.

⁶ Diz-se, nesse sentido, que é o notário do ato, e não das partes.

rado. É nessa toada que se diz que o notário é “profissional do direito” no art. 3º da Lei 8935/94 – leia-se “profissional capacitado”. E assim também é que junto do novo art. 7º-A, §1º, que reconheceu a competência para a realização da escrow aqui tratada, pelo §2º, do mesmo artigo, se atribuiu ao notário o poder de certificar “ocorrência ou frustração de condições negociais” em ata notarial que é, inclusive, título para registro. Ora, quem verifica a implementação ou frustração de condições é necessariamente um profissional do direito capacitado e imparcial⁷.

Também a experiência comparada é fonte de inspiração. A lei notarial espanhola já previa desde o século XIX as “actas de depósito ante el notario”, estando atualmente previstas no art. 79 do regulamento notarial espanhol. Por sua vez, a lei italiana prevê o chamado “deposito del prezzo dal notaio” no art. 1º, 63 e seguintes da Lei 124/2017. Ainda, a prática, mesmo sem previsão expressa em lei, é tradicionalíssima na Alemanha, sendo os notários os principais operadores das escrows, inclusive, em operações societárias naquele país⁸.

Historicamente, o pagamento do preço era elemento atestado pelo notário no momento da “audiência notarial”. Ora, considerando que o principal meio de pagamento durante a maior parte dos séculos de existência do notariado foi o dinheiro em moeda, o costume das escrituras sempre foi que constasse não apenas as declarações de necessárias para certificação da disposição do bem pelo vendedor, mas também a apresentação do preço que era contado ante o notário, fazendo com que a declaração de pagamento na escritura servisse como prova da quitação do valor⁹.

Conforme Rafael Nuñez Lagos, os deveres das partes durante a audiência notarial englobam “a) dever de falar (‘verbis’): declaração dos comparecentes ao Notário de que compreenderam e de que estão conformes; b) dever de prestar (‘re’): cumprimento total ou parcial das obrigações: entrega de preços, coisas etc. (‘dationes’)”¹⁰. Precisamente os deveres “re” foram aqueles que, juntamente à traditio chartae germânica, atravessaram o Canal da Mancha para, em terras da Common Law, construírem o momento contratual da “delivery” e, seu consectário assecuratório, o contrato de escrow¹¹ que agora volta a se fazer presente em direitos de tradição continental.

É no reconhecimento dessa clássica função notarial, bem como na confiança no preparo do corpo de notários brasileiros, que o Colégio Notarial do Brasil desenvolveu o módulo “conta notarial” através do qual o serviço de escrow já foi operacionalizado em ao menos três “operações piloto”, que passam a ser descritas:

1 – primeiro piloto: compra de um imóvel de aproximadamente R\$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), em que as partes só queriam assinar a escritura quando tivessem recebido os valores. Constatou expressamente da escritura, na forma de pagamento, que este se daria por meio de “depósito realizado em conta específica nos termos do artigo 7º-A, §1º, da Lei nº. 8.935/94, condicionado seu repasse à outorgante vendedora na sua conta corrente XXX, quando finalizada a presente escritura, ficando, igualmente, condicionado o traslado do presente ato ao pagamento do respectivo boleto, estando a outorgante vendedora e a outorgada compradora cientes de que os valores depositados na conta específica, na hipótese de frustração do negócio, serão devolvidos à depositante, outorgada compradora, na sua conta XXXX”.

Como primeira operação piloto da escrow notarial, o Notário responsável optou por condicionar o próprio traslado do ato à efetiva confirmação de pagamento, somente constatando o cumprimento dos deveres de entrega (“re”/“dationes”), quando eles efetivamente ocorressem, o que gerou uma camada a mais de proteção aos contratantes. A operação transcorreu sem sobressaltos, tendo o vendedor recebido os valores devidos após a assinatura da escritura.

2 – segundo piloto: operação de imóvel no valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), o qual foi negociado pelas partes que não se conheciam através de plataforma eletrônica de anúncios imobiliários. No caso, fora anteriormente pago um valor de sinal e os demais valores, correspondentes à maior parte do pagamento, foram depositados em escrow para repasse quando da assinatura. Aqui a conta notarial supriu a desconfiança que é padrão para todo tipo de intermediação eletrônica. Possivelmente a própria plataforma de anúncios deve, ao longo do tempo, passar a indicar a conta para depósito em escrow, inclusive, do sinal. Outrossim, a conta poderá prever saídas também para outros intermediários que te-

⁷ Para uma adequada compreensão dos possíveis papéis a serem exercidos pelos notários pela certificação de condições, v. DA SILVA FILHO, Osny; DIAS JÚNIOR, Sergio Lima. *Condições precedentes: atipicidade e disciplina jurídica*, in: MARINO, Francisco Paulo De Crescenzo; VON ADAMEK, Marcelo Vieira; DA SILVA FILHO, Osny (org.), *Cláusulas contratuais*, São Paulo: Almedina, 2024 [no prelo].

⁸ V. MURRAY, Peter; STÜRNER, Rolf. *German Notaries in Real Estate and Corporate Law Matters*. Munique: C.H.Beck, 2020.

⁹ O que, de certa forma, foi tangenciado pelo novo provimento 161/2024 do CNJ que determinou que constasse na escritura as contas de saída e de destino dos valores do pagamento. Embora as partes possam se negar a declarar tal informação, a declaração propositadamente falsa pode ter coloridos penais nos termos do art. 299 do Código Penal.

¹⁰ NUÑEZ LAGOS, Rafael. *El derecho notarial*. p. 45. In: Nuñez Lagos, Rafael. *Los Esquemas Conceptuales del Instrumento Público*. Lima: Gaceta Notarial, 2013. p.25-77. Tradução nossa.

¹¹ V. o nosso citado *Escrow notarial: primeiras impressões*. In: CHEZZI, B.; EL DEBS, M. *O novo Marco das Garantias: Aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023*. São Paulo: JusPodivm, 2024. p. 459-490.

nham valores a receber de uma das partes da transação, conforme for negocialmente estipulado, garantindo o adequado pagamento de eventuais comissões, ao mesmo tempo em que se reforçam mecanismos de segurança e compliance.

3 – terceiro piloto: Um imóvel foi inicialmente negociado no valor de algumas dezenas de milhões de reais. Antes de realizar o pagamento, o comprador negociou uma nova venda do mesmo imóvel a um terceiro, com um ágio de mais algumas dezenas de milhões. Para que não houvesse a descapitalização desnecessária do primeiro comprador em relação ao pagamento da primeira venda, foi depositado pelo segundo comprador o valor total da segunda venda em escrow, e, uma vez assinadas as duas escrituras, foram os valores encaminhados para pagamento a cada um dos vendedores, de modo que o próprio rendimento dos valores que não foram sacados pelo primeiro comprador foi maior do que o custo da operação de escrow.

Conclusão: Em síntese, todas as operações-piloto realizadas se concluíram sem maiores sobressaltos e demonstraram o potencial do serviço para suprir deman-

das que anteriormente exigiam negociações específicas com diversas instituições financeiras e contratos minuciosos que acabavam por encarecer a operação ou torná-la morosa. Como demonstrado pelos testes descritos, a escrow, como um serviço “de prateleira” a ser oferecido por todos os Notários, tem o potencial de se tornar verdadeiro catalisador das operações econômico-jurídicas com prestações contrapostas temporalmente divergentes, permitindo suprir o eventual déficit de confiança entre as partes (como no segundo piloto descrito) ou mesmo proporcionar uma melhor alocação momentânea dos recursos no tempo (como no terceiro piloto).

Ademais, desde o último dia 22 de agosto, os Tabeliães de todo o Brasil já podem se cadastrar junto à instituição financeira responsável para iniciar a prestação de serviços que se torna, assim, mais um produto potencialmente massificado, podendo ser prestado por todos os Notários brasileiros, com toda sua expertise jurídica e arcabouço de confiança histórico, auxiliando a realização de operações que, talvez, sem a alternativa agora existente, jamais ocorreriam, ou enfrentariam um custo bem maior para se concretizar¹².

¹² Apenas a título exemplificativo, os custos da escrow notarial nesse primeiro convênio foram apresentados pela instituição financeira com uma taxa máxima de 0,08%, conforme tabela regressiva. Tais valores são ínfimos considerando o valor total normalmente cobrado a mercado.



O SÉRIO PROBLEMA DA PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO: ESTAMOS NO CAMINHO CERTO?

ANDRÉ ABELHA

A personalidade jurídica, ou subjetividade, significa a aptidão para adquirir direitos e contrair obrigações.

O condomínio edilício é formado por partes de propriedade comum e outras de propriedade exclusiva, com unidades autônomas e respectivas frações ideais, inseparavelmente conectadas. Como regime especial, ele se distingue do condomínio geral, um gênero com duas espécies: *voluntário e necessário*¹.

No Brasil, a propriedade horizontal foi originalmente regulada pelo Decreto 5.481/28, que dispôs “*sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências*”.

O art. 1º previa que, em edifícios de “*mais de cinco andares*”, poderiam ser alienados separadamente, como “*propriedade autônoma*”, os “*apartamentos isolados*”, com “*pelo menos três peças*”, “*destinados a escritórios ou residência particular*”, assinalados por uma “*designação numérica, averbada no Registro de Imóveis, para os efeitos de identidade e discriminação*”².

Naquela época, como é intuitivo constatar, apenas uma minoria das edificações se encaixava em requisitos tão específicos, e não era possível submeter ao regime

do condomínio edilício os prédios de até 5 andares, que formavam a grande maioria das edificações existentes no país. Mesmo os prédios de 6 ou mais pavimentos que continham lojas não eram alcançados pelo Decreto 5.481/28.

Nas duas décadas seguintes, conforme o processo de urbanização se acelerava, e com ela a necessidade de criação de mais condomínios edilícios, a redação do art. 1º foi sendo alterada, a fim de aumentar a abrangência do dispositivo legal:

- Primeiro, o Decreto-Lei 5.234/43 estendeu a possibilidade para edifícios menores, de três a cinco pavimentos, e permitiu apartamentos com um ou dois cômodos, viabilizando o condomínio especial para prédios mais baixos, e projetos contendo quitinetes mais simples.

- Depois, a Lei 285/48 autorizou a estrutura condominial também para os edifícios de dois pavimentos. As casas e lotes seguiam excluídos, e as lojas sem menção expressa. Mesmo assim, em diversos locais já era possível identificar unidades-lojas, decorrentes de uma interpretação extensiva da palavra “*escritórios*”, que incluía o significado “*comercial*”. Para ilustrar, confira-se na imagem abaixo o caso, entre tantos outros, de um condomínio instituído em 1950 na cidade do Rio de Janeiro:

¹ O condomínio geral está regulado no Capítulo VI do Título III (Da Propriedade) do Livro III (Do Direito das Coisas) do Código Civil. O condomínio voluntário está previsto na Seção I (artigos 1.314 a 1.326), e o condomínio necessário é objeto da Seção II (artigos 1.327 a 1.330).

² Eis a redação original do dispositivo legal: “Art. 1º Os edifícios de mais de cinco andares, construídos de cimento armado ou matéria similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, contendo cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residência particular, poderão ser alienados no todo ou em parte objectivamente considerada, constituindo cada apartamento uma propriedade autônoma, sujeita às limitações estabelecidas nesta lei. Parágrafo único. Cada apartamento será assinalado por uma designação numérica, averbada no Registro de Imóveis, para os efeitos de identidade e discriminação”.

como foi dito naquela averbação. Rio de Janeiro, 23 de junho de 1950. nº 4- Certifico que fica sem efeito a averbação nº 3, e que nos termos de petição instruída com escritura de discriminação de 11/5/1950, em notas do 5º Ofício desta cidade, fls.46v do livro 1163, apresentada por traslado, do edifício, referido nesta transcrição consta garagem situada no pavimento terreo, que pertence a loja nº 656-A com entrada por um tunel lateral aberto no nível do pavimento, e o apartamento destinado ao portreto; e que para os efeitos do Dec. 5481 de 25/6/28, aso apartamentos e lojas corresponde uma fração ideal do terreno na seguinte proporção: a loja nº 656-A e a garagem, a fração de 0,600; a cada uma das sobrelojas 0,025; a cada um dos apartamentos nºs 201, 301, 401, 501, 601, 701 e 801 a fração de 0,026; e a cada um

Finalmente, em 1964, entrou em vigor a Lei 4.591/64 (Lei de Condomínio e Incorporações), apelidada por alguns de Lei Caio Mário, em homenagem ao autor do anteprojeto, o notável Professor Caio Mário da Silva Pereira.

A nova lei, corretamente, eliminou os requisitos da tipologia e da destinação das unidades, assim como a quantidade mínima de dois pavimentos. A matéria passou a ser regulada de modo mais completo. Com isso, um mundo de possibilidades se abriu para o mercado imobiliário, e a partir de então surgiram, em todo o Brasil, condomínios edilícios de variadas conformações, incluindo shopping centers, centros médicos, supercondomínios e condomínios de lotes³.

Ainda assim, a Lei silenciou sobre a personalidade jurídica do condomínio especial. Quase 40 anos se passaram, e o Código Civil de 2002, embora regulando, prioritariamente⁴, o condomínio nos artigos 1.331 a 1.358⁵, não dedicou ao tema nem sequer uma linha.

Na falta de previsão legal expressa, as dificuldades de ordem prática se acumularam, estando sintetizadas, principalmente, nas seguintes questões:

- O condomínio edilício pode ter patrimônio, adquirindo bens móveis e imóveis?
- Quanto aos passivos: as dívidas são do condomínio, ou, na ausência de subjetividade, cada con-

dômino responde em nome próprio, na proporção da fração ideal da sua unidade, sujeitando-se à penhora de seus bens pessoais?⁶

- O condomínio especial possui imagem-atributo⁷ passível de ser violada, a ensejar a reparação de dano moral?

As respostas necessariamente passam pelo reconhecimento, ou não, da subjetividade. Sem ela, o condomínio não pode ser titular de patrimônio próprio, nem está apto a assumir direitos e obrigações.

Em 2002, ciente desse e de outros desafios de interpretação do novo Código Civil, que entraria em vigor no início do ano seguinte, o Conselho da Justiça Federal (CJF), por iniciativa do Ministro do Superior Tribunal de Justiça (STJ), Ruy Rosado de Aguiar, sediou a I Jornada de Direito Civil, na qual foram aprovados dezenas de Enunciados, dentre eles o Enunciado 90, declarando: “*Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse*” (g.n.).

Contudo, como se extrai das perguntas acima, a capacidade jurídica do condomínio vai além das “*atividades de seu peculiar interesse*”. Daí que o Enunciado 246, aprovado na III Jornada de Direito Civil (set/2004), alterou o Enunciado 90, riscando a expressão sublinhada, perma-

³ Ao contrário do que alguns supõe, o condomínio edilício de lotes não surgiu com a inclusão, pela Lei 13.465/17, do art. 1.358-A no Código Civil. Embora controverso, bem antes da alteração legislativa já existiam milhares de condomínios edilícios de lotes (com suas frações ideais) em inúmeras cidades do Brasil: ABELHA, André. A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/263420/a-nova-lei-13-465-2017--parte-i---o-condominio-de-lotes-e-o-reconhecimento-de-um-filho-bastardo>. Acesso em 12.10.2024.

⁴ Como não houve derrogação expressa dos artigos 1º a 27 da Lei 4.591/64, algumas regras constantes da Lei especial, não reguladas pelo novo Código, permaneceram em vigor, e assim permanecem até hoje, a exemplo do art. 24, § 4º, que trata da participação do inquilino, em caso de ausência do locador-condômino, nas assembleias do condomínio.

⁵ Desde 2017, com o advento da Lei 13.465/17, o Capítulo VII termina com o art. 1.358-A, que trata do condomínio edilício de lotes.

⁶ Mesmo nesta hipótese deve ser observado o princípio da menor onerosidade da execução, isto é, a penhora dos bens do condômino depende de prévia tentativa de constrição de contas bancárias do condomínio.

⁷ NUNES, Rizzato. A imagem da pessoa jurídica. Disponível em <https://www.migalhas.com.br/coluna/abc-do-cdc/346201/a-imagem-da-pessoa-juridica>. Acesso em 24.09.2024.

necendo somente a parte inicial: “*Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício*”.

Entretanto, um Enunciado do CJF não possui força normativa, e constitui, tão somente, um fator de persuasão em favor de quem o invoca, ou fundamento de quem o aplica. Não há vinculação de registradores de imóveis e de magistrados, nem irresistível convencimento. A adesão ao

entendimento constante do Enunciado é facultativa.

Então, embora uma parte da doutrina, por interpretação do sistema jurídico e influência do Enunciado 246, reconheça esse atributo ao condomínio, o tema nunca se pacificou⁸.

São três diferentes posicionamentos, e para cada um deles as consequências são distintas, como indica a tabela a seguir:

#	Entendimento sobre a personalidade jurídica do condomínio edilício	Referência principal	O condomínio edilício...		Condôminos respondem por dívidas do condomínio?
			pode adquirir imóveis?	sofre dano moral?	
1	Tem personalidade jurídica	Enunciado 246 CJF	Sim	Sim	Não
2	Não tem personalidade jurídica, sendo um ente despersonalizado	REsp 1.736.593 STJ ⁹	Não	Não	Sim
3	Mero direito real. Condôminos formam coletividade dinâmica, representada pelo síndico. O patrimônio condominial é deles.	Milena Donato Oliva ¹⁰	Sim	Sim	Sim

Atualmente, por força do Código de Processo Civil¹¹ e da Lei dos Registros Públicos (6.015/73)¹², existe consenso sobre a *legitimação ad causam* do condomínio para estar em juízo ou nos procedimentos extrajudiciais. É muito pouco. Se queremos mais segurança jurídica, precisamos de consenso sobre a subjetividade.

Se doutrina e jurisprudência nunca conseguiram se alinhar, urge a necessidade de uma regra legal explícita, capaz de encerrar a longa discussão, que traz impactos profundos para condomínios e condôminos. Felizmente, ou não, há ao menos duas tentativas em curso no Congresso Nacional:

- A primeira delas é o Projeto de Lei 3.461/19, que inclui o condomínio edilício no rol das pessoas jurídicas constante do art. 44 do Código Civil. O PL foi aprovado no Senado Federal¹³ e hoje se encontra na Câmara dos Deputados¹⁴. Todavia, se transformado em lei, a nova natureza jurídica atribuída ao condomínio trará preocupantes efeitos colaterais, inclusive contábeis e fiscais. Realmente precisamos disso?
- A segunda tentativa está no contida no Relatório Final dos trabalhos da Comissão de Juristas res-

⁸ A exemplo do seguinte artigo: RODRIGUES, Marcelo. *Personalidade jurídica do condomínio edilício*. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depe-so/101933/personalidade-juridica-do-condominio-edilicio>. Acesso em 12.10.2024.

⁹ No âmbito das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, “prevalece a corrente de que os condomínios são entes despersonalizados, pois não são titulares das unidades autônomas, tampouco das partes comuns, além de não haver, entre os condôminos, a *affectio societatis*, tendo em vista a ausência de intenção dos condôminos de estabelecerem, entre si, uma relação jurídica, sendo o vínculo entre eles decorrente do direito exercido sobre a coisa e que é necessário à administração da propriedade comum.” (REsp n. 1.736.593/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/2/2020, DJe de 13/2/2020)

¹⁰ OLIVA, Milena Donato. *Condomínio edilício e subjetividade: análise crítica da categoria dos entes despersonalizados*. In: *Direito Civil – Direito UERJ*. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho et al (coord.). Rio de Janeiro: Freitas Bastos e UERJ. Vol. 2, p. 349-374, 2015).

¹¹ CPC, art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente: ... XII – o condomínio, pelo... síndico.

¹² Lei 6.015/73, art. 213... §10... II - o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), será representado pelo síndico...

¹³ Vide reportagem intitulada “Senado aprova personalidade jurídica para condomínios edilícios”. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2021/09/16/senado-aprova-possibilidade-de-condominio-ser-pessoa-juridica>. Acesso em 12.10.2024.

¹⁴ Com parecer de 31/10/2023 do Relator do PL, Dep. Luiz Gastão (PSD-CE), pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição. Inteiro teor do parecer disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=2354007&filename=Parecer-CC-JC-2023-10-31. Inteiro teor do PL disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=2077967&filename=Tramitacao-PL%203461/2019. Acessos em 12.10.2024.

ponsável pela revisão e atualização do Código Civil¹⁵ (“Anteprojeto”), o qual, além de ajustes de redação, prevê, espantosamente, 35 alterações de regras nos artigos 1.331 a 1.358-A, referentes ao condomínio edilício¹⁶. No que interessa aqui, o Anteprojeto insere o novo §1º no art. 1.332, fixando que “*Ao condomínio edilício poderá ser atribuída personalidade jurídica, para a prática de atos de seu interesse*”.

O lado positivo: o Anteprojeto, acertadamente, evita a armadilha do condomínio como pessoa jurídica, ao prever, simplesmente, a atribuição de personalidade jurídica.

Porém, é preciso melhorar. Não se iluda: a prevalecer a versão atual, a insegurança jurídica continuará, em razão da vagueza e imprecisão do texto proposto pelo

Anteprojeto para o §1º, abrindo preocupante espaço para polêmicas.

Afinal, (i) Para que o verbo “*poderá*”? (ii) Sendo uma faculdade, quem decide se o condomínio terá ou não personalidade jurídica? (iii) Teremos condomínios com subjetividade e outros sem? (iv) A subjetividade será reconhecida para os condomínios já instituídos? (v) Quais seriam os “*atos de seu interesse*”?

Como se vê, não basta diagnosticar a doença; é preciso aplicar o remédio capaz de eliminá-la, sem efeitos colaterais. Ora, se a personalidade jurídica for reconhecida por lei, ela deve ser atribuída a todo e qualquer condomínio edilício existente, e sem restrição aos atos de seu interesse.

Por isso, e para ser vidraça, e não apenas pedra, a sugestão **abaixo**, *sub censura*, uma vez aprimorada, teria o potencial de avançar na solução dessa histórica questão:

PL 3.461/19	Anteprojeto	Sugestão
Art. 44 São pessoas jurídicas de direito privado: (...) VII - o condomínio edilício Art. 1.332-A. O condomínio edilício poderá adquirir personalidade jurídica com o registro, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, de todos os seguintes documentos: ...	Art. 1.332. (...) § 1º Ao condomínio edilício poderá ser atribuída personalidade jurídica, para a prática de atos de seu interesse.	Art. 1.332. (...) §1º. Todo condomínio edilício possui personalidade jurídica, com aptidão para adquirir direitos e contrair obrigações.

A sugestão está assim redigida por três razões:

- (i) a subjetividade deve ser reconhecida a **todo** e qualquer condomínio edilício, independentemente da vontade de seu instituidor e do tempo de sua criação, sem relação com o direito intertemporal, por se tratar de simples reconhecimento de situações jurídicas já existentes;
- (ii) é bem verdade que mencionar a aptidão para adquirir direitos e contrair obrigações é tecnicamente desnecessário, afinal, esse é o efeito natural da subjetividade. Contudo, nosso caldo cultural é complexo, e não à toa o Brasil fervilha com leis aprovadas para explicar outras leis, e novas leis para explicar estas últimas. Não mudaremos essa confusa realidade da noite para o dia. No caso da sugestão, a explicitação neste caso, tem

a função de facilitar a compreensão do dispositivo por pessoas não familiarizadas com o assunto, prevenindo discussões; e

- (iii) evitemos a expressão “*para a prática de atos de seu interesse*”, assunto superado há anos pelo Enunciado 246 do CJF. Um condomínio não pode se casar, assim como uma pessoa jurídica também não pode praticar atos privativos das pessoas naturais. Então, enquanto não se encontrar uma forma de explicar sem criar ainda mais ambiguidade, o silêncio seguirá sendo a melhor solução.

Por fim: se o Anteprojeto é imenso, como dar tempo e atenção a esse tema pouco tão, diante de tantos outros mais capazes de atrair os holofotes da mídia? Convenhamos, subjetividade de condomínio edilício, para a maioria, é um irrecusável convite ao bocejo.

¹⁵ Na data de publicação deste artigo não havia, no website do Senado Federal, projeto de lei com número.

¹⁶ Entre elas: instituição e convenção de condomínio, participação e voto na assembleia, objetos na janela, bons costumes, condômino antissocial, alienação da unidade, locação de curta temporada, acréscimos moratórios e bônus de antecipação, quórum de multas, possuidor, devedor contumaz, vaga de garagem, responsabilidade do transmitente e do adquirente pelos débitos da unidade alienada, síndico e subsíndico, e mudança de destinação da unidade imobiliária.

Se chegaste até aqui sem ter adotado a atraente técnica de começar pela conclusão, você integra uma minoria de curiosos resilientes. Talvez, então, admitindo essa realidade, seja mais simples buscar a solução via emenda ao Projeto de Lei 3.461/19, que já tem por foco a personalidade jurídica condominial. Ou, quem sabe, até produzir

um novo projeto de lei. Não importa: a linha de chegada, se um dia a cruzarmos, é mais importante que o percurso.

Que saibamos aproveitar o que as propostas em curso trazem de positivo, aperfeiçoando o que for necessário, sempre em busca do essencial: segurança jurídica. Cabe a todos nós.



A REALIDADE DAS ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS NO BRASIL: DESAFIOS E NECESSIDADE DE ATUALIZAÇÃO LEGISLATIVA

ANDRÉ LUIZ JUNQUEIRA

INTRODUÇÃO

As assembleias de condomínio, hoje, enfrentam um contexto que não foi completamente previsto pela legislação vigente. A Lei 4.591, de 1964, e o Código Civil de 2002 estabelecem normas importantes para a convivência condominial, mas deixam lacunas frente à realidade atual de condomínios que, muitas vezes, funcionam como verdadeiros bairros.

1. A EVOLUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS E AS LIMITAÇÕES DAS ASSEMBLEIAS TRADICIONAIS

É preciso reconhecer que a forma tradicional de se conduzir uma assembleia, apesar de amplamente utilizada, não se mostra mais eficiente em muitos casos. Quando essas leis foram criadas, o cenário era de condomínios com menos unidades, geralmente localizados em áreas urbanas consolidadas e com menor complexidade estrutural e administrativa. Hoje, enfrentamos uma realidade completamente diferente. Os condomínios-clubes e grandes empreendimentos que surgiram nas últimas décadas trouxeram uma diversidade de questões a serem tratadas, envolvendo centenas ou até milhares de condôminos.

Essa evolução urbanística e social revela a inadequação do modelo assemblear tradicional. Na prática, quanto maior o número de participantes, mais difícil se torna a condução dos debates e, conseqüentemente, a tomada de decisões. As assembleias, que deveriam ser um espaço de diálogo e deliberação eficiente, muitas vezes se transformam em verdadeiros embates, nos quais o tempo investido não gera os resultados esperados.

2. O AUMENTO DA QUANTIDADE DE UNIDADES E AS DIVERGÊNCIAS DE PENSAMENTO

Um dos maiores desafios enfrentados pelas assembleias condominiais atuais é o aumento expressivo da quantidade de unidades habitacionais. Em empreendimentos com centenas de condôminos, a condução de uma reunião torna-se uma tarefa complexa. Não apenas pela dificuldade em deliberar com um grande número de pessoas, mas também pela

natural divergência de pensamentos entre os condôminos. Com tantas vozes, cada uma com suas próprias percepções e interesses, a convergência para um consenso se torna ainda mais difícil.

Além disso, há um problema crescente que atinge diretamente a dinâmica das assembleias: a prática de atos antissociais e a dificuldade de muitos em respeitar posições divergentes. Situações de desrespeito e intolerância, que eram menos comuns em assembleias no passado, tornaram-se cada vez mais frequentes. Hoje, é notável o aumento de atitudes mais energéticas, assertivas, e muitas vezes até violentas por parte de condôminos e prestadores de serviços durante as reuniões. Esse comportamento não apenas perturba a ordem das assembleias, mas também torna praticamente impossível a condução de um diálogo produtivo.

3. A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO NA ESCOLHA DO FORMATO DA ASSEMBLEIA

O síndico desempenha um papel fundamental ao definir o formato mais adequado para a realização da assembleia, seja ela presencial, telepresencial ou híbrida. A escolha do formato impacta diretamente na eficiência e, principalmente, na segurança dos debates. Mesmo após o fim da pandemia, é crucial que o síndico leve em consideração fatores que garantam a segurança dos condôminos no exercício do direito de voz e voto, sem medo de serem agredidos ou intimidados durante a reunião.

Esse planejamento começa na avaliação da pauta da assembleia, que deve ser organizada de maneira a não se estender demasiadamente. Questões polêmicas, sejam elas jurídicas, técnicas de engenharia ou de outras áreas, devem ser preparadas com a devida antecedência, de modo que os condôminos possam tomar decisões estando bem-informados. Mas, além disso, o ambiente da assembleia deve ser seguro, permitindo que todas as deliberações sejam feitas de forma respeitosa e sem intimidações.

O síndico, em conjunto com o corpo diretivo, a administradora e o escritório de advocacia, é responsável por planejar não apenas a pauta, mas também o local, o horário e o formato da assembleia, levando em conta a melhor

maneira de minimizar conflitos. A escolha entre presencial, virtual ou híbrido deve ser feita de forma estratégica, sempre com o objetivo de proporcionar um ambiente saudável e seguro para a discussão e deliberação.

Durante a assembleia, o síndico também precisa ficar atento à condução dos debates. Mesmo que o presidente da mesa seja eleito para liderar a reunião, o síndico, como líder da comunidade, deve monitorar se a condução está sendo realizada de maneira adequada. O presidente da assembleia exerce um papel crucial, e sua escolha deve ser ponderada com cuidado. Embora a seleção do presidente muitas vezes tenha um caráter político, é fundamental que ele tenha a habilidade de conduzir bem a reunião, ouvindo todos os lados.

Para garantir a imparcialidade e a boa condução da assembleia, o ideal é que o presidente seja uma pessoa externa, como um advogado ou representante da administradora. O presidente deve ser firme ao coibir comportamentos antissociais ou agressivos, assegurando que pessoas mal-intencionadas não intimidem os outros participantes. A assembleia não deve ser um espaço onde prevalece quem "grita mais alto"; ao contrário, deve ser um fórum de debate civilizado e respeitoso.

4. A CRÍTICA AO MODELO DE ASSEMBLEIAS PRESENCIAIS

Neste ponto, é importante abordar a crítica que se faz em relação àqueles que defendem a superioridade das assembleias presenciais. Embora seja inegável o valor do "calor humano" no contato presencial, a verdade é que, muitas vezes, esse ambiente favorece conflitos e comportamentos agressivos. Em um cenário ideal, as assembleias seriam espaços de debate saudável, mas a realidade demonstra que, em diversas situações, a presença física pode intensificar atitudes de hostilidade, o que é incompatível com a busca de soluções coletivas e pode comprometer totalmente o objetivo de uma assembleia.

As assembleias físicas, além de favorecerem esses conflitos, geram desconforto para muitos condôminos, especialmente aqueles com idade mais avançada ou com dificuldades físicas. Para essas pessoas, a participação em assembleias presenciais pode ser um fardo, enquanto as assembleias telepresenciais oferecem a possibilidade de participar diretamente de suas casas, em um ambiente mais confortável. Além disso, os proprietários que alugam seus imóveis podem se fazer presentes nas discussões e deliberações, mesmo sem residir no local, algo que nem sempre é viável em assembleias físicas.

Outro ponto importante a ser considerado é o próprio ambiente físico da assembleia, que muitas vezes é inadequado. Poucos condomínios possuem locais apropriados para grandes reuniões, como salas confortáveis ou auditórios, e a solução de alugar espaços muitas vezes onera ainda mais o condomínio. Sem essas condições ideais, o desconforto se torna um obstáculo à participação ativa e produtiva dos condôminos.

5. ASSEMBLEIAS VIRTUAIS: POTENCIAL E DESAFIOS

Além disso, o ambiente físico também pode servir de palco para intimidações, onde condôminos mais assertivos ou agressivos intimidam outros, reduzindo o espaço para um debate saudável. Nesse sentido, as assembleias virtuais podem proporcionar um ambiente mais seguro, no qual as ideias possam ser debatidas sem o medo de represálias.

Por outro lado, é essencial fazer uma reflexão sobre o uso inadequado de ferramentas tecnológicas nas assembleias virtuais. Se, por um lado, essas tecnologias têm o potencial de facilitar a participação e o debate, por outro, muitas vezes são mal utilizadas. Algumas práticas têm surgido, como a exclusão do direito ao debate nas assembleias virtuais, com a defesa de que os condôminos apenas votem, sem possibilidade de argumentação ou convencimento mútuo. Isso é absolutamente incompatível com o direito assemblear condominial, que garante aos condôminos não apenas o direito ao voto, mas também o direito à voz.

6. A NECESSIDADE DE REPENSAR O FORMATO DAS ASSEMBLEIAS

Além disso, surge a oportunidade de repensar a forma como as assembleias são estruturadas. Em vez de simplesmente realizar uma sessão única para discussão e votação, por que não implementar múltiplas sessões, informativas e deliberativas? Em uma sessão informativa, os condôminos poderiam ter acesso a materiais de apoio, vídeos explicativos e debates sobre os temas em pauta, para depois, em uma sessão posterior, realizar a votação. Outra ideia seria permitir o envio de votos por escrito, onde o condômino poderia expressar suas razões de forma clara e documentada, mesmo sem a necessidade de comparecimento presencial ou procuração.

Esse tipo de abordagem respeita o direito à voz e ao voto de maneira mais inclusiva e moderna, permitindo que a essência das assembleias – o debate e a deliberação – seja mantida, ao mesmo tempo que as ferramentas tecnológicas ajudam a encurtar distâncias e facilitar o processo decisório.

CONCLUSÃO

A forma tradicional de assembleias condominiais, prevista na Lei 4.591/1964 e no Código Civil de 2002, não consegue atender de forma satisfatória os desafios modernos. Contudo, a solução para essa questão não reside apenas na criação de um marco legal adequado, embora ele seja imprescindível. O avanço e a evolução das assembleias também dependem de uma transformação nas práticas adotadas pelos profissionais que atuam nesse campo — desde advogados, administradores e síndicos até os próprios condôminos.

É preciso repensar a forma como as assembleias são conduzidas. A reflexão deve começar por aqueles que participam ativamente desse processo, buscando novas práticas que respeitem os direitos dos condôminos, ao mesmo tempo que promovam deliberações eficientes, bem conduzidas e respeitadas. Somente com uma abordagem que alie o marco legal necessário à conscientização e reformulação das práticas atuais será possível evoluir a gestão condominial e garantir que as assembleias continuem a ser um espaço legítimo de deliberação e governança.

Pontos para Síndicos e Gestores avaliarem ao planejar Assembleias:

- 1) Escolha do formato da assembleia (presencial, telepresencial ou híbrido): Avaliar a segurança e a eficiência dos debates. Assegurar que os condôminos tenham o direito de voz e voto, sem medo de agressões.
- 2) Planejamento da pauta: Evitar pautas longas e complexas; organizar e preparar antecipadamente temas polêmicos, especialmente os que envolvem áreas jurídicas ou técnicas, para que os condôminos possam tomar decisões bem-informados.
- 3) Escolha do local e horário adequados: Garantir que o ambiente físico seja confortável e seguro. Se for uma assembleia presencial, escolher um espaço que não promova desconforto ou intimidação.
- 4) Avaliar a melhor forma de convocação: Definir se o formato presencial, virtual ou híbrido é mais adequado, levando em conta a segurança, participação dos condôminos e minimização de conflitos.
Monitoramento durante a assembleia: O síndico,

mesmo não sendo o presidente da mesa, deve acompanhar a condução dos debates, garantindo que o ambiente permaneça respeitoso e que os condôminos possam expressar suas opiniões.

- 5) Escolha do presidente da mesa: O presidente exerce um papel crucial na condução da assembleia. O ideal é que seja uma pessoa imparcial, externa ao condomínio, como um advogado ou representante da administradora. Se for condômino, deve conduzir de maneira equilibrada e justa.
- 6) Reprimir comportamentos antissociais imediatamente: Caso haja agressões verbais ou físicas, é essencial que o presidente ou o síndico tomem medidas imediatas para restabelecer a ordem e garantir um ambiente saudável para os debates.
- 7) Utilização de ferramentas tecnológicas nas assembleias virtuais: Assegurar que os condôminos tenham acesso ao debate e não apenas ao voto. A condução deve permitir o diálogo, argumentação e convencimento mútuo.
- 8) Estruturação de múltiplas sessões informativas e deliberativas: Separar sessões para esclarecimentos e debates antes das votações, permitindo que os condôminos tomem decisões mais bem embasadas.
- 9) Promoção de um ambiente de diálogo civilizado: Evitar que as assembleias sejam dominadas por quem "grita mais alto". Garantir que as discussões sejam conduzidas com respeito e que todos os condôminos se sintam à vontade para participar.



BOA-FÉ E A INAPLICABILIDADE DO TEMA 290 DO STJ PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS NA PLANTA

ANDREA RIBEIRO DE ALMEIDA COUTINHO
GABRIELA BRAIT VIEIRA MARCONDES TIETE LIRA

A segurança jurídica dos negócios imobiliários é essencial para operabilidade do mercado de incorporação imobiliária, construção civil e derivados. Por isto, em qualquer operação as partes relacionadas realizam os competentes estudos de viabilidade, *due diligence*, contratos com cláusulas protetivas da validade e eficácia do negócio, além de estabelecer garantias diversas.

Ocorre que, existem pontos frágeis que fogem de qualquer capacidade ou competência dos profissionais responsáveis pela operação, pois elas decorrem de interpretações rasas e inadequadas de legislações específicas; sendo um deles o caso da aplicação indiscriminada do artigo 185¹ do CTN, mais especificamente a Tese 290 do STJ, para casos de aquisição de imóveis na planta.

A redação do art. 185 do CTN, foi introduzida pela Lei Complementar 118/2005 e nos termos de sua exposição de motivos, o mote principal era reestruturar o regime de privilégios e garantias do crédito tributário, de modo a ensejar significativas modificações na legislação falencial e incrementar o sistema legal de proteção ao credor.

Destacando-se o caráter preferencial pujante deste, frente aos demais créditos do devedor, do insolvente ou da empresa em processo de falência, objetivando concretamente na efetividade no recebimento.

Em termos práticos significou que a partir da data da inscrição na dívida ativa do débito tributário, em caso de alienação de bens do devedor, já se caracterizaria a má-fé², de forma *jure et de jure*, sem a necessidade de comprovação do *consilium fraudis*.

Explicamos: havendo inscrição de débito tributário na dívida ativa, já se convalidaria a presunção absoluta da má-fé, e, portanto, fraude, para alienação de bens do devedor, ocorridos a partir desta data.

O ponto de tensão e antagonismo, que gera insegurança tanto para o incorporador, vendedor e comprador de imóvel na planta ou, em construção é que a Lei 4.591/64, no art. 32³, estabelece-se as condições *sine qua nom*, para alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas. Inclusive a lógica se mantém, nos termos do art. 33⁴, para o

¹ Art. 185. *Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu comêço, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa.*

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.

² "(...) Isto porque, naquilo que tange às alienações imobiliárias ocorridas posteriormente à inscrição da primeira das dívidas do alienante em dívida ativa, firma-se prevalência da má-fé de ambas as partes intervenientes junto ao trespasse imobiliário ora enfocado, na medida em que, a mera exibição de certidão negativa de débitos federais, certamente já indicaria para a existência de débitos fiscais pendentes em nome do então vendedor, a afastar a alegação de boa-fé na aquisição, até mesmo à luz do que dispõe o art. 185 do CTN."

³ Art. 32. *O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:*

[...]

b) *certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;*

[...]

f) *certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;*

[...]

⁴ Art. 33. *Se, após 180 (cento e oitenta) dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, por meio da formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido a que se refere o art. 32 desta Lei*

Parágrafo único. Enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de que trata o caput deste artigo deverá ser realizado a cada 180 (cento e oitenta) dias.

caso de incorporações não concretizadas, cuja obrigação de apresentação das certidões persiste a cada 180 dias.

De acordo com o art.32, após o registro do memorial e junto com ele deverão ser arquivadas, conforme alínea *b*, as certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativas ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador; além da exigência prevista na alínea *f*, consistente na apresentação de certidão negativa da Previdência Social.

Ora, então a priori com o registro do memorial de incorporação e das competentes certidões, as cautelas jurídicas para venda e aquisição de imóvel na planta ou em construção estariam verificadas. E se considerarmos, empreendimentos submetidos ao regime do Patrimônio de Afetação, sua lógica sistêmica resguarda bens, direitos e rendas necessários, em caso de eventual inscrição tributária na dívida ativa, afastando, de plano, a presunção da má-fé.

Logo, para qualquer “homem médio” comprar um imóvel na planta ou em construção, basta conforme a Lei 4.591/64 e praxe do mercado imobiliário, verificar se há o competente registro do memorial de incorporação, sendo que qualquer outra diligência não é esperada, e não pode condicionar a licitude do negócio jurídico. E de mesmo modo, não se pressupõe um dever geral de cautela de se obter todas as certidões da incorporadora (vendedora), do alienante do terreno e por aí fora.

Imagina-se só, se toda vez que um adquirente de imóvel se interessasse por um imóvel em lançamento/construção, ele tivesse que tirar todas as certidões ou fazer uma *due diligence* para aquisição, isto comprometeria muito a viabilidade da compra, quer seja em virtude de tempo ou custos. Causando, por óbvio, consequências diretas na dinâmica do mercado imobiliário.

O art. 185 do CTN abre um flanco, para insegurança jurídica em situações de aquisição de imóveis na planta ou em construção, isto porque Tribunais estariam aplicando de forma indiscriminada o Tema 290 do STJ, tese firmada com base no julgamento do Recurso Especial n. 1.141.990/PR, na qual se estabeleceu a presunção absoluta de “fraude”, quando a aquisição de bens do devedor ocorrer após a inscrição do débito fiscal, na dívida ativa. Ou seja, há uma relativização, na regra de ouro do Código Civil, prevista no art. 113⁵ e 422⁶ que é a presunção de boa-fé dos negócios jurídicos.

O embate fica claro à medida que a análise da situação de forma simplista, apenas considerando a data da inscrição da dívida, nos termos do art. 185 do CTN, tem

como intuito proteger o interesse público, ignorando de sobremaneira o do adquirente de boa-fé, quanto à dilação patrimonial por parte do devedor. Porém, esta *ratio*, não se sustenta se observarmos a sistemática e tutelas previstas na Lei de Condomínios e Incorporações, que podem ser evidenciadas nas lições de Caio Mário da Silva Pereira⁷, destacamos:

“A prova de que pode livremente vender, ou de que não sofre embaraços para a alienação e de que não expõe candidatos a riscos na aquisição, faz-se quanto ao imóvel, pela demonstração de inexistirem ônus reais sobre ele nem débitos fiscais; quanto às pessoas dos alienantes e do incorporador, com a certidão de quitação fiscal e a negativa de protesto de ações.”

Melhim Namem Chalhub⁸, faz um destaque especial, para os casos de empreendimentos afetados, nos quais há uma segregação de bens e direitos, visando à segurança do adimplemento de créditos privilegiados, como tributário, trabalhista, agente financeiro, e do próprio adquirente de imóvel, destacamos:

“Ora, de acordo com a teoria da afetação, admite-se a segregação patrimonial ou qualificação de determinado patrimônio segundo encargos que se impõem a certos bens para efeito de vinculá-los a determinada finalidade. E para esse fim a capacidade de autossustentação constitui fato decisivo de eficácia da afetação, na medida em que torna a consecução do negócio independente de outras fontes de recursos que não as receitas próprias do patrimônio a afetar.

[...] Diz Messineo que a razão de existirem patrimônios de afetação e sua função prática estão ligados à idéia “1) de atribuir ou reservar certos bens a uma determinada exclusiva destinação, de maneira que fique excluída outra destinação, mesmo que não possa ser alcançada; 2) ou então de reservar a um certo grupo de credores um determinado núcleo de bens, sobre os quais possam eles satisfazer-se com exclusão de outros, com a consequência de que os outros credores fiquem excluídos, e de que, sobre os outros bens, tal grupo de credores não pode alegar direitos ou que, ao contrário, este grupo pode satisfazer-se só subsidiariamente, e se necessário, sobre os restantes bens do sujeito (devedor)”. A necessidade

⁵ Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração

⁶ Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações; atualização de Melhim Namem Chalhub e André Abelha*. Rio de Janeiro: Forense, 15. ed., 2022, p. 284.

⁸ CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação Imobiliária*. Rio de Janeiro: Forense, 7. ed., 2023, p. 125.

de autorização legal se explica por que a separação patrimonial relativiza o princípio segundo o qual o patrimônio constitui garantia.”

Tal argumentação é de suma e essencial importância com vistas a afastar a presunção *in re ipsa*, ou seja, sem a prévia comprovação da má-fé no negócio jurídico imobiliário. Isto porque, o sistema de aquisição de imóveis na planta, de um lado afasta obrigação de obtenção das certidões fiscais, quando da aquisição dos direitos sobre a futura unidade, e de outro, tutela expressamente, o privilégio do crédito tributário (interesse público), visando seu efetivo recebimento, mesmo em caso de insolvência, falência, e situações de crise com destituição do incorporador, visto que pela teoria da afetação, os bens e direitos de determinada incorporação, somente poderão ser utilizados, para salvaguardar o pagamento de suas próprias dívidas e não do incorporador e de empresas coligadas.

Isto significa, que no caso de aquisição de imóvel na planta, o Patrimônio de Afetação, com seus ativos (unidades em estoque e recebíveis futuros), resguardam desde a sua averbação, que as dívidas tributárias vinculadas àquela incorporação, que porventura venham a ser inscritas serão solvidas pelos ativos e rendas (suficientes) afetados.

Tais destaques são importantes, porque a Lei 4.591/64, bem como o instituto do Patrimônio de Afetação, tem como mote central a tutela do adquirente de imóvel; crédito tributário; trabalhista e agente financeiro. Ou seja, em situações de insolvência, falência e de crises de paralisação de obra, a Lei de Condomínios e Incorporações resguarda expressamente:

- (i) Privilégio dos adquirentes de deliberarem em Assembleia Geral, quanto à destituição, assunção prosseguimento das obras e recebimento das unidades nos termos do art. 31-F, §1º⁹ da Lei 4.591/64, após competente deliberação assemblear de destituição e prosseguimento das obras;
- (ii) o pagamento dos créditos tributários, haja vista seu caráter preferencial nos termos do art. 31-F, §18, I¹⁰ da Lei 4.591/64;

- (iii) o pagamento dos créditos trabalhistas e previdenciários – caráter privilegiado nos termos do art. 31-F, §18, I, da Lei 4.591/64.

No acórdão paradigma, referente ao Tema 290 o STJ reforçou a tese de aplicação da do 185 do CTN, com o fito de tutelar o direito de preferência, da obrigação de pagamento do crédito tributário, independente das partes relacionadas e cadeia de transações. Pois a legislação Civil, a qual se pretendia a aplicação, não previa tal tutela e, portanto, seria contrária ao interesse público.

Nos cabe argumentar, contudo, que conforme destaques doutrinários, a Lei 4.591/64 está, em consonância com o disposto no § único do art. 185 do CTN, devendo-se levar em consideração os seguintes argumentos, para afastamento da aplicação do Tema 290, para casos de aquisição de imóvel na planta/construção, a saber:

- (i) constata-se a conformidade com as premissas basilares da Lei Complementar 118/2005, no que tange ao interesse público e o privilégio do crédito tributário, para seu pleno e eficaz recebimento;
- (ii) o privilégio dos créditos tributários, está disposta no art. 31-F, §18, Iº, resguardando o interesse público e de seu recebimento;
- (iii) patrimônio de afetação (separação de bens e direitos dos bens e direitos do incorporador), resguarda que à época da aquisição do imóvel na planta/em construção, existam ativos e rendas necessários, para garantir eventual dívida que vier a ser inscrita, após registro do memorial de incorporação. A aquisição de imóvel na planta, com patrimônio afetado, se enquadraria na exceção prevista no § único do 185 do CTN, à medida que não pode ocorrer a presunção *jure et de jure*, de má-fé, fazendo-se necessário, por conseguinte a comprovação do *concilium fraudis*.

Se não bastassem estes argumentos que por si são suficientes para afastar a aplicabilidade do Tema 290, para o caso de venda de imóveis na planta ou em construção, pode-se valer do que dispõe a Portaria Conjunta RFB/

⁹ Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembleia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

¹⁰ § 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço: I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

PGFN n. 1751/14, no art. 17, I¹¹, que prevê expressa da dispensa de apresentação de certidão negativa, em atividade envolvendo incorporação imobiliária; ou seja, no caso de alienação de frações ideais correspondentes às futuras unidades imobiliárias, não há obrigação legal, junto à Receita Federal, que tutela o interesse Público com relação às obrigações de pagamento de tributos, quanto à apresentação de CND¹².

Existe sim, uma lógica na dispensa das certidões em aquisição de imóveis na planta ou em construção (=ativo circulante), ela está alicerçada no: (i) dinamismo do mercado imobiliários; para que se evite o embaraço das operações imobiliárias; (ii) o recebimento dos tributos está adstrito à esfera da relação entre público e incorporadora e sua atividade empresarial, não podendo ser transferida a responsabilidade de pagamento ao adquirente de boa-fé de imóvel; ainda podemos complementar que (iii) pelo fato do bem estar no ativo circulante, não há subtração do patrimônio imobilizado do incorporador, que pudesse justificar eventual fraude. Ainda mais, em casos de Patrimônio de Afetação, os quais os bens e di-

reitos são afetados para pagamento das dívidas a ele vinculadas, em especial, os créditos privilegiados tributários.

A partir do momento que o incorporador vende uma unidade imobiliária futura, conforme dispõe o art. 1.225, VII¹³, do CC, poderá o adquirente, com vistas a ter o competente direito real, promover o registro na matrícula mãe de seu contrato. Ademais com a quitação do preço, nasce o direito à adjudicação compulsória do bem, nos termos do art. 1.418¹⁴ do CC. O que se soma ao disposto no art. 54, §1^o¹⁵ da Lei 13.097/215, que estabelece que aquilo que não estiver averbado ou registrado na matrícula, não poderá ser oponível a terceiros, o que, portanto, se justificaria sim, a aplicação do disposto na Súmula 375¹⁶ do STJ, ou seja, haveria necessária obrigação de comprovação que a aquisição ocorreu após a penhora (adquirente assume risco compra), ou má-fé (prova do *concilium fraudis*).

A questão do afastamento de plano da aplicabilidade do Tema 290 do STJ, para aquisição de imóveis na planta ou em construção, foi recentemente analisada no processo n. 5000468-85.2023.4.03.6131¹⁷, na qual conseguiu-

¹¹ Art. 17. Fica dispensada a apresentação de comprovação da regularidade fiscal:

I - na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo, que envolva empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa;

¹² Neste sentido destacamos, foi o que se decidiu no processo n. 5059171-67.2018.4.04.700

¹³ Art. 1.225. São direitos reais

[...]

VII - o direito do promitente comprador do imóvel

¹⁴ Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

¹⁵ § 1º Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

¹⁶ "O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente."

¹⁷ PROCESSO CIVIL. TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE

IMÓVEL. AFETAÇÃO À INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ALIENAÇÃO DE BEM.

VIGÊNCIA DA LEI COMPLEMENTAR Nº 118/2005. NEGÓCIOS JURÍDICOS

CELEBRADOS APÓS A INSCRIÇÃO DO DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA. TEMA

290/E.STJ. INAPLICABILIDADE DO TEMA 290/E.STJ. BEM DO ATIVO CIRCULANTE DA EMPREENDEDORA. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ.

- No tocante à fraude à execução, embora seja duvidosa a questão do interesse processual porque, afinal, a penhora do imóvel ora em discussão foi levantada, o fato é que, antes de determinar o cancelamento dessa penhora no feito executivo, o mesmo juízo de origem proferiu, nos presentes embargos de terceiro, a sentença ora impugnada, na qual considerou que as aquisições posteriores à inscrição dos débitos exequendos na Dívida Ativa da União ocorreram em fraude à execução, o que não fica prejudicado pelo superveniente levantamento da construção, devendo, portanto, ser analisada a questão devolvida no apelo interposto. - Ao interpretar as disposições do art. 185 do CTN, o E.STJ concluiu que se o ato translativo foi praticado a partir de 09/06/2005 (data de início da vigência da Lei Complementar nº 118/2005), basta a efetivação da inscrição em dívida ativa para a configuração da fraude aos interesses do Fisco (REsp nº 1.141.990/PR, Tema 290), sendo inaplicável às execuções fiscais a orientação de sua Súmula 375 (que exige o registro da penhora do bem alienado ou a prova de má-fé do terceiro adquirente). Em sede de Embargos de Declaração no mesmo REsp nº 1.141.990/PR, amparado nas razões legítimas que amparam a cobrança de créditos fiscais, o E.STJ esclareceu que a fraude à execução persistirá mesmo se o bem (objeto da construção) tiver sido objeto de vendas sucessivas, desde que fique demonstrado (de forma inequívoca) que a alienação pretérita frustrou a atividade jurisdicional no executivo fiscal. Sequer é cabível o argumento de impenhorabilidade do bem de família (mesmo nas vendas sucessivas) se o imóvel residencial não gozava dessa proteção jurídica à época em que integrava o patrimônio do antigo proprietário fraudador.

- É inaplicável ao caso o Tema 290/STJ que, em sua ratio decidendi, cuida de bens não subordinados ao regime jurídico próprio da incorporação imobiliária. De fato, da leitura do voto proferido no precedente que gerou mencionada tese (REsp 1.141.990), verifica-se que a situação nele tratada é individual entre particulares (no caso, venda de veículo), de modo que sua ratio decidendi estabelece fatores que geram exigências

-se frear a aplicação rasa da pressuposição de “fraude”, à medida que os julgadores entraram de forma contundente, nas pormenoridades da situação, ou seja, em se tratando de incorporação, com patrimônio de afetação a Lei 4.591/64, já previamente estabeleceu a sistemática para resguardar o privilégio do recebimento do crédito tributário, não sendo exigível, de qualquer adquirente (homem médio), qualquer diligência à época da aquisição da unidade imobiliária, de obtenção de certidões para checagem de eventuais inscrições de débitos (da vendedora) em dívida ativa, o que portanto, afastaria a dita presunção de má-fé e eventual anulação de toda a cadeia de negócios jurídicos; trazendo a devida e correta segurança aos negócios de venda de unidades imobiliárias na planta/construção.

De fato, o ordenamento jurídico brasileiro, em determinadas situações, acaba trazendo desafios grandes para seus operadores e beneficiários. Contudo, o que se buscou com este breve texto, é evidenciar que as decisões judiciais, deverão, necessariamente, observar as especificidades do caso em concreto, não se podendo em

nenhuma hipótese admitir presunção de má-fé, em situações de aquisição de imóvel na planta/em construção, sob pena de iniciar um processo corrosivo da dinâmica, objetividade e certeza da Lei 4.591/64, e, por conseguinte de todo processo de incorporação imobiliária e venda de unidades, que em efeitos macro, comprometeria inclusive a dinâmica da economia nacional.

Se a Lei de Condomínios e Incorporações, previu expressamente a reserva de bens, direitos e rendas, para pagamento do crédito tributário, vinculado à determinada incorporação, deixando, inclusive, expresso o seu caráter privilegiado, o que se buscou demonstrar é que não há antagonismo entre o previsto no art. 185 CTN, para tais casos aplicaria o disposto no § único, fazendo necessária, sim, a demonstração pela Fazenda, do *concilium fraudis*, o que, portanto, afastaria de plano a aplicação do Tema 290 do STJ, já trazendo mais segurança aos negócios imobiliários, à medida que todas as travas garantidoras do pagamento dos tributos e do interesse público, já foram acionadas na origem da incorporação e persistem ao longo de sua execução, até entrega dos imóveis.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação Imobiliária*. Rio de Janeiro: Forense, 7. ed., 2023, p. 125.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Condomínio e Incorporações*; atualização de Melhim Namem Chalhub e André Abelha. Rio de Janeiro: Forense, 15. ed., 2022, p. 284.



A TRANSFORMAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO: O PAPEL DO NOTARIADO COMO FACILITADOR E ALIADO DOS CORRETORES

ANDREY GUIMARÃES

O mercado imobiliário brasileiro está em constante evolução, adaptando-se às demandas de um mundo cada vez mais dinâmico e interconectado. Neste cenário de mudanças, o tabelião e o Direito Notarial assumem um papel fundamental, não apenas como guardiões da legalidade, mas também como aliados estratégicos dos corretores, advogados, construtores, incorporadores, loteadores, instituições financeiras e demais profissionais do setor. Esta transformação é impulsionada por inovações tecnológicas e legislativas que estão remodelando a forma como as transações imobiliárias são conduzidas.

O E-NOTARIADO: A REVOLUÇÃO DIGITAL NOS SERVIÇOS NOTARIAIS

No centro desta transformação está o e-Notariado, uma plataforma que está revolucionando os serviços cartoriais no Brasil. Lançado há quatro anos, o e-Notariado já realizou mais de 1,2 milhão de atos de forma totalmente digital, apenas no estado de São Paulo. A plataforma, gerida pelo Colégio Notarial do Brasil - Conselho Federal, tem registrado um crescimento exponencial, com as emissões de certificados digitais aumentando 3.482% e o número de escrituras crescendo 2.047%.

Estes números impressionantes refletem a crescente aceitação e confiança na plataforma. O e-Notariado permite que serviços notariais sejam realizados remotamente, incluindo a assinatura de escrituras e contratos, para o mercado imobiliário, isso significa uma revolução na forma de conduzir negócios, facilitando transações sem a necessidade de deslocamento físico, mas mantendo a segurança e a confiabilidade dos atos notariais.

A confiabilidade do sistema transita por rigorosos processos de verificação, incluindo videoconferências com tabeliães, qualificação notarial das partes, dentre outros mecanismos de segurança. Estas medidas garantem que todas as partes compreendam e concordem com os termos do contrato, promovendo não apenas a eficiência, mas também a inclusão digital no mercado imobiliário.

O e-notariado personifica a viabilização da visão atual do notariado brasileiro: manter sua essência de segurança jurídica enquanto oferece ferramentas inovadoras e facultativas aos cidadãos e ao mercado imobiliário.

A DESBUROCRATIZAÇÃO NO SETOR IMOBILIÁRIO: O NOVO PAPEL DO NOTARIADO

Complementando a revolução digital, o Marco Legal das Garantias, consolidado pela Lei nº 14.711/23, trouxe significativas mudanças para o setor, dentre as principais inovações, cita-se a ampliação das funções dos tabeliães, permitindo a execução extrajudicial de hipotecas, passo importante na desburocratização do mercado imobiliário.

Na prática, isso significa uma participação mais eficiente do tabelião no processo de execução extrajudicial da hipoteca, em casos de inadimplência, por exemplo, o credor pode iniciar o processo de recuperação do imóvel de forma mais célere, sem necessidade de recorrer ao Poder Judiciário. O tabelião, neste novo cenário, atua como um garantidor da legalidade e transparência do processo, certificando cada etapa do procedimento.

Esta desburocratização beneficia todos os atores do mercado imobiliário. Com menos entraves administrativos, as negociações fluem mais rapidamente, sem comprometer a segurança. O resultado é um mercado mais dinâmico, com transações mais ágeis e um ambiente de negócios mais confiável e menor oneroso, abrindo portas para novas oportunidades.

A CONTA GARANTIA: UM NOVO PATAMAR DE CONFIANÇA NAS TRANSAÇÕES

Outro avanço significativo é a criação da Conta Garantia, também conhecida como Escrow Account, mecanismo que eleva o nível de segurança financeira nas transações imobiliárias, sendo particularmente útil em negociações de alto valor ou entre partes que não se conhecem bem.

O funcionamento da Conta Garantia é simples, mas altamente eficaz: o valor da transação é depositado em uma conta segura até que todas as condições do contrato sejam cumpridas. O papel do tabelião neste processo é multifacetado, ele é responsável por constatar o adimplemento ou a frustração do negócio e, com base nessa verificação, autorizar o repasse do dinheiro. Somente após a confirmação do cumprimento de todas as obrigações, o tabelião libera os recursos para a parte vendedora.

Trata-se de uma nova camada de segurança às transações imobiliárias, eliminando o risco de descumprimento obrigacional. Para os profissionais do mercado imobiliário, se mostra uma ferramenta poderosa, permitindo oferecer aos clientes um método mais seguro e confiável de conduzir transações de grande porte.

RESOLUÇÃO DE CONFLITOS: O TABELIÃO COMO MEDIADOR E ÁRBITRO

A nova legislação também fortalece o papel do notário na resolução de conflitos, uma área crucial para a fluidez do mercado imobiliário.

Enquanto a mediação e a conciliação já eram atribuições regulamentadas do tabelião, a nova lei inova ao permitir sua atuação na arbitragem, expansão de competências que se aplica não apenas a disputas relacionadas a transações imobiliárias, mas a uma ampla gama de questões cíveis e comerciais.

A mediação notarial continua sendo uma ferramenta valiosa, especialmente em situações em que as partes desejam manter relações amigáveis apesar de divergências. A arbitragem notarial, por sua vez, oferece uma nova alternativa para a resolução de litígios mais complexos. Com decisões que têm força jurisdicional, trata-se de uma opção mais rápida e menos onerosa que o processo judicial tradicional, garantindo eficiência às dinâmicas negociais.

A combinação da credibilidade e isenção da atividade notarial oferece ao mercado imobiliário e a outros setores uma opção confiável e eficiente para a solução de disputas, contribuindo para um ambiente de negócios mais estável e previsível.

A ATA NOTARIAL DE CONDIÇÃO RESOLUTIVA: PONTE ENTRE O DIGITAL E O JURÍDICO

A medida que o setor imobiliário abraça a era digital, surgem novas ferramentas que facilitam a execução de contratos e transações. A Ata Notarial de Condição Resolutiva, introduzida pela Lei nº 14.711/23, é um exemplo perfeito de como o notariado está se adaptando a esta nova realidade.

Tal ferramenta permite que o tabelião atue como um verificador das condições estipuladas em um contrato, certificando o cumprimento das cláusulas antes da efetivação da transação. Por exemplo, em uma transação imobiliária onde o pagamento está vinculado à aprovação de financiamento ou à entrega de certos documentos, o tabelião pode lavrar uma ata notarial confirmando que todas as condições foram satisfeitas.

A Ata Notarial de Condição Resolutiva é especialmente valiosa em transações complexas, onde múltiplas etapas precisam ser cumpridas antes da transferência da propriedade. Ela não apenas aumenta a confiança entre as partes, mas também previne potenciais disputas ao fornecer uma certificação oficial do cumprimento das obrigações contratuais/negociais.

Além disso, esta ferramenta representa um ponto de convergência entre o mundo digital e o jurídico. A integração do notariado com as novas tecnologias preserva a segurança jurídica e a transparência das operações, ao mesmo tempo em que se beneficia da agilidade e eficiência dos processos digitais.

O papel do notário neste contexto vai além da certificação, ele atua como um catalisador para a adoção de inovações tecnológicas no setor imobiliário e em outras áreas, agregando confiança a ferramentas e processos que, de outra forma, poderiam ser subutilizados devido às incertezas quanto à sua validade legal.

O NOTARIADO COMO PILAR DO MERCADO IMOBILIÁRIO MODERNO

Com todas estas inovações, o papel do notariado no mercado imobiliário está mais crucial do que nunca. O tabelião continua sendo uma peça-chave para o sucesso das transações, oferecendo a segurança jurídica indispensável em um ambiente cada vez mais complexo e dinâmico.

A supervisão e certificação de todas as etapas das transações pelo tabelião asseguram que os negócios sejam conduzidos em conformidade com a lei, evitando litígios e conflitos, mas também reforçando a confiança entre todas as partes envolvidas, fator crucial em um mercado que lida com ativos de alto valor agregado.

Para os profissionais do mercado imobiliário, a colaboração estreita com os tabeliões oferece múltiplos benefícios. Além de garantir transações mais seguras e confiáveis, permite que tais profissionais se concentrem em sua atividade fim, deixando as complexidades legais e burocráticas nas mãos de especialistas. O resultado é uma redução nos custos totais das transações e uma experiência mais fluida e confortável para os clientes.

O FUTURO DO MERCADO IMOBILIÁRIO: UMA PARCERIA FORTALECIDA

As inovações trazidas pela Lei nº 14.711/23 são apenas o começo de uma transformação mais ampla no setor imobiliário. À medida que o mercado continua a evoluir, a colaboração entre os diversos atores do setor e os tabeliões se torna cada vez mais crucial.

As novas ferramentas jurídicas oferecidas pelo notariado - como a Conta Garantia, a mediação e arbitragem notarial, e a Ata Notarial de Condição Resolutiva - são recursos valiosos para otimizar operações e garantir a transparência e legalidade das transações. Estas inovações não apenas agilizam os processos, mas também fortalecem a confiança no mercado, um fator essencial para seu crescimento sustentável.

Para aproveitar ao máximo estas oportunidades, os profissionais do setor imobiliário precisam estar preparados para adotar estas soluções inovadoras. A parceria entre corretores, incorporadores, construtores e notários

se torna, assim, um pilar fundamental para o desenvolvimento de um mercado imobiliário mais eficiente, transparente e confiável.

CONCLUSÃO: CONSTRUINDO UM MERCADO IMOBILIÁRIO DO FUTURO

O notariado brasileiro tem demonstrado uma notável capacidade de adaptação às novas demandas do mercado imobiliário. As inovações trazidas pela Lei nº 14.711/23, combinadas com a crescente adoção de tecnologias digitais, reafirmam a importância dos tabeliães como parceiros estratégicos em um dos setores mais importantes da economia nacional.

A implementação de soluções como a Conta Garantia, a mediação e arbitragem notarial, e a Ata Notarial de Condição Resolutiva está criando um ambiente de negócios mais seguro e eficiente. Nestas condições, as partes envolvidas nas transações imobiliárias podem ter a certeza de que suas negociações estão sendo conduzidas de

forma clara, legal e protegida.

A transformação digital e as inovações legislativas estão abrindo um caminho promissor para o mercado imobiliário no Brasil. O futuro do setor dependerá, em grande parte, da capacidade de interação harmoniosa entre seus diversos atores. Os notários, integrando tecnologia e soluções jurídicas robustas, estão posicionados para oferecer uma experiência de compra e venda de imóveis mais ágil, transparente e segura.

O mercado imobiliário e o notariado têm muito a ganhar trabalhando em conjunto. Os interesses comuns superam em muito as possíveis divergências, e é através do diálogo e da busca por soluções compartilhadas que se construirá um futuro próspero para o setor imobiliário brasileiro. Esta parceria fortalecida entre o mercado e o notariado não apenas beneficia os profissionais envolvidos, mas também contribui para o desenvolvimento econômico do país como um todo, criando um ambiente de negócios mais sólido, confiável e preparado para os desafios do futuro.



DESPEJO E CONSIGNAÇÃO DE CHAVES EXTRAJUDICIAL: PROJETO DE LEI 3.999/2020

ARNON VELMOVITSKY

Há décadas o Poder Judiciário brasileiro vem enfrentando os desafios do elevado número de demandas em trânsito nos Tribunais de todo o país. A elevada taxa de judicialização de conflitos, associada aos custos da manutenção da estrutura judiciária têm se mostrado um entrave à garantia da prestação jurisdicional célere e efetiva.

O Brasil é um dos países com maior número de processos por habitante no planeta. Segundo o Relatório Justiça em Números 2023ⁱ, apenas no último ano, o número de casos novos distribuídos na primeira instância foi de 14,68 processos para cada cem habitantes, enquanto o número de casos solucionados na primeira instância, por cem habitantes, foi de 11,89 processos neste mesmo período. Na Europa, os mesmos indicadores são de 3,57 e 3,26, respectivamente.ⁱⁱ

Nesse sentido, conforme asseverou o Ilustre Ministro Luiz Felipe Salomão, na II Jornada Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios para a evolução do direito, “a comunidade jurídica tem diante de si o desafio de compatibilizar as técnicas de desjudicialização e o uso da tecnologia, de um lado com as garantias fundamentais como o contraditório e a ampla defesa, de outro.”ⁱⁱⁱ

Não foi por outro motivo, ainda, o CNJ definiu a “Meta 9”, cuja missão é integrar a Agenda 2030 ao Poder Judiciário, mediante ações de prevenção e desjudicialização de litígios voltadas aos ODS da Agenda 2030.

Assim, já é possível observar várias iniciativas legislativas bem-sucedidas na promoção da prevenção e desjudicialização de litígios, as quais impactam positivamente no volume de demandas levadas ao Poder Judiciário, como a Lei de alienação fiduciária de bens imóveis, com sua previsão de leilão extrajudicial do bem; a Lei que alterou o antigo Código de Processo Civil, permitindo a realização de inventário, partilha, separação e divórcio extrajudicial; e a Lei que instituiu o usucapião extrajudicial.

Por outro lado, embora louváveis as iniciativas do

Poder Legislativo no sentido de permitir a resolução administrativa/extrajudicial de demandas que podem e devem ser tratadas fora de Juízo, destaca-se que a atuação do advogado é imprescindível a fim de garantir a ausência de prejuízo aos jurisdicionados.

Dessa forma, tendo em vista que o ordenamento jurídico brasileiro já concebe que, constatado o inadimplemento do devedor fiduciante, após a tramitação de um processo extrajudicial, com diversas fases e culminação consolidação da propriedade em prol do credor fiduciário, por que não cogitar a existência do despejo extrajudicial?

A Lei do Inquilinato, redigida pelos mestres Sylvio Capanema de Souza, Geraldo Beire Simões e Pedro Antônio Barbosa Cantizano, pacificou o mercado de locações e trouxe soluções processuais que somente após muitos anos vieram a ser implementadas pelo Código de Processo Civil.

Contudo, as ações que versam sobre o direito imobiliário ainda representam 21% do total de demandas em curso no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Nessa linha, em recente pesquisa realizada pelo SECOVI-RJ, foi apurado que 95% dos imóveis pertencem a proprietários pessoas físicas detentoras de um único imóvel. Ou seja, depreende-se que não há, até o momento, interesse de fundos e grandes grupos financeiros de investirem na aquisição de imóveis para locação.

Diante de tal cenário, passou-se a cogitar a possibilidade de cumulação de despejo com a cobrança de encargos locatícios inadimplidos, analogamente ao que prevê o artigo 62, I, da Lei do inquilinato, na via extrajudicial. Afinal, a única ferramenta ao dispor do locatário para evitar a rescisão do contrato de locação é a purgação integral da mora. Nesse sentido, a constatação do cumprimento ou não dessa obrigação, após o término do prazo assinado, é ato simples que não apresenta grau de complexidade suficiente a ensejar a atuação obrigatória do Poder Judiciário.

ⁱ CNJ. Justiça em Números 2023. Disponível em: <https://cnj.jus.br/wp-content/uploads/2023/09/justica-em-numeros-2023-010923.pdf>.

ⁱⁱ TRF2 – Agência CNJ de notícias. Com 84 milhões de processos em tramitação, Judiciário com produtividade crescente. Disponível em: <https://www10.trf2.jus.br/portal/cnj-com-84-milhoes-de-processos-em-tramitacao-judiciario-trabalha-com-productividade-crescente/>.

ⁱⁱⁱ Sítio do STJ. Ministro Salomão avalia importância da II Jornada Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios para a evolução do direito. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/porta/paginas/Comunicacao/Noticias/27052021-Ministro-Salomao-avalia-importancia-da-II-Jornada-Prevencao-e-Solucao-Extrajudicial-de-Litigios-para-a-evolucao.aspx>.

Logo, uma vez concebida a ação de despejo por falta de pagamento como um processo de baixa complexidade, verifica-se que, assim como no caso da alienação fiduciária, este é um litígio que pode e deve tramitar administrativamente, através de cartório, cabendo ao oficial certificar a ocorrência dos fatos relevantes do procedimento.

As vantagens advindas da desjudicialização desse tipo de demanda beneficiam especialmente o locatário, na medida em que, com a segurança jurídica de uma desocupação mais célere, com prazo médio estimado de 6 meses, mais proprietários estarão dispostos a alugar os seus imóveis.

Em outra vertente, com a diminuição do prazo de desocupação do imóvel, o custo de contratação de seguro fiança e outras garantias ofertadas pelo mercado irão sofrer um decréscimo considerável, desonerando o locatário de pagamento de elevados valores para a sua contratação.

Além disso, o custo do despejo extrajudicial será muito menor do que o aforamento da ação de despejo por falta de pagamento, podendo redundar na desocupação voluntária, sem maiores despesas para os envolvidos.

Ocorrendo a necessidade de aforamento da ação, a melhor opção será a cumulação de pedidos – despejo e cobrança – para contemplar, após o despejo, a fase de cobrança dos valores devidos.

Por essas razões, redigi uma minuta inicial, a qual serviu de ponto de partida para a redação do Projeto de Lei que contempla o despejo extrajudicial, com as valiosas contribuições do Professor Carlos Gabriel Feijó, o qual convidei para participar desta empreitada.

Após quase um ano de discussões, chegou-se ao texto de Projeto de Lei que foi apresentado ao Deputado Hugo Leal e, após inúmeras reuniões com a assessoria legislativa e com o próprio Deputado, foi gerado o PL 3.999/2020^{iv}, o qual também contemplou a hipótese de consignação extrajudicial das chaves, conquista que atende à demanda de diversos locatários, que poderão

consignar chaves em cartório de ofício, sem a necessidade de aforamento de ação judicial, proposta do Deputado, que também é advogado.

Destaca-se, neste ponto, que a preocupação, sempre presente, de todos aqueles que participaram dessa empreitada, foi produzir um Projeto de Lei que encurtasse o prazo de tramitação do processo de resolução do contrato de locação, fornecendo ao jurisdicionado uma resposta ágil, sem, no entanto, comprometer os direitos dos envolvidos, especialmente a ampla defesa e o contraditório.

Em seguida, o PL 3.999/2020 foi apreciado pela Comissão de Defesa do Consumidor da Câmara dos Deputados, tendo como Relator o Deputado Celso Russomano, que apresentou substitutivo aprovado pela Comissão, no qual foram inclusas mudanças com o objetivo de desburocratizar o Projeto, sem perder as suas principais características: desjudicialização; celeridade; ciência do locatário; possibilidade de desocupação voluntária e de purgação da mora; assistência obrigatória de advogado; e bilateralidade.

Após a aprovação pela Comissão de Defesa do Consumidor, o PL 3.999/2020 foi recepcionado pela CCJC – Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania no dia 10/06/2024, após a publicação em avulso do Parecer da Comissão de Defesa do Consumidor no dia 01/06/2024, no DCD de 11/06/2024, Letra A, onde atualmente está em tramitação.

Não obstante a pendência de aprovação do Projeto, ao consultar a enquete do PL 3.999/2020 da Câmara dos Deputados^v, verifica-se que 82% dos parlamentares concordaram totalmente com o projeto e 7% concordaram com a maior parte de sua redação, denota uma plena satisfação com a proposta apresentada, de forma que o futuro se mostra promissor com a possibilidade de aprovação desse Projeto de Lei, que contribuirá para a prevenção e desjudicialização de litígios na área imobiliária em todo o território nacional.

^{iv} Portal da Câmara dos Deputados. PL 3.999/2020. Disponível em <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2258980>.

^v Portal da Câmara dos Deputados. Enquete do PL 3.999/2020. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/enquetes/2258980/resultados>.



INOVAÇÕES NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E AQUISIÇÃO DO SOLO REGULARIZADO PARA NOVOS EMPREENDIMENTOS

BRUNO DE LUCA
CAROLINA M. DE LUCA

RESUMO

A regularização fundiária urbana tem sido um tema central nas discussões sobre o planejamento e desenvolvimento das cidades brasileiras. As recentes inovações legislativas e tecnológicas têm permitido uma maior integração de áreas irregulares ao tecido urbano formal, beneficiando não apenas a população residente dessas áreas, mas também o setor imobiliário e o desenvolvimento urbano sustentável. Este artigo explora as inovações na regularização fundiária urbana, a importância da aquisição de solo regularizado para novos empreendimentos e o impacto dessas mudanças no contexto urbano atual, com a participação das serventias imobiliárias.

Palavras-chave

Regularização. Solo. Empreendimentos. Registro de Imóveis.

INTRODUÇÃO

A urbanização acelerada no Brasil nas últimas décadas trouxe consigo uma série de desafios relacionados à ocupação irregular de terras. Segundo dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA, 2023), cerca de 35% das áreas urbanas brasileiras ainda estão em situação irregular, o que reflete a urgência da regularização fundiária como ferramenta de integração dessas áreas ao desenvolvimento urbano. A regularização não só garante a segurança jurídica dos ocupantes, mas também promove a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida.

"A regularização fundiária é essencial para o direito à cidade e à moradia digna, pois ela integra as áreas irregulares ao planejamento urbano, garantindo a cidadania plena aos seus ocupantes" (Silva, 2023). Diante desse cenário, as inovações na regularização fundiária urbana têm se mostrado fundamentais para reverter esse quadro, facilitando o acesso à moradia regular e a aquisição de solo legalizado para novos empreendimentos, com a participação da sociedade civil, dos Municípios, serventias imobiliárias, advogados, engenheiros, entre outros profissionais.

INOVAÇÕES NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

A Lei nº 13.465/2017 representa um avanço significativo na regularização fundiária urbana no Brasil, ao criar mecanismos como a Reurb-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social) e a Reurb-E (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico). Essas categorias permitem uma abordagem mais flexível e adaptada às diversas realidades socioeconômicas, possibilitando a regularização de áreas de baixa renda e de interesse social, bem como de áreas ocupadas por classes de maior poder aquisitivo.

Gonçalves (2022) destaca que "a Lei nº 13.465/2017 trouxe uma mudança paradigmática ao permitir que a regularização seja feita de forma mais célere e menos burocrática, facilitando a integração de áreas informais ao planejamento urbano". Além disso, a lei permite a aplicação de mecanismos como a legitimação fundiária e a demarcação urbanística, que simplificam a titulação das áreas ocupadas, promovendo a segurança jurídica e a inclusão dessas áreas ao ordenamento urbano.

No âmbito tecnológico, a utilização de Sistemas de Informação Geográfica (SIG) e georreferenciamento têm revolucionado a forma como as áreas irregulares são identificadas e regularizadas. Esses sistemas permitem uma demarcação precisa dos imóveis, facilitando a resolução de conflitos de limites e a elaboração de projetos urbanísticos, contribuindo para a diminuição do déficit habitacional e a melhoria das condições de vida da população.

AQUISIÇÃO DO SOLO REGULARIZADO PARA NOVOS EMPREENDIMENTOS

A aquisição de solo regularizado é fundamental para a viabilização de novos empreendimentos imobiliários, garantindo segurança jurídica aos investidores e facilitando a comercialização dos imóveis, bem como permitindo a concessão de financiamento. A regularização efetiva-se junto às serventias imobiliárias mediante a apresentação dos documentos exigidos, com a emissão de novas matrículas correspondentes aos imóveis regularizados.

Empreendimentos em áreas regularizadas também contribuem para um desenvolvimento urbano mais sustentável, uma vez que integram infraestrutura e serviços básicos ao entorno. "A aquisição de solo regularizado é uma estratégia que minimiza riscos e agrega valor aos projetos imobiliários, além de promover um desenvolvimento urbano mais inclusivo e sustentável" (Almeida, 2023). A regularização permite que os empreendimentos sejam planejados de forma integrada com a cidade, considerando aspectos como mobilidade urbana, saneamento e áreas verdes.

Além disso, a regularização fundiária traz benefícios fiscais para os municípios, que passam a arrecadar impostos como o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) de áreas antes irregulares.

DESAFIOS E OPORTUNIDADES

Apesar dos avanços proporcionados pelas inovações legislativas e tecnológicas, a regularização fundiária ainda enfrenta desafios significativos. Entre os principais obstáculos estão a falta de recursos públicos para a implementação das políticas de regularização e a resistência de alguns proprietários em regularizar suas propriedades. Fernandes (2023) afirma que "a complexidade dos processos de regularização muitas vezes resulta em morosidade e dificuldades na implementação das políticas, prejudicando a integração dessas áreas ao tecido urbano".

A articulação entre os diferentes atores envolvidos na regularização, como Poder Público, proprietários e ocupantes, também é um desafio. A participação ativa da comunidade e a cooperação entre os diversos setores da sociedade são essenciais para o sucesso da regularização fundiária. No entanto, a regularização fundiária também apresenta oportunidades importantes. Através de parcerias entre o setor público e privado, é possível promover projetos de urbanização integrada, que incluem melhorias em infraestrutura, habitação social e áreas de lazer. Programas como o Minha Casa, Minha Vida têm demonstrado a importância da regularização na viabilização de moradias dignas e na redução do déficit habitacional.

DADOS ESTATÍSTICOS RELEVANTES

Estudos recentes do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA, 2023) indicam que a regularização fundiária urbana tem avançado no Brasil, com mais de 500 mil imóveis regularizados nos últimos seis anos. Essa regularização tem impactado diretamente na qualidade de vida dos moradores, proporcionando acesso a serviços públicos, segurança jurídica e valorização imobiliária, tornando-os mais atrativos para investidores

e facilitando a aquisição de crédito imobiliário.

Outro dado relevante é a redução do déficit habitacional em áreas regularizadas. Essa redução se deve, em parte, ao fato de que a regularização facilita a integração dessas áreas ao mercado imobiliário formal, promovendo a construção de habitações de interesse social e a expansão ordenada das cidades.

ANÁLISE E PERSPECTIVAS FUTURAS

A regularização fundiária urbana e a aquisição de solo regularizado são tendências que vêm ganhando força no mercado imobiliário e no planejamento urbano. O avanço da legislação, aliado ao uso de tecnologias facilitadoras, tem impulsionado essas práticas, promovendo um desenvolvimento urbano mais inclusivo e sustentável. "A regularização fundiária representa um novo paradigma na relação entre o setor imobiliário e o desenvolvimento urbano, possibilitando uma maior integração entre as áreas irregulares e o tecido urbano formal" (Souza, 2024).

Para o futuro, espera-se que a regularização fundiária continue a evoluir, com uma maior integração de políticas públicas e privadas. A criação de consórcios públicos e parcerias com o setor privado pode acelerar a regularização de áreas prioritárias, ao mesmo tempo em que promove a inclusão social e a sustentabilidade urbana. Além disso, o Registro de Imóveis da circunscrição da área a ser regularizada é fundamental para proporcionar segurança jurídica e garantir a aquisição da propriedade com a titulação dos imóveis.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As inovações na regularização fundiária urbana e a aquisição de solo regularizado para novos empreendimentos são essenciais para o desenvolvimento equilibrado das cidades brasileiras. A legislação atual, aliada ao uso de tecnologias modernas, tem possibilitado avanços significativos na inclusão de áreas irregulares ao ordenamento urbano. A aquisição de terrenos regularizados não só oferece segurança jurídica e valoriza os empreendimentos, mas também contribui para um planejamento urbano mais sustentável e integrado.

Apesar dos desafios, as oportunidades apresentadas pela regularização fundiária são significativas, tanto para a sociedade quanto para o setor imobiliário. A tendência é que a regularização fundiária continue a ser um dos principais instrumentos para a promoção do direito à cidade e para a construção de um futuro urbano mais justo e sustentável, com a participação ativa da sociedade, dos Municípios e das serventias de Registro de Imóveis do Brasil.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, J. **Direito Imobiliário Contemporâneo: Desafios e Perspectivas**. São Paulo: Editora Jurídica, 2023.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. Relatório Anual de Regularização Fundiária Urbana. Brasília, DF: Ministério do Desenvolvimento Regional, 2024.

FERNANDES, E. Regularização Fundiária Urbana no Brasil: Aspectos Jurídicos e Urbanísticos. **Revista de Direito Imobiliário**, 48(1), p. 100-120, 2023.

GONÇALVES, R. A Lei nº 13.465/2017 e suas Implicações na Regularização Fundiária. **Revista Jurídica do Ministério Público**, 34(2), p. 58-76, 2022.

IBGE. **Censo Demográfico 2024: Urbanização e Desenvolvimento**. Rio de Janeiro, 2024.

IPEA. **Regularização Fundiária Urbana no Brasil: Avanços e Desafios**. Brasília, 2023.

SILVA, M. O Papel da Regularização Fundiária na Inclusão Social. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos**, 12(3), p. 22-40, 2023.

SOUZA, L. Desenvolvimento Urbano e Regularização Fundiária: Uma Perspectiva para o Futuro. **Revista de Planejamento Urbano**, 18(4), 75-95, 2024.



A PROBLEMÁTICA SAÍDA DE SÓCIO EM SOCIEDADES DE PROPÓSITO ESPECÍFICO: DESAFIOS FRENTE AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

CINIRA GOMES LIMA MELO
DANIEL BUSHATSKY

As Sociedades de Propósito Específico, carinhosamente chamadas de “SPE”, são comumente utilizadas no meio imobiliário como uma forma de individualizar o empreendimento, afetar o seu patrimônio¹, conferir tratamento tributário mais eficiente² e, o que nos interessa neste estudo, possibilitar a atração de sócios para o negócio, que o empreendedor não quer ou não pode fazer sozinho³.

Como é natural, no início da vida da SPE os empresários já estão sonhando com a incorporação⁴, construção, projeto arquitetônico, plano de marketing, e, lógico, o valor geral de venda (“VGV”), sem talvez se atentarem que, na vida societária, inúmeros problemas podem ocorrer desde a assinatura do contrato/estatuto social até a entrega da última unidade autônoma; ou, sendo mais realista, até dissolução total da SPE⁵, com o pagamento de todas as suas obrigações, incluindo os tributos inci-

dentes na operação, sem se esquecer da garantia legal e contratual da obra, bem como dos prazos prescricionais e decadenciais⁶.

Destes ditos problemas, muitos podem ser causados pelos conflitos societários definidos como o desalinhamento entre os sócios⁷ que podem gerar desgastes nas relações, culminando na ruptura do vínculo societário, e, se não resolvido, com a saída de um dos sócios do negócio, mas sempre atrapalhando a empresa no seu caminhar. Para piorar: muitas vezes é necessário se socorrer do poder judiciário ou do instituto da arbitragem⁸ para solucioná-los. Como exemplos de conflitos societários, temos: não cumprimento do contrato social e das regras do acordo de sócios, concorrência desleal, fraude contábil, desvios financeiros etc.

Pesquisa realizada em 2020, pela Höft Consultoria⁹, aponta que 7 em cada 10 sociedades no Brasil desapare-

¹ Vide Art. 31-A da Lei nº 4.591/64.

² Vide Arts. 2º e 11-A da Lei nº 10.931/04.

³ Comentário de Alfredo de Assis sobre o Art. 981: “Alguma doutrina afirma que a sociedade de propósito específico inspira-se nas joint ventures ou nos consórcios do direito norte-americano, constituídas com o escopo de concentrar numa entidade com personalidade jurídica a atividade comum de dois ou mais grupos econômicos.” (GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis. *Direito de Empresa: comentários aos artigos 966 a 1.195 do Código Civil - 6 ed., ver., atual. e ampl.* - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016. p. 146.)

⁴ “Trata-se de um processo de produção, é claro, mas tem estrutura e dinâmica distintas do processo de produção industrial em escala. Na incorporação não se pode falar em produção em escala, pois cada edifício encerra uma produção peculiar, quase artesanal!” (CHALHUB, Melhim Namem. *Incorporação Imobiliária*. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 25).

⁵ A SPE não pode ser considerada um tipo societário autônomo, mas sim apenas uma forma de se avençar o contrato de sociedade que pode ter objeto certo e determinado, consistente em um negócio específico, bem como um prazo determinado pela ocorrência de um evento que, uma vez executado, deverá acarretar a dissolução da sociedade, a teor dos arts. 1.033, II, e 1.034, II, do Código Civil.

⁶ EMENTA: (...) Propósito da sociedade que não se exaure com a conclusão do empreendimento, mas sim com o término de todas as suas pendências, inclusive financeiras. Pendências, no caso, que ainda não foram resolvidas. (...). (g.n.) (TJSP. 2ª Câmara de Direito Empresarial. Ap. 1137641-48.2016.8.26.0100. Rel. Claudio Godoy. DJ. 24/09/2018).

EMENTA: (...) O prazo de duração das SPEs estará subordinado a termo incerto, o qual coincidirá com o tempo necessário para a execução de seu objeto social (TJSP. 2ª Câmara de Direito Empresarial. AI2131434-54.2018.8.26.0000. Rel. Ricardo Negrão - DJe 01/11/2018 e TJSP; 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Ap. 1106762-92.2015.8.26.0100; Rel. Francisco Loureiro; Data do Julgamento: 29/03/2017; Data de Registro: 30/03/2017).

⁷ Os conflitos societários também podem envolver os administradores e a própria sociedade empresária.

⁸ A título ilustrativo, pesquisa de 2023, realizada pelo Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CAM_CCBC), retrata que a proeminência dentre as matérias tratadas em arbitragens é societária. Representando, em alguns casos, mais de 70% dos processos (Disponível em <https://canalarbitragem.com.br/wp-content/uploads/2023/10/PESQUISA-2023-1010-0000.pdf>. Acesso aos 29/09/2024).

⁹ Disponível em: <https://www.hoft.com/>. Acesso aos 29/09/2024.

cem em decorrência de conflitos entre sócios. Por outro lado, regras claras de governança corporativa e procedimentos bem definidos, alinhados às estratégias de negócios das empresas tendem a minimizar tais conflitos.

A SPE, seja ou não do ramo imobiliário, tem tradicionalmente um prazo de duração atrelado ao cumprimento do seu objeto social¹⁰. Ou seja, as SPEs são sociedades empresárias que, em geral, adotam a espécie de sociedade limitada (maioria das vezes) ou sociedade anônima, cujos sócios e administradores têm os mesmos direitos, deveres e obrigações atinentes à natureza jurídica do tipo societário escolhido, mas que possuem objeto social delimitado¹¹ e prazo determinado, mas indefinido (termo incerto), atrelado ao cumprimento do seu objeto. Cumprido o objeto social, os sócios devem dissolver totalmente a SPE, liquidando-a¹².

Os sócios da SPE, utilizada na área imobiliária¹³, muitas vezes não se conhecem, pois ela é constituída

entre o incorporador e o “terrenista”, quiçá com um investidor também, devendo o ato constitutivo ser bem elaborado, com cláusulas bem estruturadas, inclusive e desde já se sugere, com acordo de sócios entabulado¹⁴, diminuindo as chances de desarmonia no seio social, pois as regras estarão claras, com direitos, deveres e responsabilidades alinhados.

Valerá o princípio da autonomia privada das partes, basilar ao direito empresarial, inclusive refletindo a liberdade de contratar¹⁵, a boa-fé objetiva e a validade do pactuado entre os sócios¹⁶.

Neste caminho, se as regras estiverem claras, “poder” (ex. idealizador do empreendimento) e “capital” (ex. “terrenista”) tendem a não se chocar, preservando a harmonia social e respeitando as visões do negócio de cada parte.

Ocorrendo o conflito societário e sem que haja a possibilidade de harmonização dos interessados, todos perdem - sociedade, sócios, administradores, colabora-

¹⁰ Roberta de Oliveira e Corvo Ribas afirma que há que se notar que o conceito de sociedade de propósito específico está intimamente ligado à ideia da existência de sociedade por prazo determinado, que já tinha previsão antes da vigência do novo Código Civil. Uma sociedade pode ter prazo certo quando tem seu fim delimitado por um período certo de tempo ou incerto, neste caso quando o seu fim é determinado, mas não está demarcado por uma data, mas pela ocorrência de um evento certo, tal como a consecução de uma obra, ou a realização de determinado feito. Neste último caso, tem-se as sociedades de propósito específico, que devem durar até seja seu objeto social cumprido, devendo ser ele sempre bem delimitado. RIBAS, Roberta de Oliveira e Corvo. *Apuração de haveres - Critérios para a sociedade empresária do tipo limitada*. Tese de Mestrado PUC/SP/DIREITO. 2008. Disponível em: https://www.livrosgratis.com.br/livros_de_roberta_de_oliveira_e_corvo_ribas_para_download/. Acesso aos 28/09/2024.

¹¹ Se houver mais de um objeto social é provável que a SPE perca a sua natureza, sendo uma sociedade comum.

¹² Carvalho de Mendonça assim explica: “não é possível sociedade sem objeto. Finita causa, cessat effectus”. (MENDONÇA, José Xavier Carvalho de. *Tratado de Direito Comercial Brasileiro*, 4º ed. Rio de Janeiro: ED. Freitas Bastos, 1945. Vol. III, p. 208).

¹³ O objeto social da SPE nas explicações de Manuel de Queiroz P. Calças e Ruth Maria Junqueira de Andrade Pereira e Silva: “Deve ser estipulado o propósito específico de implementação, administração, execução do empreendimento e de alienação das unidades construídas. Recomenda-se que conste expressamente do instrumento contratual ou de documento em separado, assinado por todos os sócios, a indicação do ou dos imóveis em que será edificado o empreendimento, com a matrícula do registro imobiliário, o cadastro da municipalidade, completa descrição e individualização, bem como do projeto da obra apresentado à municipalidade.” (CALÇAS, Manuel de Queiroz P. e Ruth Maria Junqueira de Andrade Pereira e Silva. *Sociedade de propósito específico no setor imobiliário* in: Daniel Aureo Castro et. al., *Direito imobiliário atual*, 2. ed., Rio de Janeiro, Elsevier, 2014, p. 179-180).

¹⁴ “Fato é que os acordos de acionistas, embora estranhos ao estatuto, podem modificar algumas das regras ali predispostas quanto à sua aplicação às partes acordantes, o que não os transforma em ilegais ou contrários às normas. O resultado nesses casos é apenas a não-produção de efeitos contra terceiros, podendo ser invocados entre as partes e entre estas e a companhia quando devidamente arquivados na sede social. A disciplina é similar àquela das sociedades em que o contrato ainda não tenha sido levado a registro. [...]” (STAJN, Rachel. *Acordo de Acionistas*. In: SADDI, Jairo (org.) *Fusões e Aquisições: Aspectos Jurídicos e Econômicos*. São Paulo: IOB Thomsom e IBEMEC Law, 2002. p. 276).

¹⁵ Humberto Theodoro Junior: “Sob tal enfoque, a Lei 13.874/2019, alterou a redação do art. 421 do Código Civil e acrescentou-lhe o art. 421-A, de modo a explicitar a verdadeira ideologia relativamente ao direito dos contratos. Adotou, assim, o princípio da intervenção estatal mínima e da excepcionalidade da revisão contratual, objetivando limitar a atuação de magistrados que, a pretexto de interpretar o contrato, acabam, muitas vezes, por alterar as cláusulas contratuais, distanciando-se da declaração negocial e menosprezando a real intenção dos contratantes manifestada no momento da celebração do negócio. De fato, prevalece no negócio jurídico a autonomia privada dos contratantes, razão pela qual a intervenção estatal deve ser limitada e excepcional, apenas para evitar abusos e impedir a violação pelas partes de lei de ordem pública, sempre dentro dos casos e parâmetros que a lei aplicável ao contrato prevê e sem discricionariedade do aplicador. Interpretações analógicas e ampliativas também devem ser evitadas, pelo caráter excepcional com que a intervenção judicial é, em princípio, franqueada pelo direito obrigacional privado. (TEODORO JUNIOR., *Negócio Jurídico*. São Paulo: Grupo GEN, 2020, p. 142. E-book. ISBN 9788530992835. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992835/>. Acesso em: 28/09/2024).

¹⁶ EMENTA: (...) No mais, à luz do pacta sunt servanda e da liberdade contratual, o negócio jurídico de fls. 42/60, voluntariamente celebrado e com previsão de denúncia mediante aviso prévio de 90 dias e multa pela extinção prematura, ambos cumpridos (inexistindo pedido nesse sentido fls. 18), elidem as teses de abuso de direito e de afronta à boa-fé objetiva (...). (TJSP; Apelação Cível 1005250-62.2020.8.26.0562; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/06/2022; Data de Registro: 08/06/2022)

dores, fisco, fornecedores etc. -, pois não raro as brigas internas levam a empresa à bancarrota¹⁷.

Veja-se: o sócio *descontente* com o caminhar da sociedade e com as decisões dos demais sócios poderá exercer o seu direito de retirada¹⁸ ou recesso¹⁹. Se entabulado acordo de sócios, o sócio descontente poderá também exercer a opção de venda de sua participação societária; os sócios *descontentes* com um sócio podem, se houver falta grave²⁰, excluí-lo da sociedade. Se não houver falta grave, mas existir cláusula contratual em tal sentido, será possível exercer a opção de compra da participação societária. Todas são formas de resolver o impasse, a dar importância ao ajuste prévio.

Não é só: após a saída do sócio, independentemente da hipótese, chega-se à questão da apuração dos haveres, o valor que a sociedade (e não os sócios remanescentes) deve pagar para o sócio retirante. Este valor deve ser jus-

to, observado o real valor dos ativos corpóreos e incorpóreos da sociedade.

Nem o sócio retirante, nem os sócios remanescentes podem se enriquecer indevidamente²¹ com a dissolução parcial da sociedade. E, acrescenta-se, o valor a ser pago não pode descapitalizar a empresa, sob pena de descontinuidade dos negócios e escalada do conflito. Tudo a robustecer quão relevante será a existência de um acordo inicial.

Atualmente, o Superior Tribunal de Justiça²² adota a tese de que os haveres devem ser calculados com base no valor patrimonial da sociedade, se não houver disposição contratual (critério legal *versus* critério contratual), simulando uma “dissolução total” da sociedade, mas considerado o valor justo dos ativos²³. Isto é, os bens tangíveis e intangíveis (marca, patentes, fundo de comércio etc.) devem entrar na simulação do encerramento da so-

¹⁷ EMENTA: TUTELA DE URGÊNCIA – Societário – Decisão que deferiu o pedido para afastar o *agravante da gestão da empresa, procedendo à nomeação de administrador judicial* – Probabilidade do direito e perigo de dano evidenciados, de modo a justificar a providência cautelar deferida – Requisitos do art. 300, do CPC, preenchidos – Indícios, ao menos neste momento processual, de que a gestão da sociedade não está sendo devidamente exercida pelo agravante, justificando a excepcionalidade da nomeação de administrador judicial – *Alta litigiosidade entre as partes, o que está prejudicando os interesses da sociedade* – Decisão mantida – Recurso improvido.” (realce nosso) (TJ-SP - AI: 20884533420238260000 São Paulo, Relator: J. B. Franco de Godoi, Data de Julgamento: 13/07/2023, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Data de Publicação: 13/07/2023)

¹⁸ Vide Artigo 1.029, caput, do Código Civil (Lei nº 10.406/02).

¹⁹ Vide Artigo 1.077 do Código Civil (Lei nº 10.406/02).

²⁰ Vide Artigo 1.031 do Código Civil (Lei nº 10.406/02).

²¹ Art. 884, CC. *Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.*

²² EMENTA: RECURSO ESPECIAL. DIREITO EMPRESARIAL. SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA. DISSOLUÇÃO PARCIAL. SÓCIO RETIRANTE. APURAÇÃO DE HAVERES. CONTRATO SOCIAL. OMISSÃO. CRITÉRIO LEGAL. ART. 1.031 DO CCB/2002. ART. 606 DO CPC/2015. VALOR PATRIMONIAL. BALANÇO ESPECIAL DE DETERMINAÇÃO. FUNDO DE COMÉRCIO. BENS INTANGÍVEIS. METODOLOGIA. FLUXO DE CAIXA DESCONTADO. INADEQUAÇÃO. EXPECTATIVAS FUTURAS. EXCLUSÃO. (...) *o valor da quota do sócio retirante deve ser avaliado pelo critério patrimonial mediante balanço de determinação.* (...) 5. *Os precedentes do Superior Tribunal de Justiça acerca do tema demonstram a preocupação desta Corte com a efetiva correspondência entre o valor da quota do sócio retirante e o real valor dos ativos da sociedade, de modo a refletir o seu verdadeiro valor patrimonial.* (...) 7. *A doutrina especializada, produzida já sob a égide do Código de Processo Civil de 2015, entende que o critério legal (patrimonial) é o mais acertado e está mais afinado com o princípio da preservação da empresa, ao passo que o econômico (do qual deflui a metodologia do fluxo de caixa descontado), além de inadequado para o contexto da apuração de haveres, pode ensejar consequências perniciosas, tais como (i) desestímulo ao cumprimento dos deveres dos sócios minoritários; (ii) incentivo ao exercício do direito de retirada, em prejuízo da estabilidade das empresas, e (iii) enriquecimento indevido do sócio desligado em detrimento daqueles que permanecem na sociedade.* 8. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 1877331 SP 2019/0226289-5, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 13/04/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/05/2021) (realce nosso)

²³ Alfredo Assis assim explica: “(...) na apuração dos seus haveres, esta deve proporcionar-lhe aquilo que, na *liquidação total do patrimônio social*, ele receberia. Ou seja, se há um bem cujo valor de mercado é diverso daquele pelo qual figura na escrituração da sociedade, é o primeiro que deve prevalecer. E é nesse sentido que deve ser interpretada a regra sob análise, quando alude à situação patrimonial da sociedade, verificada em balanço especialmente levantado. O balanço, aí, não deve ser entendido como aquele elaborado segundo os dados contábeis no dia do rompimento do ajuste; difere do patrimonial, previsto no art. 1.020 do Código Civil, não só em relação ao momento, mas também no modo de ser elaborado. Se há bens cujo preço tem cotação no mercado, esse será o valor a ser considerado, e não o que figura na escrituração. Se há bens imóveis e edificações, é necessário que sejam avaliados por um engenheiro ou, na sua projeção dinâmica, por um economista. Ajustados os valores dos bens que integram o estabelecimento da sociedade de acordo com essa perspectiva, o balanço será, então, levantado por contabilista habilitado. *Salvo previsão diversa ou situação jurídica que não os comporte, entram na avaliação, também, os bens incorpóreos, ditos intangíveis, que raramente figuram na escrituração, como a denominação social, a marca, eventuais modelos ou desenhos industriais, invenções, modelos de utilidade, aviamento (fundo de comércio) etc.*” (GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis. *Direito de Empresa*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2023.) (realce nosso)

cidade para apurar o valor dos haveres²⁴.

Mas como disciplinar o direito de retirada ou a necessidade de exclusão de um sócio em uma SPE cujo VGV somente será alcançado no final do empreendimento? Como harmonizar a saída de um sócio e o futuro do negócio? A título de exemplo: se o “terrenista” sair da sociedade antes do exaurido o objeto social da SPE e ele detiver 20% (vinte por cento) do empreendimento, como a sociedade poderá pagar os seus haveres, diante de inúmeras incertezas do mercado (o prédio pode ser um fracasso de vendas ou nova pandemia poderá assolar a população), antecipando haveres que ela ainda não recebeu? São meras expectativas de direito...

A primeira parte da resposta é dada pelo próprio artigo 1029 do Código Civil: “Além dos casos previstos na lei ou no contrato, qualquer sócio pode retirar-se da sociedade; se de prazo indeterminado, mediante notificação aos demais sócios, com antecedência mínima de sessenta dias; se de prazo determinado, provando judicialmente justa causa.”

Observe-se: se a sociedade for de prazo determinado, caso das SPEs, os sócios somente poderão retirar-se da sociedade se provarem judicialmente falta grave. O mesmo valerá para a exclusão de um sócio, judicial ou extrajudicial, que somente poderá ocorrer provada a falta grave.

Assim, o sócio estará “preso” na SPE até a sua dissolução ou, se cometer falta grave, será excluído pelos demais sócios do quadro societário.

Nesse aspecto, é importante destacar que o contrato ou estatuto social deve definir, de forma clara e precisa, o propósito específico ao qual se destina a sociedade. Indicações genéricas do objeto social podem descarac-

terizar a condição de sociedade por prazo determinado, ainda que por termo incerto, e permitir o direito de retirada imotivado.

Já a segunda parte da resposta é mais complicada. Quais serão os haveres que o sócio que deixar a sociedade receberá? Desde já adianta-se que é de boa técnica, como incentivo aos sócios à preservação da empresa, implementar uma dentre as diferentes metodologias de cálculo, a depender da hipótese de desligamento do quadro societário.

O sócio terá o direito de receber o valor de sua participação societária, que será apurado consoante a situação patrimonial da sociedade, à data do seu desligamento, em balanço especialmente levantado. Caso haja estipulação clara nos documentos societários sobre a metodologia e forma de apuração de haveres, deverá ser seguida a regra entabulada entre os sócios.

Entretanto, para que não haja a descapitalização da sociedade com o pagamento dos haveres, novamente, a melhor técnica recomenda que ele seja pactuado para data posterior ao encerramento do empreendimento.

Desta forma, calculado o valor dos haveres, por exemplo pelo valor do VGV real do empreendimento (e não o estimado na euforia do início do negócio), os haveres do sócio serão pagos quando da dissolução da SPE.

Assim, é imperioso que na SPE tanto incorporador, quanto “terrenista” elaborem contrato/estatuto social e acordo de sócios estratégico, prevenindo os conflitos societários e regando o desligamento dos sócios e a apuração de haveres, sempre lembrando que a consecução do objeto social (término do empreendimento) é mais importante que os sócios.

²⁴ Em função disso, o Artigo 606 do CPC veio para esclarecer que, na omissão do contrato social, “o juiz definirá, como critério de apuração de haveres, o valor patrimonial apurado em balanço de determinação, tomando-se por referência a data da resolução e avaliando-se bens e direitos do ativo, tangíveis e intangíveis, a preço de saída, além do passivo também a ser apurado de igual forma”.

²⁵ EMENTA: (...) O referido caso trata de pedido de dissolução parcial cumulada com apuração de haveres ajuizada por um dos sócios em face da SPE, fundamentando o autor em diversas razões de justa causa: sucessivos descumprimentos do contrato social e do acordo de quotistas, má gestão, perda da affectio societatis e discordância quanto à alteração do tipo societário. (TJ-GO 5296699-72.2018.8.09.0051, Relator: JOSÉ RICARDO M. MACHADO, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 08/09/2022).

²⁶ EMENTA: DISSOLUÇÃO PARCIAL DE SOCIEDADE C/C APURAÇÃO DE HAVERES - (...) **Hipótese dos autos que trata de sociedade limitada de propósito específico (SPE), subordinada a termo incerto (que não se confunde com prazo indeterminado) - Impossibilidade de exercício de direito de retirada imotivado no caso concreto - Ausência de prova de falta grave a justificar o pedido de recesso da demandante - Alegadas violações ao contrato social e ao acordo de quotistas não demonstradas - Gestão temerária ou fraudulenta da SPE tampouco restou configurada** (...) (TJSP; Apelação Cível 1106762-92.2015.8.26.0100; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro Central Cível - 21ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/03/2017; Data de Registro: 30/03/2017).

²⁷ Vide Art. 605, CPC (Lei nº 13.105/15).

²⁸ Alfredo de Assis Gonçalves Neto explica que “(...) É lícito, inclusive, estabelecer critérios de apuração diferenciados para cada qual das hipóteses de resilição, resolução ou simples extinção dos vínculos societários. [...] Esses ajustes inserem-se no campo da liberdade de contratar e só precisa valer de modo uniforme para qualquer dos sócios.” (g.n.) (GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis. *Direito de Empresa: comentários aos artigos 966 a 1.195 do Código Civil - 6 ed., ver., atual. e ampl.* - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 312.)

REFERÊNCIAS

CALÇAS. Manuel de Queiroz P. e Ruth Maria Junqueira de Andrade Pereira e Silva. Sociedade de propósito específico no setor imobiliário in: Daniel Aureo Castro et. al., **Direito imobiliário atual**. 2. ed., Rio de Janeiro, Elsevier, 2014.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis. **Direito de Empresa: comentários aos artigos 966 a 1.195 do Código Civil**. 6 ed., ver., atual. e ampl. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016.

Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (CAM_CCBC). **Canal Arbitragem**. Disponível em <https://canalarbitragem.com.br/wp-content/uploads/2023/10/PESQUISA-2023-1010-0000.pdf>. Acesso aos 14/10/2024.

HOFT. Disponível em: <https://www.hoft.com/>. Acesso aos 15/10/2024.

MENDONÇA, José Xavier Carvalho de. **Tratado de Direito Comercial Brasileiro**. 4º ed. Rio de Janeiro: ED. Freita Bastos, 1945. Vol. III.

RIBAS, Roberta de Oliveira e Corvo. Apuração de haveres - **Critérios para a sociedade empresária do tipo limitada**. Tese de Mestrado PUC/SP/DIREITO. 2008. Disponível em: https://www.livrosgratis.com.br/livros_de_roberta_de_oliveira_e_corvo_ribas_para_download/. Acesso aos 14/10/2024.

STAJN, Rachel. Acordo de Acionistas. In: SADDI, Jairo (org.) **Fusões e Aquisições: Aspectos Jurídicos e Econômicos**. São Paulo: IOB Thomsom e IBEMEC Law, 2002.

TEODORO JUNIOR, Humberto. **Negócio Jurídico**. São Paulo: Grupo GEN, 2020, p. 142. E-book. ISBN 9788530992835. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992835/>. Acesso em: 14/10/2024.



SUA CONEXÃO EXCLUSIVA PARA O
MERCADO IMOBILIÁRIO

Seja um Associado SECOVI !



Acesse o QR Code ou o site
www.sejasocio.secovi.com.br e associe-se
à casa do mercado imobiliário.

CONTRATO IMOBILIÁRIO – A IMPORTÂNCIA, NA SUA FORMAÇÃO, DA OBSERVÂNCIA DA AUTONOMIA, DA LIBERDADE, DA BOA-FÉ E DA INFORMAÇÃO, PARA ESTIPULAR SUAS OBRIGAÇÕES

DANIEL FUHRO SOUTO

Na esteira do chamado *sonho da casa própria*, logo após realizado o acerto negocial havido entre comprador e vendedor, o instrumento que de fato possibilitará a confirmação de tal sonho passará inevitavelmente pelo contrato, seja ele preliminar ou definitivo.

Em simples e breve resumo, após as partes envolvidas, como dito, comprador e vendedor, se acertarem nas chamadas condições de negócio - preço, forma de pagamento e concessão da posse -, é chegada a hora de escrever aquilo que as partes apalavraram sobre o negócio jurídico imobiliário.

De algum modo, concluída a negociação entre as partes, surge o desafio de levar à escrita não só o que ficou ajustado nas condições negociais, mas também aquilo que levará tranquilidade e segurança aos envolvidos para que, aquele que vende possa receber o preço e, quem compra, receba o imóvel em questão.

É nesse momento que as partes, seguidamente, mesmo por descuido e não por qualquer intenção de má-fé ou deslealdade, escrevem em demasiada simplicidade, por vezes em singela página o tal contrato, largando mão de ajustar importantes regras sobre eventual desfazimento de negócio, regras sobre devolução de dinheiro e/ou do imóvel, data para a necessária escritura pública de compra e venda, e por aí vai.

Também por vezes, carece o negócio de uma melhor orientação de um advogado especializado, o que por certo clareia a vontade das partes, no momento de escrever aquilo que antes estas ajustaram para o negócio em questão. E a falha aqui, muitas vezes se dá por aquela “economia”, evitando o útil, ou melhor, o necessário trabalho do profissional especializado.

Adiante, quando porventura algo dá errado, além da desilusão natural das partes, o descontentamento ainda vai parar na esfera do Poder Judiciário. A partir desse instante, todos sabemos que leva (bastante) tempo, custa caro e fica tudo para um terceiro, seja juiz, árbitro ou colegiado, decidir por algo que as partes poderiam ter ajustado previamente.

E aquela anterior economia com a contratação de

um profissional, na hora da efetiva contratação, se torna cara, pois agora as partes envolvidas precisarão contratar advogados, para defender os seus interesses em juízo, além de despender as tantas outras despesas que acompanham a tramitação de um longo litígio.

Falando do contrato, especificamente, hoje em dia espera-se deste a simplicidade dos tempos modernos, a clareza e objetividade de seus termos, que sejam observadas a Lei vigente e a livre disposição das partes naquilo que mais lhes seja conveniente, a partir de sua autonomia contratual.

E dentro dos chamados planos da existência, da validade e o da eficácia dos negócios jurídicos, não é exagerado dizer que o contrato, além de equilibrar o natural interesse das partes, que a seu modo tendem a *esticar* a corda para o seu lado, deve observar regras que permitam que as mesmas partes saibam de antemão como agir, caso algo não saia como antes imaginado.

Navegando por este caminho, temos então, como dever acessório, mas fundamental, a obrigação de bem informar, ou seja, a atenção ao princípio da informação, para que todas as regras e obrigações constem ao ponto de não gerar qualquer dúvida no cumprimento do negócio jurídico.

Nesta esteira, o contrato deve deixar claro qual das partes arcará, por exemplo, com o pagamento das despesas de corretagem, do corretor de imóveis que intermediou o negócio. Deve igualmente informar, que as despesas com escrituração e registro caberão, como regra, ao adquirente. Enfim, informar tudo o que for possível, para que não restem dúvidas das obrigações assumidas, de parte a parte.

Assim, para o caso de tudo dar certo, que é o que efetivamente se espera, ao final saiam as partes envolvidas plenamente atendidas em seu desejo inicial, qual seja, o vendedor com o dinheiro no bolso e o comprador com o sonhado imóvel.

Neste caminho contratual, criar regras, penalidades, hipóteses de devolução (ou não) de recursos, delimitar as questões atinentes à posse, além de clarear as hipóteses

negociais, trazem evidente segurança aos contratantes.

Lembrando, que por expressa regra dos artigos 112 e 113 do Código Civil, sempre deve-se atender a intenção das partes, do que eventual linguagem literal, assim como observar os chamados usos do lugar onde são celebrados os negócios.

Dispõe o artigo 112, do Código Civil, que “*Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.*”. No mesmo diploma legal, temos também a regra do art. 113, onde se diz que “*Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.*”

O legislador bem definiu privilegiar que, as partes contratantes têm a sua efetiva intenção protegida, respeitada necessária boa-fé e os usos do lugar. Ora, sabemos que em nosso Brasil continental, regras e modelos negociais variam conforme a região onde o negócio jurídico é celebrado.

Sobre o ponto, nos ensina de forma brilhante Marcos de Campos Ludwig, que *quando os contratantes resolvem afastar um modelo consuetudinário e criam seus próprios modelos negociais, estes prevalecem sobre aqueles, sob pena de engessar manifestações legítimas da liberdade contratual.*¹

É natural, também, lembrar a lição de Miguel Reale, lá das fontes e modelos de direito, acerca da observância ao princípio da autonomia privada e do reconhecimento do poder negocial, podendo ver ali, no contrato, ajustes que atendam os usos e costumes do lugar do negócio.

Já no que tange a liberdade de contratação, reforçada pelo advento da Lei 13.874/2019, permite-se que as partes envolvidas criem livremente regras lícitas, que atendem melhor ao negócio que pretendem fazer, ainda que a alguns pareçam ser estranhas regras, por assim dizer, portanto, podem assim contratar, mesmo que em termos ou modelos não usuais.

É primordial lembrar, por óbvio, que não há hipótese de tal liberdade contratual crie obrigações, mas somente direitos, para terceiros não signatários do contrato, assim como tais ajustes livres gerem dano e/ou prejuízo a outrem.

Em suma, acreditamos que as partes tudo podem através de um contrato, ao descreverem ali o negócio jurídico imobiliário ao modo e gosto que mais lhe agradam, sem que isso represente qualquer ilegalidade, ao menos em seu nascedouro, desde que respeitado o disposto em Lei ou que atente à lealdade e boa-fé negociais.

A antes citada Lei da liberdade econômica trouxe consigo algumas normas de proteção à livre iniciativa, ao livre exercício da atividade econômica e diretrizes sobre a atuação do Estado, sendo muitos destes fundamentos firmados na própria Constituição Federal.

Avançando por este caminho, sabe-se que dentre

os contratos imobiliários há diversos modelos, sejam eles preliminares ou definitivos. Contemplam regras de quitação à vista do preço, pagamentos parcelados diretamente com o vendedor ou mesmo através de financiamento habitacional, escrituras *pro soluto* ou *pro solvendo*. Isso sem falar em outros modelos que aqui não são objeto, tais como retrovenda, opção de compra, compra e venda com reserva de domínio, entre tantos.

E nos chamados contratos preliminares, de amplo uso nos negócios imobiliários, a finalidade é, sabemos bem, obrigar as partes a firmar um outro contrato, definitivo.

Os efeitos criados a partir do contrato preliminar, são apenas alguns e não todos, exatamente em razão de que as partes livremente assim decidiram. Seja pela razão de que aguardam um financiamento, a adequação do imóvel, a desocupação do vendedor em determinado tempo, para adiante receber a totalidade do preço, quando da concessão da posse, mediante o contrato definitivo.

Nas palavras de Enzo Roppo, *a principal característica do contrato preliminar é a cisão dos efeitos contratuais por ele prometida, em que para a efetiva realização de uma operação unitária produzem-se primeiramente os efeitos obrigacionais (do contrato preliminar), e somente depois os efeitos reais (do contrato definitivo).*²

Na esteira de sua própria finalidade, o principal efeito do contrato preliminar, é obrigar as partes, desde logo, a assinatura de um futuro instrumento, desta feita definitivo, sob pena de, descumprindo a parte com aquilo que se comprometeu, ver para si o dever de indenizar a outra parte.

Naturalmente, o *cumprimento* do contrato preliminar virá com a celebração do contrato definitivo, onde as partes efetivamente verão consagradas a totalidade de regras ajustadas para o negócio jurídico objeto do pacto havido entre si.

Já se viu, e não foram poucas vezes, que a *novação* contratual, que se dá quando as partes ajustam algo diverso daquilo antes idealizado, *extingue* o contrato preliminar em substituição a outro, antes daquele que futuramente se assinará e será definitivo. O mesmo se dá, de forma amigável, quando os contratantes firmam um *distrato*, voltando ao estado que antes estavam.

Vale ressaltar, até para bem identificar a modalidade contratada, a importância da boa escrita contratual, delimitando as obrigações de cada parte, para que fique absolutamente claro o papel de cada, no presente e no futuro contrato, assim como se resolverá a relação, no caso de alguma das partes não cumprir, seja por vontade ou mesmo por impossibilidade, o que ali fora ajustado.

Depois de falarmos um pouco sobre a autonomia e da liberdade das partes para contratar, seja de forma preliminar ou definitiva, interessante também traçar-

¹ LUDWIG, Marcos de Campos de. *Usos e Costumes no Processo Obrigacional*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

² ROPPO, Enzo. *Il Contratto*. Milano: Giuffrè, 2001

mos alguns pontos que envolvem a necessária boa-fé e lealdade contratual.

O artigo 421, do Código Civil diz que “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato”, porquanto o artigo 422, do mesmo diploma legal, traz a regra de que “*Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.*”

Como antes dito, não só bastam a livre autonomia das partes e a própria liberdade contratual, mas é obrigatória atenção aos ditames da boa-fé, que não pode jamais escapar às relações contratuais.

Sobre o tema, o ensinamento da ilustre professora Rosa Maria de Andrade Nery, indica que ao lado da vontade, há de se analisar se outro fator contribuiu para o nascimento do vínculo, que também pode criar obrigações.

Em suas estritas palavras, a brilhante professora nos diz que *Esse fator é a boa-fé objetiva, que cria situações jurídicas, que modulam os vínculos e causam obrigações e muitas vezes criam situações jurídicas que obrigam, sem mesmo criar vínculos subjetivos ou pessoais.*³

Assim, o desafio do operador do direito ao elaborar o contrato, está em atender aos citados princípios da autonomia e da liberdade, sempre observando a boa-fé contratual de todos os agentes envolvidos. E nesse entre-meu, de se observar, ainda, a chamada regra moral na formação dos contratos, que nas palavras de George Ripert é *regra obrigatória de conduta.*⁴

E hoje em dia, com a velocidade das relações, impulsionadas também pelo amplo acesso à tecnologia, tal desafio vem acompanhando da necessidade da objetividade do contrato, em si mesmo, ou seja, todos os princípios contratuais e as regras ajustadas entre as partes, devem, sempre que possível, vir em simplificada linguagem e em razoável número de laudas, consagrando a efetivamente o conjunto de regras que representam o efetivo desejo dos contratantes.

Atingindo tais objetivos, o contrato estará não só facilitando as relações imobiliárias, mas por consequência evitando litígios, evitando a necessidade da intervenção de um juiz, mas também evita natural sobrecarga ao Poder Judiciário, conhecidamente submetido a um sem número de processos que lá chegam, por ausência de simples regras contratuais.

O conjunto de regras contratuais, necessários ao bom convívio da relação, valem, como vimos, inclusive para a hipótese de eventual inadimplemento.

Como sabemos, ordinariamente os contratos se resolvem por simples adimplemento, ou seja, as partes cumprem voluntariamente aquilo pelo qual se obrigaram e, assim, concluem com sucesso aquilo que já antes do próprio contrato fora ajustado como negócio.

E quando não se resolve voluntariamente, ou seja, de forma natural, regular e espontânea, o contrato acaba se resolvendo em função do inadimplemento, com as partes envolvidas sendo submetidas aos ditames do contrato firmado, a partir das regras criadas para tal hipótese.

Bom caminho também é quando as partes, bem orientadas e investidas na sempre desafiante postura do bom senso nas relações, firmam o já citado contrato, evitando uma cansativa disputa em função da natural frustração, pela não realização daquilo que antes fora idealizado.

Na avaliação de todos os operadores do direito, destaca-se o fato de que, quando as regras estão claras, equilibradas e bem escritas, evita-se em quase cem por cento dos casos a necessidade da intervenção de um juiz, pois as partes sabem desde a assinatura do contrato, quais são as suas obrigações para o caso de inadimplemento.

Vale dizer que, mesmo na hipótese que um dos lados não cumpra alguma obrigação contratual e não aceite espontaneamente respeitar as regras de inadimplemento pelo qual se comprometeu, facilitado fica o caminho da outra parte em obter, em juízo quando inevitável, o cumprimento compulsório da regra contratual.

Muitas áreas da atividade empresarial, especialmente, têm delegado a decisão de eventual disputa contratual à arbitragem, alguns com ótimos e rápidos resultados na solução de conflitos, outros ainda polêmicos, por assim dizer, quando envolvem contratos de adesão, ajustes por meio eletrônico, etc.

E o bom contrato, como sabemos, é o instrumento facilitador de toda a esteira do negócio imobiliário, pois atende as partes, aos agentes imobiliários, tabelionatos, registros e até mesmo o Poder Judiciário, colaborando, ao seu modo e tamanho, para a paz social.

Com os novos tempos e a já onipresente tecnologia, temos também chamada inteligência artificial, atuando sozinha ou em conjunto com a “inteligência emocional”, na formulação de contratos. O bom uso das ferramentas disponíveis já tem se mostrado bastante útil, otimizando o tempo dos profissionais.

O assunto é relativamente recente, considerando os longos anos de história do direito, mas há pensamento unânime que a presença de tal ferramenta nas relações contratuais, é caminho sem volta. E naquilo que de fato trouxe avanços, facilidades, equilíbrio e segurança jurídica, é só boa notícia.

Há pouco tempo, durante um encontro jurídico ligado ao direito imobiliário, contou um colega advogado sobre o desafio recebido pela organização de um outro evento, de requerer ali no placo e ao vivo, à uma ferramenta de inteligência artificial a formulação de um contrato de locação.

Este, por sua vez, narrou o que começou a requerer à tal ferramenta o contrato idealizado, com as partes, o ob-

³ NERY, Rosa Maria de Andrade; JUNIOR, Nelson Nery. *Instituições de Direito Civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2022 (Volume 2).

⁴ RIPERT, George. *A Regra Moral nas Obrigações*. Campinas-SP: Bookseller, 2009.

jeto, o prazo de vigência, o valor da locação, etc. Usando de sagacidade e surfando na brincadeira, o colega pediu duas ou três cláusulas propositalmente em arrepio à Lei vigente, com claro objetivo de esperar da ferramenta qual a postura da tecnologia frente ao abuso contratual pretendido.

A surpresa foi geral, quando o resultado do contrato veio através da resposta da inteligência artificial de que ela, com bastante receio, não se sentia apta ao desafio, sendo indicado “*que melhor que se procurasse um advogado para tal atividade*”, a de fazer o contrato, ante a proposta de incluir-se no contrato o defeso em Lei.

Se até a inteligência artificial *titubeou*, é porque certamente ainda há um importante caminho de conexão a ser feita entre ela e o mundo da inteligência *emocional*, mas demonstra-se a importância do bom contrato e do profissional qualificado para a tarefa.

Há muito tempo, vale lembrar, os contratos eram *únicos* para cada caso e escritos à mão, sendo que posteriormente evoluíram para a máquina de escrever, igualmente para *aquele* caso específico e, por fim, chegaram ao computador. Com este último, foram muitas as facilita-

des, especialmente no uso eficiente do tempo. Mas com ele, também surgiram os problemas com a *padronização* e, portanto, repetição dos termos contratuais, quando sabidamente tanto os negócios e como a vontade das partes, nem sempre são iguais.

Temos que, o avanço da tecnologia pode e deve ajudar a evitar contratos tão padronizados, oferecidos seguidamente no mercado imobiliário, visto que não há exatamente um padrão entre as relações. É necessário adequar o instrumento ao caso concreto, para que se evite soluções iguais para problemas e vontades diferentes.

O bom contrato realiza sonhos, impulsiona a economia e pacifica as relações humanas, desejo esse que deve ser sempre o norte de cada um dos operadores do direito. O tempo passa, as relações se modernizam e tecnologia avança. E, nesta levada, os contratos renovam sua relevância, adaptando-se às exigências dos novos tempos, mas sem antes demonstrar sua fundamental importância para as relações imobiliárias, tanto quanto o advogado especialista e o profissional responsável pela intermediação da avença.



CONTRATO DE LOCAÇÃO COM OU SEM GARANTIA: VANTAGENS E DESVANTAGENS

EMANUELLE DE LA NOCE FERNANDES
FERNANDA MUSTACCHI

As relações locatícias de imóveis, residenciais ou não residenciais, são fundamentais no mercado imobiliário e são regulamentadas pela Lei 8.245/91, a qual visa equilibrar os interesses de locadores e locatários, garantindo o direito e deveres de ambas as partes.

Um ponto central nesse contexto é a decisão sobre a inclusão de garantias nos contratos de locação. A escolha entre celebrar um contrato com ou sem garantia pode impactar significativamente as condições e os resultados da locação. Essa discussão vem ganhando cada vez mais enfoque nas operações imobiliárias e despertando a curiosidade dos agentes do mercado, ainda mais com os novos conceitos de empreendimentos desenvolvidos para renda (“Multifamily”, “Residencial para Renda”, entre outros).

Contratos com garantia, em geral, objetivam oferecer segurança jurídica e financeira ao locador em casos de inadimplência do locatário, enquanto os contratos sem garantia podem facilitar a negociação tanto para o locador quanto para o locatário, bem como reduzir barreiras econômicas para o locatário. Avaliar cuidadosamente as vantagens e desvantagens de cada abordagem é essencial para atender às necessidades específicas de ambas as partes envolvidas.

Nas locações residenciais, quando o assunto é garantia locatícia, o foco ainda está na menor onerosidade do locatário e na segurança jurídica do locador. São questões que compõem o tema abordado. Em contrapartida, nas locações comerciais, o foco está nos interesses dos locadores/proprietários, que normalmente giram em torno de retornos econômicos e empresariais rápidos, havendo maior disposição na flexibilização de garantias e a tendência de se assumir maiores riscos. Já para os locatários comerciais, além do interesse em negociações menos onerosas e burocráticas, há um interesse quase comum na renovatória dos contratos para assegurar a continuidade de seus negócios. Isso sugere que os interesses podem variar dependendo do tipo de locação. Para as locações residenciais, a segurança jurídica e financeira continua sendo bastante relevante, enquanto nas locações comerciais, há maior tendência em buscar simplicidade e liquidez nos acordos, priorizando viabilizar negócios, o que inclui também o interesse dos locatários em garantir a renovação do contrato, apesar de este não ser o tema principal deste artigo.

Independentemente, para aqueles que prezam por

segurança jurídica e financeira, a Lei 8.245/91 prevê quatro modalidades de garantias locatícias: caução, fiança, seguro de fiança locatícia e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Cada garantia possui suas vantagens e riscos, porém, de modo geral, todas objetivam oferecer ao locador maior segurança, diminuindo riscos associados à inadimplência do locatário, ao assegurar ao locador recurso financeiro ou executivo, na hipótese de o locatário não cumprir suas obrigações contratuais. Este amparo pode ser importante no planejamento de caixa do locador, permitindo estabilidade financeira durante a vigência do contrato.

Contudo, é preciso estar atento, pois estas garantias também trazem riscos e potenciais complicações, especialmente ao locador. A caução em imóvel, por exemplo, pode ser irrecuperável se o bem for um bem de família, devido à impenhorabilidade reforçada pela Lei 8.009/1990 e confirmada em recentes decisões do STJ. No caso da fiança, a falta de anuência do cônjuge, onde necessário, pode invalidar a garantia, afetando os direitos do locador, no que diz respeito a eventual execução do patrimônio do fiador. Além disso, a renovação de garantias como o seguro de fiança locatícia deve ser algo a ser acompanhar de perto, já que a sua não renovação no prazo, torna o locatário inadimplente, especialmente, se o contrato de locação prevê que a manutenção da garantia é condição para a continuidade da locação. Tal situação, inclusive, pode justificar a rescisão do contrato e ser um motivo válido para uma ação de despejo.

Nos casos em que o locatário encontre dificuldades para renovar o seguro fiança, é possível que o locador busque uma solução amigável através de negociação para substituir a garantia locatícia, mantendo assim a vigência do contrato. Essa substituição de garantia pode ser benéfica para ambas as partes, mas é fundamental entender seus efeitos jurídicos. Para o locador, a substituição pode trazer uma garantia mais segura ou mais fácil de executar, adaptando-se às condições financeiras e jurídicas do momento, oferecendo maior segurança ou flexibilidade. Por exemplo, trocar uma fiança por um seguro de fiança locatícia pode transferir o risco para uma seguradora, diminuindo o impacto direto em caso de inadimplência. Para o locatário, essa negociação pode aliviar a pressão financeira, especialmente se reduzi-la de uma exigência onerosa, como passar de caução em

dinheiro para um título de capitalização. Ademais, outro cenário comum, que, por vezes, torna-se uma problemática nas relações locatícias, é o fiador decidir não continuar no contrato, manifestando seu desejo de se desligar dessa responsabilidade. Esse tipo de situação é frequente em locações que sofreram alterações, como no caso de divórcios, onde um dos locatários não permanece mais no imóvel. Isso impõe ao locatário a obrigação de encontrar um novo fiador ou fornecer uma forma alternativa de garantia, como um seguro de fiança locatícia ou uma caução, para atender às exigências contratuais. Todas essas mudanças exigem a revisão do contrato, com aditivos formalizando a nova condição da garantia, assegurando que haja entendimento e concordância mútuos, em conformidade com as normas da Lei 8.245/91.

Contratos sem garantias, por sua vez, oferecem dinâmica diferente, embora não seja a prática mais adotada nas locações, têm ganhado espaço no mercado diante dos desafios apresentados pelas exigências tradicionais de garantias, em especial, nas relações locatícias em que o principal interesse é o retorno financeiro. Em muitos casos, a exigência de uma garantia pode dificultar ou até inviabilizar o negócio, tornando-o excessivamente oneroso para os locatários, o que é desinteressante ao locador. Com a mudança trazida pela Lei n. 11.112/09, considera-se mais facilmente a possibilidade de dispensar garantias, principalmente por conta de duas vantagens legais.

A primeira vantagem está na possibilidade de obter uma ordem judicial liminar para a desocupação do imóvel em caso de inadimplência do locatário, sem a necessidade de audiência prévia, viabilizando a ação de despejo

em apenas 15 dias, como estipula o art. 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91, o que torna a retomada do imóvel muito mais efetiva e célere. A segunda vantagem é que, diferentemente dos contratos com garantia, os contratos sem garantia permitem que o locador cobre o aluguel antecipadamente até o sexto dia útil do mês, conforme o art. 42 da mesma lei, o que não deixa de caracterizar uma forma de dirimir os riscos ao locador, embora a inexistência de garantia locatícia.

Apesar dessas vantagens, há desvantagens a serem consideradas. A morosidade do Judiciário pode impedir o cumprimento do prazo de 15 dias para desocupação, e o locador deve prestar caução equivalente a três meses de aluguel para obter a liminar de desocupação. Essa caução não precisa necessariamente ser em dinheiro, podendo ser representada pelo próprio imóvel, desde que o locador comprove a titularidade e a ausência de ônus.

Assim, a decisão de celebrar um contrato sem garantias cabe às partes, que devem considerar as vantagens e desvantagens. Essa abordagem é particularmente recomendada quando a exigência de garantias pode inviabilizar ou tornar o negócio excessivamente oneroso, sobretudo devido à prerrogativa legal de rapidez na retomada do imóvel. É essencial avaliar o perfil dos agentes da locação e as condições do mercado, além de analisar qual a melhor garantia a ser adotada, onde necessário, considerando sua robustez e validade em cada caso específico. O suporte jurídico especializado pode auxiliar os agentes na escolha da melhor estratégia, assegurando que seus interesses sejam protegidos em uma relação contratual segura e eficaz.



LUXURY REAL ESTATE

FERNANDA PEREIRA LISBOA

Resumo

O objetivo deste artigo é tratar sobre o Luxury Real Estate que se espalhou pela cidade de São Paulo, nos últimos anos, identificando sua relação com as Branded Residences e produtos imobiliários novaiorquinos que definem um lifestyle singular.

Palavras-chave

Luxury real estate – Branded residences – luxury lifestyle – Experience – Global living

LUXURY REAL ESTATE: OVERVIEW

Num período recente, o mercado imobiliário brasileiro, recebeu uma quantidade expressiva de empreendimentos imobiliários denominados de alto padrão e destinados, exclusivamente, ao público que consome artigos de luxo. A ascensão coincide com o movimento, que indica alta de consumo de produtos de luxo em todos os setores: carros, roupas, sapatos e acessórios, restaurantes e serviços, dentre tantos. O fato é que a demanda aumentou exponencialmente.

A produção imobiliária de luxo é mais complexa do que possa parecer, sendo crucial desenvolver equipes e times multidisciplinares – que possam atender em todos os aspectos – estruturação do empreendimento, jurídico, atendimento, pós-venda, interfaces, dentre outros – tanto o público, quanto a sutileza de detalhes, necessidades e demandas que envolvem o ecossistema do Luxury Real Estate (LRE).

Considerando que, nossa atuação restringe-se às Ciências Sociais, nossa perspectiva será a de discorrer sobre fatos, conexões, e/ou empreendimentos – categorizados neste padrão, desenhando nestas breves linhas os caminhos dos empreendimentos de luxo no imobiliário paulistano. É fato que, no período recente, há muita produção no mercado, contudo isso não é novo e, muito menos restrito à São Paulo.

No Brasil, Balneário Camboriú (BC) situada no litoral catarinense tornou-se a “Dubai brasileira” pelos empreendimentos imobiliários recentes. Rio de Janeiro é outro exemplo clássico, com seus imóveis litorâneos, que figurou por anos como destaque de um dos metros quadrados mais caros do país, enquanto a cidade de São Paulo tinha por tradição casas e casarões. A urbanização acelerou a moradia paulistana em apartamentos, num período mais recente e a demanda pelo luxo, sempre esteve em pauta na cidade.

Ao discorrer sobre o assunto, vale ressaltar que, cada época guarda características, símbolos e atributos diferenciados, que se tornam almeçados pelas pessoas. É nosso intuito identificar os caminhos que delineiam o LRE contemporâneo.

O mercado imobiliário internacional, sobretudo o da cidade de New York, precursor dos empreendimentos de luxo, pode nos inspirar com prédios icônicos e experiências, destacando-se como um dos pioneiros na produção de um ecossistema próprio de “Branded residences” e de um ecossistema que se sustenta pelo padrão institucionalizado do Global Living, como veremos.

LUXURY LIFESTYLE, A EXPERIÊNCIA

“Qualidade sozinha não justifica os preços exorbitantes dos itens de luxo. [...] Tem a ver com o que aquele objeto comunica: poder aquisitivo.”

Diversos termos são utilizados para designar o *luxury lifestyle*: *old money*, *new money* ou *quiet Luxury*¹ estão entre os mais recentes. Seja pelo glamour chamativo ou na elegância recatada, “consumir luxo é um esforço para se distinguir – uma característica evolutiva, presente desde sempre na humanidade”, destaca a jornalista Camila Barros, na reportagem acerca sobre o Boom do mercado de luxo², que alcançou resultados surpreendentes nos últimos anos. A máxima “I want it, I got it” nunca foi tão evidente, de acordo com o levantamento da Bain & Company³.

¹ Termo utilizado para designar uma tendência de consumo entre os bilionários – onde a ostentação é tão sutil que só é reconhecida pelos olhares treinados da mesma classe social.

² No início da pandemia de covid-19 o mercado de luxo (2020) sofreu um baque, porém, o comportamento do consumidor mudou drasticamente entre 2021 e 2022, quando a reabertura chegou acompanhada de um boom para o setor de produtos de consumo de luxo.

³ “Essencialmente, existem dois tipos de consumidores de luxo: (1) compradores frequentes, onde o luxo é a regra (guarda-roupa, móveis de casa e garagem); (2) os esporádicos ou aspiracionais, membros da classe média, que adquirem produtos “entry-level” das marcas cobiçadas (apesar destes não serem a clientela principal, correspondem a uma parcela significativa do setor.)

Há pilares norteadores que definem os produtos imobiliários de luxo contemporâneo: bem-estar, privacidade, exclusividade e a singularidade – que conectam os atributos intangíveis destes produtos, constituindo-os.

Esta discussão mereceria ser aprofundada, contudo ao estudarmos “qualidade intangível”, acessamos a esfera sutil da desejabilidade e o que cada um aspira. Compreender como desenvolver habilidades específicas, treinar as equipes e fazê-las perceber a ótica dos clientes é um dos desafios que os times atuais enfrentam ao lançar produtos exclusivos destinados ao LRE.

Se considerarmos, que vendas imobiliárias LRE envolvem pessoas jurídicas, representantes legais, escritórios de advocacia e assistentes pessoais, é preciso normalizar que visitas aos imóveis são realizadas por representantes legais, advogados ou advisors e, até mesmo corretores consultores, de estrita confiança dos compradores. Nestes negócios, isso acontece de forma habitual.

Um dos aspectos que se diferencia está relacionado às dinâmicas de vendas – desde a abordagem inicial até o fechamento e conclusão do negócio, com a assinatura da venda e compra pelos respectivos jurídicos das partes, é preciso criar uma jornada de experiência/ customer experience (CX), onde todos os fatores convergem para o negócio de LRE.

Pela nossa atuação na área, possível inferir que tanto no Brasil, quanto nos EUA há diferenças nas dinâmicas de vendas, aspectos legais, marketing e abordagens, contudo o grande diferencial é que o mercado novaiorquino é muito mais circunscrito e fechado⁴.

Dentre as habilidades da hospitalidade, há o contexto e a relevância para os negócios, a experiência do invisível, luxo e personalização, além da conexão emocional e memória. Dimensões diversas são latentes na economia da experiência, bem como os bastidores (como o cuidar e o manter), a importância da natureza do invisível e, dos rituais e dos detalhes. O fato é que a convergência de todos estes fatores consolida o CX do Luxury lifestyle.

SILAS GRECCO

NEW YORK E O SKYLINE

Tomando como referência a cidade de Nova York (NY), é possível perceber que diferentes ciclos econômicos, períodos históricos e demandas foram moldando o skyline (THE SKYSCRAPERS), em constante desenvolvimento.

Cidades como NY, seguida por Chicago, distinguem-se das demais cidades, pelo intenso processo de verticalização, que desde os primórdios, incentivaram a suportar a quantidade de pessoas que passam a morar nas cidades e, oferecem alternativas pioneiras de moradias urbanas. O advento do arranha-céu encontrou reações mistas e controversas⁵.

NY continuou desempenhando um papel proeminente no desenvolvimento dos arranha-céus no decorrer dos tempos, alternando períodos de destaque e booms de construção de prédios icônicos (1910/1930 “impérios de aço”⁶), sendo reconhecida pelos icônicos: Chrysler Building, Empire Estate Building, Rockefeller Center, dentre outros. A partir do início da Era Industrial, os arranha-céus nova-iorquinos consolidaram características e estilos, que proclamam sua riqueza e prosperidade e têm nos topos dos prédios a representação do poder. Da primeira torre de luxo até ao uso do espaço aéreo (período atual dos *tall buildings* que cercam o Central Park), muitos prédios imprimiram sua marca à cidade e foram moldados por ela.

O atual skyline da cidade – é resultado de anos de desenvolvimento imobiliário e, intrincadas e complexas legislações (aquisição de Air Rights, POP’s, políticas urbanas e incentivos, dentre outros, que não serão abordados aqui).

BRANDED RESIDENCES OR LUXURY REAL ESTATE

No ano de 1927, Sherry-Netherland Hotel in Manhattan, New York, abriu suas portas para o mundo, do que é considerada a primeira “*true branded residence*”. Quase um século depois, há mais de 400 *branded residence* ao redor do mundo, sendo a grande maioria considerado hotel branded, de acordo com a Kni-

⁴ A afirmativa fundamenta-se em visitas ao real estate de NYC e Sales offices no período de 2015/2024. Tivemos oportunidade de visitar o Sales Office do 111W 57th, o atual Steinway – à época, visitas estritamente fechadas e fotos proibidas (2006). É preciso estar conectado com alguém do grupo restrito e seletivo de profissionais que acessam e trabalham as unidades exclusivas. Caso contrário, a ideia de visitar uma daquelas unidades não passará de apenas uma ideia.

⁵ A cidade de NY (i) Em menos de 50 (cinquenta) anos (entre 1821 e 1855) viu sua população quadruplicar, impulsionando novos hábitos de vida, de consumo e na dinâmica da cidade, (ii) o posicionamento a favor da ideia da expansão para o alto, reconheceu o expressivo mercado fundamentado na “*máquina que faz a terra pagar*” (iii) a corrente que se opôs ao impacto causado pelos prédios em situações relativas à luz, ao ar e, à segurança, não prosperou. O fato de Manhattan ser uma ilha, agravou a questão. Não restou, senão à cidade a possibilidade de expansão para o alto, inserindo no ideário nova-iorquino o “*conceito de que o céu é o limite*” (KAYDEN, 2000, p. 7).

⁶ O período de 1917-1940 é considerado o período dos “*Impérios de aço*”, dados extraídos da série “*Nomes que construíram os EUA*”.

ght Frank Research (BRANDED RESIDENCES). A expressividade deste mercado aliada à demanda específica do produto, possibilitou que o crescimento circunscrito em determinadas cidades globais, se espraiasse mundo afora.

O número de pessoas que procuram pela exclusividade e singularidade parece aumentar consideravelmente em todo o mundo, sobretudo quando ampliamos nosso olhar para o cenário que se transformou o mercado imobiliário. Evidências de que uma quantidade maior de pessoas anseia por produtos específicos são demonstradas não só pelos números, mas sobretudo, pelos lançamentos imobiliários recentes – com assinaturas de marcas e *branded buildings*, destinados a um seleto grupo de compradores do mercado de luxo. Isso acontece em NYC, Dubai, Ásia ou São Paulo.


No mercado global internacional, locais considerados de alto padrão como o entorno do Central Park (Manhattan), *The Palm Jumeirah*⁷ (Dubai), Jardins (São Paulo) concentram projetos imobiliários e torres luxuosas, destinados ao público de Wealth e Ultra-high Net Worth (UHNW)⁸.

Nesta categoria de Branded residences, destacamos as duas torres de 80 andares, o Yachthouse, da Pininfarina, localizadas em Balneário Camboriú⁹, cujos compradores são selecionados por convites exclusivos.

Empreendimentos imobiliários deste padrão são projetados por arquitetos e designers e destinados a estritos círculos financeiros e sociais. Se considerarmos que, o primeiro óbice, é o valor da unidade, o segundo, é no mínimo curioso, embora no mercado para comercialização, isso não significa que as unidades sejam acessíveis. Para acessá-las é necessário possuir os canais e redes de relacionamento – que possibilitem abrir as portas destes imóveis de alto padrão, para que seja possível transpor este mundo seleto. O status social de morar num destes endereços é um dos inúmeros critérios “priceless”, que envolvem produtos desta natureza, como veremos.

No período contemporâneo um ícone noivaiorquino ressurgiu sob nova estruturação, demonstrando como o mercado é dinâmico e cíclico.

WALDORF ASTORIA, NY, A MARCA

 Waldorf-Astoria foi um hotel de luxo localizado em Manhattan, que se originou da fusão de 2 hotéis, construídos lado a lado na 5TH Avenue, por parentes rivais (em 1893 e 1897, respectivamente). Em 1929, o WA foi demolido, dando lugar ao Empire

State Building. O WA New York, sucessor do anterior, foi inaugurado em 1931, na Park Avenue.

Hospedagem obrigatória em estilo Art-Deco de estrangeiros famosos e ricos, foi palco de particularidades e histórias, como ter hospedado o príncipe Henrique da Prússia, ou o Vice-Rei da China, que mandou distribuir cestas de rosas a todas as hóspedes mulheres do hotel. Com uma entrada privativa e elevador – várias personalidades e residentes escolheram o renomado local como lar.

Famoso pelos bailes, orquestras e músicos que frequentavam o local, teve um papel de destaque na história das mulheres – cuja situação na sociedade não era a mesma dos homens. Sendo um dos primeiros a abandonar os exclusivos salões para mulheres, proporcionando espaços onde podiam jogar. Além de admitir a hospedagem feminina – sozinha, sem a necessidade de acompanhantes¹⁰. Num tempo que isso era considerado uma grande inovação, o WA destacou-se por ser avant-garde.

A rede hoteleira WA, de 90 anos de história e inovação, passou por uma restauração transformadora e ressurge sob a denominação de **Waldorf Astoria Residences**, cuja abertura está programada para 2025. A nova formatação de Torres Residenciais com amenities e serviços de hotelaria (condomínio), sendo alguns andares destinados exclusivamente à hotelaria. Abaixo, detalhes da propaganda:

HOME TO WORLD LEADERS, ROYALTY, MOVIE STARS, AND MUSIC LEGENDS

THE UNOFFICIAL PALACE

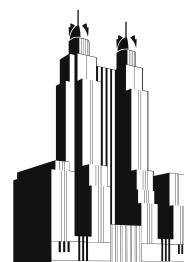
Desde o seu início, o Waldorf Astoria foi um verdadeiro palácio na cidade. Figuras culturais, líderes políticos, músicos e realeza se reuniram em seus grandes espaços e se divertiram em suas suítes opulentas. O lendário serviço do Waldorf Astoria estabeleceu o padrão para a hospitalidade americana.

THE TOWERS

WALDORF ASTORIA RESIDENCES
NEW YORK



WALDORF ASTORIA
NEW YORK



⁷ Conjunto formado por 17 ilhas artificiais, localizada na costa de Dubai.

⁸ Categorias: High Net Worth Individual, Very High Net Worth Individual, Ultra High Net Worth Individual, Billionaire. (Definitions of the Ultra Rich)

⁹ As informações disponíveis esclarecem que a grande maioria adquire o imóvel como segunda residência ou para férias, vindo de outros estados (empresários de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro).

¹⁰ Louise Boldt exerceu papel de destaque na evolução da ideia de um grande hotel urbano que atuasse também como centro social”, inserindo o conceito de torná-lo atrativo para que as mulheres pudessem promover eventos sociais ou fossem vistas frequentando o edifício.

"Cada residência celebra a escala e a beleza da arquitetura original - um equilíbrio perfeito entre considerações estéticas e práticas - com janelas que replicam o design original do edifício e inundam os quartos com vistas dinâmicas da paisagem urbana de Nova York. As cozinhas apresentam armários de madeira e laca projetados sob medida pela Deniot e fabricados pela casa de design italiana Molteni & C, escondendo habilmente os eletrodomésticos alemães de primeira linha da Gaggenau. Os elegantes banheiros principais oferecem piso aquecido, chuveiros com efeito de chuva e penteadeiras italianas personalizadas. Acabamentos artesanais, materiais naturais e referências sutis de Art Déco trazem um senso de história a esses graciosos espaços contemporâneos."

Em NY, o período contemporâneo, no qual há uma concentração extrema de riqueza, produziu uma nova espécie de torres semelhantes a figura de uma agulha (*skinny buildings*), mas antes de chegarmos neste capítulo, precisamos abrir um novo tópico, crucial para o LRE.

BILLIONAIRES' ROW

Imediatamente após a crise financeira de 2008, em um momento em que os acordos de desenvolvimento de novos empreendimentos estavam entrando em colapso e os bancos em todo o mundo acumulavam dinheiro, o enigmático líder da Extell, Gary Barnett¹¹, decidiu fazer algo tão audacioso que seus colegas balançariam a cabeça maravilhados:

- ele construiria uma torre tão alta que lançaria uma sombra sobre o Central Park;
- e tão luxuosa que apenas 1% do 1% do mundo poderia sequer pensar em comprar um apartamento lá.

O resultado foi o **One 57**, uma torre de alto luxo residence service, que imprimiu uma descontinuidade no padrão de empreendimentos nova-iorquinos e padrão hoteleiro Park Hyatt New York.

Cientes de que o mercado imobiliário, é alimentado e potencializado por inovadores, de tempos em tempos ideias disruptivas ou novas roupagens transformam de-

terminadas regiões. A ideia de Barnett desencadeou a criação de um novo quarteirão na cidade, conduzindo o Luxury Real Estate dos ultra-ricos a um novo nível¹².

O sucesso levou à (i) um nicho específico de UHNW (ii) afluência de *skycrapers* nas franjas do Central Park (iii) a um boom destes empreendimentos, que aproveitam as vistas e seguem o princípio norteador dos **tall buildings** (de que "o céu é o limite"). Desta forma, o conjunto de arranha-céus residenciais de luxo construídos ou em desenvolvimento, situados na **57th Street**, dispostos mais ou menos ao longo do extremo sul do Central Park, em Manhattan, NY recebeu o nome de **Billionaires' Row**, iniciando um novo marco no LRE.

A transformação de NY numa referência global com obras de engenharia distintas e magníficas - que atrai investidores de todos os lugares atrai (i) pela paisagem (ii) por mais espaços que desejam ter um pedaço da vista (iii) pela diferenciação.

Fundamentados nesta inspiração, metrópoles como São Paulo enfrentam novos desafios, há um padrão global de luxo, isso impulsiona a produção imobiliária de produtos de luxo.

SÃO PAULO, "O PADRÃO LINDENBERG"

"Com projetos clássicos e atemporais, a construtora teve um papel importante na verticalização de São Paulo."

Escrever sobre o luxo na cidade de São Paulo significa resgatar grandes nomes de precursores deste mercado, vamos nos concentrar em Adolpho Lindenberg, engenheiro e arquiteto, que iniciou as atividades da Construtora Lindenberg, em 1954 (ESTILO LINDENBERG). Nesta trajetória - de construção de casas e prédios, uma de suas referências foi o padrão construtivo de alta qualidade, deixando seu nome impresso no mercado imobiliário como uma marca. As décadas de 1960, 1970 e 1980, período de intensa verticalização na cidade em que inúmeros edifícios foram erguidos pela Lindenberg. Ao longo de sua existência, há cerca de mais de 700 empreendimentos, com uma assinatura que virou sinônimo de prédios de luxo na cidade de São Paulo¹³.

Características como ampla metragem, pé-direito de mais de 3 metros, grandes janelas, mármore importados e ótima distribuição de ambientes, a proposta principal do engenheiro era construir "casas sobrepostas", ou seja,

¹¹ @therealdeal Acesso 29/09/2001 1SIZE

¹² Em 2016, tivemos a oportunidade de conhecer in loco um dos imóveis. A torre One57 além de icônico, pelo significado que imprimiu é um empreendimento com serviços reconhecidos globalmente.

¹³ Cujos empreendimentos imobiliários receberam diversas premiações e reconhecimentos, destacando-se, a homenagem Hors Concours, em que o homenageado pela FIABCI foi o arquiteto e engenheiro Adolpho Lindenberg, em 2011.

“levar para os apartamentos o mesmo espaço, padrão e sofisticação das mansões paulistanas¹⁴, com especial destaque aos acabamentos e personalização dos imóveis.

A história de sucesso da assinatura Lindenberg, se manteve e o sinônimo de qualidade ficou atrelado ao nome, como uma grife do mercado imobiliário, que ultrapassa gerações.

SINGULARIDADES DO MERCADO DE LUXO PAULISTANO

“São Paulo tem uma geografia diferente, com polos de alto padrão mais espalhados. Porém, em áreas como a região entre o Clube Pinheiros e o Parque do Povo, no Itaim, já vimos coberturas revendidas a preços similares.”

VALOR ECONÔMICO

N uma cidade com o tamanho de São Paulo é de se esperar, que tenhamos minicidades, ou diversas centralidades, como ensinam os urbanistas, neste cenário, a abordagem sobre o LRE merece destaque – pois outros setores inspiraram e impulsionaram o luxo paulistano.

Destaca Ricardo Carazzai¹⁵, que a tendência que o luxo paulistano atingiu com as singularidades contemporâneas, é do período recente, dos últimos 20/30 anos. Neste cenário, incorporadoras (de diversos tamanhos) foram edificando e moldando determinados empreendimentos – que conversavam a cidade e imprimiam uma nova arquitetura (mais viva, friendly, com biofilia), totalmente diferente dos prédios de décadas passadas.

Nos parece que a frieza de São Paulo foi sendo substituída por empreendimentos com térreos abertos à circulação – como ocorreu nos corporativos da Vila Olímpia, na “nova” Faria Lima... nos quais, o observador atento consegue captar os prédios – erguidos em diferentes períodos e legislações. Essa espécie de “humanização” que ocorreu – nos últimos 20/30 anos, também impactou positivamente a cidade e seu entorno.

Quando a frieza dos prédios “caixotes” foi substituída por áreas verdes, espaços de convivência, bancos de madeira, jabuticabeiras e poltronas como as existentes no Condomínio Victor Malzoni – uma espécie de mágica acontece com as pessoas – pois ao usar e desfrutar a cidade – o espaço é produção social.

Nesta esteira, a empresa Idea Zarvos, realizou a leitura das cidades e das pessoas, compreendendo-as. Inicialmente, criou um padrão próprio na região da Vila Madalena, ao conjugar o senso estético, das questões do entorno e de uso (viés urbanístico). Fundamentados no exercício interno de perguntas assertivas: “O que falta na região?” “O que posso trazer para melhorar a região?” a empresa capitaneada pelas ideias de Otavio Zarvos¹⁶, foi se destacando e expandindo por outros bairros. Os prédios diferenciados e de alto padrão, que apareceram de forma pontual – começaram a se destacar pela nova arquitetura. “O padrão do prédio que conversa com a cidade”, tornou-se uma referência da empresa e gerou expansão comercial.

Ainda neste cenário, a cidade de São Paulo sempre foi conhecida pelas singularidades, como os primeiros residenciais com serviços (antigo nome dos flats) e outras tantas excentricidades, como o prédio destinado a abrigar seus proprietários e suas motos, as antigas mansões suspensas (denominação dos primeiros apartamentos – quando as pessoas começaram a deixar as casas de alto padrão para morar em apartamentos), dentre tantos outros singulares e criativos.

É certo que, apesar de outros estados terem saído à frente e se consolidado como precursores dos prédios mais altos de LRE do país. São Paulo não ficaria para trás, ao contrário, era preciso encontrar os produtos certos e desenvolvê-los com a maestria que grandes marcas automobilísticas possuem, a singularidade dos detalhes, o requinte e a sofisticação – como verificado em alguns dos atuais produtos no mercado. Outra fonte de inspiração que podemos mencionar são os produtos hoteleiros dos últimos anos, que influenciaram e moldaram os atuais residenciais, como veremos adiante.

Um longo trajeto é necessário para o desenvolvimento imobiliário, para o produto de luxo, possível crescer tempo e dinheiro. A complexificação dos processos é item fundamental nestes estudos de viabilidade, que envolvem parcerias diversas ou internacionais, arquitetos renomados exclusivos, projetos de interiores assinados, mobiliário exclusivo, obras de arte etc.

Há um pacote complexo a ser arquitetado, que envolve desde a concepção inicial até a aprovação final – é preciso atentar-se aos mínimos detalhes e construir quicá, um ecossistema próprio para que a orquestra possa entregar o melhor resultado ao final. Neste aspecto, importante ainda ressaltar que, os aspectos jurídicos que envolvem o desenvolvimento imobiliário até a fase de

¹⁴ Foi pioneiros na alteração de plantas e acabamentos das unidades – o acabamento personalizado da CAL (Construtora Adolpho Lindenberg), precursores da inovação e inserção de tecnologias (construtivas, de inovação para automação, aquecimento e refrigeração, sistemas de segurança, atenuação acústica, dentre outras).

¹⁵ Coordenador do Curso de Luxo no Mercado imobiliário: Desenvolvimento e Comercialização, Universidade Secovi, e um dos pioneiros de atuação na área, em aula na Universidade Secovi;

¹⁶ Seus investidores iniciais eram Family & Friends.

vendas ao cliente final, assumem importante significado – pelas especificidades da obra, pelas questões autorais dos projetos (e inviabilidade de modificação), pelas questões legais complexas.

No período contemporâneo, o investidor imobiliário ou o consumidor final passou a procurar produtos de luxo, o tema não é novo, nem recente, como discorreremos¹⁷. Sempre existiu um nicho específico de LRE, sobretudo na pujante cidade de São Paulo.

Ousamos afirmar que tendências internacionais se globalizaram e passaram a ser almeçadas de forma ampliada, alçando produtos de luxo à categoria de desejabilidade – cada vez mais frequentes. Clientes ávidos por experienciar produtos singulares e Luxury lifestyle, passam a procurar por portfólios segmentados (diferentes tamanhos e budgets). Uma profusão de produtos imobiliários foi lançada nos últimos anos, modificando a cidade como a conhecíamos.

ULTRA-HIGH NET WORTH (UHNW): AS PORTAS ABERTAS DE SÃO PAULO

“Luxo é ter a capacidade de acreditar no que parece impossível de se realizar.”

ADRIANA LEBRÃO

Historicamente, a porta de entrada do luxo brasileiro, não muito diferente do que ocorreu no mercado americano, a Hotelaria - paulistana e carioca - com glamour e sofisticação, inspiraram o LRE residencial e abriram-lhe as portas.

Caio Calfat, narra em suas pesquisas que, desde 1923, o Esplanada Hotel passa a reunir as famílias abastadas paulistanas inaugurando um novo hábito paulistano. O Edifício Martinelli é outro marco, que inaugurou a residência em prédios – apesar de todas as dificuldades iniciais enfrentadas pela Família que erigiu o empreendimento, o fato é que o prédio imprimiu luxo e distinção à cidade de São Paulo. Poderíamos citar décadas e décadas de empreendimentos transformadores, nossa breve atuação se restringe a alguns dos ícones citados.

Inúmeras redes hoteleiras estiveram presentes em fases distintas da evolução de ambas as cidades, poden-

do citar dentre tantas, algumas das mais antigas como Renaissance Hotel, Maksoud Plaza, Transamérica, She-raton e, o Copacabana Palace, que completou 100 anos em 2024 (BELMOND) às mais recentes, como Tangará, Emiliano, Fasano, que imprimiu e criou um lifestyle es-praçando-se pelo país¹⁸, o fato é que há redes hoteleiras internacionais assinadas¹⁹ que estão chegando no país, mas algumas criam algo tão especial – que impactam e transformam o mercado, como o que ocorreu com o em-preendimento novaiorquino One57 com serviços de ho-telaria padrão Hyatt, acima citado.

O francês Alex Allard com seu olhar visionário, ele-vou a cidade de São Paulo, com a criação do luxuoso ho-tel internacional Rosewood e seu complexo – que exalam arquitetura e brasilidades, ao seletor grupo dos melhores hotéis do mundo. Com inúmeros prêmios e distinção, Adriana Lebrão²⁰, que trabalhou no desenvolvimento do projeto, inaugurado em 2022, narra detalhes impres-sionantes e sua experiência em trabalhar de forma cola-borativa com tantas equipes e times multifacetados. Sua percepção de como foi tecer em inúmeras mãos uma obra desta magnitude envolve os ouvintes como uma li-çença poética.

Nos chama atenção importante detalhe: foi preciso um olhar de estrangeiro – habituado ao assunto preser-vação de patrimônio e recuperação para salvar – um dos empreendimentos arquitetônicos, que desempenhou papel expressivo para a cidade²¹.

O olhar do estrangeiro – consegue captar além das lentes que as novas construções conseguem. Ele nos obriga a voltar ao passado e aceitá-lo com todas as suas dificuldades, ressignificando não só o local, mas todo o entorno. O aprendizado de que não se trata apenas de-molir e construir o novo, a nosso ver, é a lição do que o luxo pode atingir.

GLOBAL LIVING E O MERCADO DE LUXO: DESAFIOS E PERSPECTIVAS

Exclusividade é a palavra que rege o segmento imobiliário e, o mercado de carros de luxo, é o que mais se aproxima do compasso do mercado imobiliário. Assim como as empresas automobilísticas detêm o script, as incorporadoras e desenvolvedores imobiliários dedicaram-se, com profundidade, em espe-cializar-se e desenvolver produtos imobiliários de luxo

¹⁷ Construtora São José, com mais de 40 anos na construção civil, com atuação em 10 estados brasileiros, conquistou reconhecimento no segmento de altíssimo padrão, seu lema: “A diferença mora nos detalhes”. Principais empreendimentos na cidade de SP no Jardim Europa: Seridó, St. Psul, St. Leopold, George Sand, Artur Ramos, dentre outros. (CONSTRUTORA SÃO JOSÉ).

¹⁸ A rede alçou voos internacionais, como NYC, Miami e Taormina, a mais recente expansão (FASANO).

¹⁹ Soho House, Anantara Hotels & Resorts, W Hotels, Verso 3, Resid Club são apenas algumas que exalam luxo em todos os sentidos, com destaque para a Gastronomia e Cultura e, sobretudo valorização da identidade brasileira (NOVA HOTELARIA).

²⁰ Aula dia 23/08/2024 in Curso de Luxo no Mercado imobiliário: Desenvolvimento e Comercialização. UNIVERSIDADE SECOVI SP.

²¹ A Maternidade Matarazzo, local onde nasceram milhares de crianças e pessoas foram atendidas – por uma causa social.

contemporâneo, como a JHSF, uma das pioneiras, que rompeu padrões²².

No período recente, aspectos significativos da experiência do luxo merecem destaque em todos os pontos, desde a abordagem inicial no atendimento, como o ponto fulcral “onde o cliente é o centro de tudo” e, o produto disponível de forma limitada. A destinação exclusiva apenas à determinadas classes, cria o aspecto restritivo e delinea a trajetória da hospitalidade. Atributos específicos se consolidam com a construção da jornada do cliente denominada de “customer experience” (CX).

Outros aspectos importantes, inserido no LRE são serviços e amenities, que passam a integrar o cotidiano dos condomínios residenciais contemporâneos e suas derivações, especialmente na cidade de São Paulo. O paulistano paga e consome produtos diferenciados.

Por decorrência, a dinâmica impulsionou uma nova linha de produtos imobiliários de luxo para locação, como casas e vilas de veraneio. Vale ressaltar nos produtos imobiliários para locação, conforme abordado por BUSHTASKY²³, o principal problema relativo ao imóvel são eventuais danos aos pertences, a serem apurados²⁴.

A sofisticação que estes tipos de produtos imobiliários possuem, muitas vezes, equipados com cozinhas de marcas internacionais, louças assinadas e talheres especiais, merecem cuidado apropriado – seja na entrada da locação, seja na saída. O assunto encerra nossa preocupação inicial, de que quando se trata de produtos desenvolvidos para LRE – seja para venda, uso, cessão ou locação, cuidados extras – previsões jurídicas condizentes com os valores envolvidos na operação, além é lógico, de profissionais experts em hospitalidade e CX são mais do que necessários.

A recente exposição de Luis Fernando Ortiz, VP da GAFISA²⁵, sobre o empreendimento icônico no Rio de Janeiro, **Tom Delfim Moreira**, destaca o mergulho da empresa septuagenária neste mercado. O resultado foi um empreendimento único, elegante, berço de obras de arte e extremamente sofisticado, reconhecidamente premiado, lançado nos últimos tempos, que alcançou sucesso absoluto.

Fatores como globalização e conhecimento de que outros mercados imobiliários passavam por transformações e trends passam a ser globais não são fatos isolados.

Itens de luxo quando passam a integrar o cotidiano das pessoas, é possível inferir que isso, começa a se refletir na forma de morar (e outros empreendimentos para segmentos diversos começam a se espelhar no LRE). Além de figurarem em mídias sociais, nossos imaginários – esperando desfrutar daquela vista exclusiva, por alguns instantes que seja, ou possuir a casa decorada naquele estilo, estimulam e incentivam melhorias em todo o setor.

Este novo cenário abre possibilidades para empresas que investem e atuam de forma profissional, administrando sua própria carteira de investimentos imobiliários ou *Assets*, como é possível inferir.

Nesta construção e excentricidades à parte, onde a primazia do luxo não encontra limites – há acertos e erros, por isso, é necessário redobrar os cuidados e estudos, seja estritamente relacionado aos empreendimentos, seja aos efeitos causados às cidades.

No Brasil, identificamos que: Nem tudo são flores. Há muitas e severas críticas: “Balneário não é Brasil.” Destaca uma moradora da cidade de 150.000 habitantes, que concentra os prédios mais altos do Brasil, isso sem falar nos imóveis destinados exclusivamente ao veraneio e férias, quando a população se concentra especificamente em datas específicas como Ano Novo²⁶ e Carnaval, feriados em que a população aumenta substancialmente (DUBAI BRASILEIRA).

Críticas à parte, as cidades vêm sendo transformadas, sendo necessário que a infraestrutura acompanhe, para não nos tornarmos uma NY, que acaba excluindo uma certa parcela da população das áreas mais valorizadas – em que pesem todos os programas americanos Outro aspecto, que aconteceu em NYC, quando a mídia noticiou reiteradas vezes os “1.500 alegados problemas de construção e design”, encontrados no **432, Park Avenue**, que menciona balanço constante aos menores ventos, inundações nos elevadores e sérios problemas dos multimilionários, considerando-o como “o edifício mais caro e problemático do mundo”, “sendo um lugar horrível para morar”²⁷.

Os imóveis avaliados em mais de US\$100 milhões (de dólares!), construção datada de 2015 – coleciona problemas, processos, questões legais e estruturais inadmissíveis num empreendimento deste padrão. A citação, cabe como

²² A construtora JHSF foi fundada em 1972, com o objetivo de liderar e atender o público de alta renda no Brasil, especializada em projetos inovadores e únicos, imprimiu a percepção de valor a seus produtos. Destacam-se alguns de seus produtos: líder na construção de agências bancárias (mais de 20 anos), residenciais e retail (varejo e shoppings), o Parque Cidade Jardim (2006) – que marcou uma época e ruptura de padrões – trazendo um produto referência ao ávido mercado, Fazenda Boa Vista (2007), Grupo Fasano (Aquisição, 2007), dentre outros.

²³ Aliás, citamos o artigo como referência e boas práticas aos locadores, que podem ser utilizadas por analogia em outras esferas que envolvem o LRE.

²⁴ Destacamos a empresa **JFLiving**, que atua na locação de luxo de imóveis mobiliados, em áreas nobres. Apesar de um nicho específico, o negócio encontra-se em plena expansão.

²⁵ Aula 02/9/2024, Universidade Secovi.

²⁶ Além da escassez de moradias, falta de transporte urbano, grande parte dos imóveis permanece fechado – como propriedades de investimento ou para veraneio. A estadia de veraneio, durante os feriados e ano novo, eleva a população para cerca de 1 milhão de pessoas. (DUBAI BRASILEIRA)

²⁷ “Beleza não põe mesa” 432, Park Avenue, NYC.

alerta, pois é preciso não haver erros – quando se decide atuar neste restrito mercado, caso contrário, a imagem desgastada causa mais estragos do que pontos positivos.

Neste cenário de produções gigantescas e de arquitetos internacionais, encerramos este Capítulo, com o recém entregue empreendimento **111 West 57th Street**, integrante da **Billionaire's Row**, cuja ascensão foi possível graças a aquisição dos direitos aéreos de imóveis vizinhos, dentre outros. Com 46 unidades, um por andar, possui um DNA exclusivamente novaiorquino, como destaca “Michael [Stern] perguntou se poderíamos fazer um prédio que fosse exclusivamente nova-iorquino e absolutamente moderno e com visão de futuro, mas que tivesse o DNA do arranha-céu de Nova York embutido nele”.

Vale ainda enfatizar que, inovações desta natureza não veem sozinhas. O LRE além de impactar o mercado imobiliário e o ecossistema como um todo, passam a exigir um nível de profissionalização à altura da complexidade que os empreendimentos imobiliários de luxo contemporâneos demandam um suporte tecnológico substancial para geri-las.

Dados recentes indicam que, o crescimento na cidade de São Paulo vivenciou um verdadeiro boom de condomínios nos bairros ricos e, na periferia aumentou a construção de casas (crescimento de cerca de 60% (sessenta) por cento em 25 (vinte e cinco) anos é uma fotografia das políticas públicas vigentes ou ausentes, características peculiares dos metros quadrados mais altos dos produtos de LRE no país, como destaca Fabiano Mazzei, jornalista expert e criador em Luxury Content (VALOR GLOBO).

BREVES CONCLUSÕES

Quando se fala em LRE, a nosso ver, a antiga ótica de “valorar o imóvel por m²” precisa ser reconsiderada. Há muitos outros fatores e valores agregados nestes produtos – tecidos com exclusividade, isto significa que ultrapassam a lógica vigente de valor por metro quadrado, O tempo se encarregará de ajudar, mas o mercado irá moldar-se a isso, é um ajuste mais do que necessário aos tempos contemporâneos e seus pro-

duto personalizadíssimos.

Nem tudo é lindo e é luxo, há diferentes tipos de luxo – que variam e se adaptam, como visto. Nada mais é absoluto, tudo é relativo.

É possível identificar preciosidades, como uma joia e glamour atemporais, o WA localizado em Midtown Manhattan, é um destes exemplos, que reviverá uma nova era de luxo com quartos, suítes e residências requintadas (adaptadas ao padrão americano), com restaurantes sofisticados, incorporando o espírito dinâmico novaiorquino, eis o principal ponto de destaque, “que imprime valor”, como foi possível inferir.

Na categoria de compradores internacionais de real estate (Prime/Luxury) que consideram pagar por um produto diferenciado, que é conhecido como branded residence²⁸ tais produtos combinam qualidade e amenities (serviços especiais) de uma marca tradicional – exemplos como este merecem atenção e desenvolvimento. vendas e implantação, como o **Waldorf Astoria Residences**.

NY se consolidou como a cultura vítrea e casa dos bilionários década passada, criando uma singularidade que marcará definitivamente este período: **“Super-tall, super-skinny, super-expensive: the 'pencil towers' of New York's super-rich” (THE SKYSCRAPERS)**. Eis a fase atual da cidade, que têm ainda inúmeros projetos em desenvolvimento. Uma peculiaridade destaca-se neste cenário, que é marcado sobretudo pelo fato de que os prédios não são somente propriedades imobiliárias, são considerados Assets (e adquiridos por investidores, que mantêm as unidades fechadas e sem uso).

Vantagens e desvantagens são observadas, contudo o fato é que há público para o LRE.

Ao final, desejamos que São Paulo, como outras cidades, é um organismo vivo e assumiu, em especial, o desenvolvimento do LRE e a primazia como lançadora de tendências no país possa continuar sendo referência nas ideias e projetos que virão em breve.

Esperando ter contribuído para colocar luz neste assunto, o Luxury Real Estate como produzido hoje é recente e incipiente. Há muito a se fazer neste microcosmo. Esperamos, no mínimo, ter despertado sua curiosidade sobre o assunto.

²⁸ Um seletio time de profissionais assina um empreendimento de luxo. (Developer I Executive Architect I Original Design Architect I Residential Interiors I Hotel Interiors I Residential Art Curator I Exclusive Marketing Agent I Development Marketing, exemplo do empreendimento *The Towers, Waldorf Astoria Residences, New York*. (Folder publicitário). **BRANDED RESIDENCES**.

REFERÊNCIAS

111W57 Disponível em: https://ny.curbed.com/2019/10/30/20938412/111-west-57th-street-model-apartment?_gl=1*14rr5bd* Acesso em: 20 set. 2024.

A NOVA HOTELARIA DE LUXO BRASILEIRA: CONFORTO E EXPERIÊNCIAS EXCEPCIONAIS. Disponível em: globo.com. Acesso em: 29 set. 2024.

BELMOND HOTEIS, Copacabana Palace: Completando 100 anos de existência na orla de Copacabana, em 2024. Disponível em: belmondcopacabana.com. Acesso em: 29 set. 2024.

BORTOLI, F. O lugar do espaço público de propriedade privada na cidade contemporânea. Disponível em: **(PDF) O lugar do espaço público de propriedade privada na cidade contemporânea (researchgate.net)**>. Acesso 22/09/2024.

BLOOMBERG LINEA. Na “Dubai Brasileira”, o céu é o limite para os imóveis mais caros do país. Acesso 21/09/2024.

Branded Residences 2022, Latest market trends and outlook. Folder Waldorf Astoria Residences

BUSHATSKY, J. Aluguel da linda casa de praia. Disponível em: imobireport.com. Acesso em: 29 set. 2024.

CALFAT, C. Hotelaria e Desenvolvimento Urbano em São Paulo – 150 anos de história. Editora Azulsol, 2014.

CONSTRUTORA SÃO JOSÉ. Disponível em: construtora-saojose.com.br. Acesso em: 29 set. 2024.

“O Estilo Lindenberg” Disponível em: esquemaimoveis.com.br. Acesso 22/09/2024.

FASANO. Disponível em: fasano.com.br Acesso em: 29 set. 2024.

GRECCO, S. As habilidades da hospitalidade. Disponível em: silasgrecco.com. Acesso em: 29 set. 2024

LISBOA, F. P. Os arranha-céus de Nova York continuam mudando de forma. Aula Universidade Secovi, 2024.

MAZZEI, F. São Paulo resiste ao ‘clube dos R\$ 100 mil’. Disponível em: globo.com. Acesso em: 29 set. 2024.

432, Park Avenue: o edifício mais caro e problemático do mundo. Disponível em: megacurioso.com.br Acesso em: 29 set. 2024.

PININFARINA, Yatch House. Disponível em: [Pininfarina,yatchhousebc.com.br](http://pininfarina,yatchhousebc.com.br) Acesso em: 29 set. 2024.

REVISTA INFRA FM, Ano 24 n°238. Edição Jul/Ago, 2023 (p. 40-45)

REVISTA VOCÊ S/A, Barros. Camila, **O que explica o boom do mercado de luxo.** publicado em 7 dez. 2023. Disponível em: vocesa.abril.com.br Acesso em: 29 set. 2024.

ROSEWOOD SÃO PAULO. Disponível em: rosewoodhotels.com/saopaulo.com.br Acesso em: 29 set. 2024.

THE SKYSCRAPERS THAT WILL REDEFINE NEW YORK. TheB1M. Disponível em: youtube.com. Acesso em: 29 set. 2024.

VALORGLOBO. Disponível em: <https://valor.globo.com/patrocinado/imoveis-de-valor/noticia/2024/09/20/sao-paulo-resiste-ao-clube-dos-r-100-mil.ghtml> Acesso em: 29 set. 2024.



A POSSIBILIDADE DE JULGAR A AÇÃO DE DESPEJO POR ARBITRAGEM¹

FRANCISCO MAIA NETO
ROBERTO CANÇADO VASCONCELOS NOVAI

Indo direto ao ponto: a arbitragem pode julgar a ação de despejo, desde que contratualmente prevista pelas partes, respeitando a autonomia da vontade, segundo a legislação em vigor.

O *spoiler* da conclusão desse breve artigo faz-se necessário diante das notícias que circularam em julho de 2024, dando conta que a 2ª Vara Empresarial e de Conflitos de Arbitragem de São Paulo anulou um despejo que havia sido determinado em um processo arbitral.

O pano de fundo fático era o seguinte: locadores e locatário celebraram um contrato de locação com a previsão de que as disputas que surgissem desse ajuste seriam resolvidas por arbitragem. O locatário atrasou alguns aluguéis e os locadores instauraram uma arbitragem, para que o locatário lhes pagasse os aluguéis em atraso e devolvesse o seu imóvel. A sentença arbitral acolheu os pedidos dos locadores e condenou o locatário a pagar o valor dos aluguéis atrasados e a desocupar o imóvel. Diante do não cumprimento voluntário da sentença arbitral por parte do locatário, os locadores propuseram uma ação de cumprimento de sentença no Poder Judiciário de São Paulo.

De acordo com a sentença, os locadores pediram que fosse expedido o devido mandado de despejo coercitivo e de imissão na posse do imóvel (autos n. 1106057-16.2023.8.26.0100).

O locatário apresentou a sua defesa nessa ação judicial e realizou o pagamento dos aluguéis em aberto. Apesar de reconhecer que o locatário teria satisfeito a dívida que lhe era imputada, a Justiça paulista obistou o cumprimento à sentença arbitral.

A decisão judicial entendeu que a cláusula compromissória seria nula, porque o Código de Defesa do Consumidor seria aplicável a esse específico contrato de locação, pelo fato de ele ter sido intermediado por uma plataforma digital, o que atrairia a vedação do art. 51, VII, do Código de Defesa do Consumidor².

Além disso, entendeu que a arbitragem teria corrido à revelia do locatário. Por fim, a sentença citou o já conhecido REsp n. 1.481.644/SP, relatado pelo Ministro Salomão, da Quarta Turma do STJ, julgado em 1/6/2021, que entendeu que a jurisdição arbitral não seria a adequada para decidir uma ação de despejo.

Ocorre que não existe relação de consumo entre locador e locatário, porque o contrato de locação é uma relação civil típica, que é regulada por legislação própria (Lei n. 8.245/1991).

O Código de Defesa do Consumidor somente seria aplicável em uma possível relação de consumo existente entre os locadores e a plataforma de locação ou entre o locatário e a referida plataforma, como pontuam Fernando Marcondes, Gabriel Britto e Layanna Piau³. Por isso, não há que se falar na aplicação da vedação do art. 51, VII, do CDC, trazida na sentença (Lei n. 8.078/1990: “Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;”).

Aliás, exatamente por tratar de direitos patrimoniais disponíveis — já que, de um lado, o locador cede o uso e gozo do bem para o locatário, que, por sua vez, pagará o aluguel para o locador — é que as controvérsias decorrentes de um contrato de locação podem ser resolvidas por arbitragem, cf. art. 1º da Lei n. 9.307/96 (“LARb”)⁴.

O Superior Tribunal de Justiça endossa esse entendimento nos REsp 1.465.535/SP e 1.481.644/SP, todos de relatoria do Min. Luis Felipe Salomão, que reconhecem que a jurisdição arbitral pode ser utilizada em contratos de locação, com a ressalva apenas de que as matérias relacionadas aos atos executivos serão de competência do juízo estatal:

“Especificamente em relação ao **contrato de locação** e sua execução, o STJ já decidiu que na

¹ Os autores agradecem a colaboração dos advogados Danielle Farah Ziade, João Henrique Café de Souza Novais e Suzana Santi Cremasco.

² “Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;”

³ Disponível em: <https://valor.globo.com/legislacao/noticia/2024/07/26/justica-paulista-anula-despejo-por-meio-de-arbitragem.ghtml>. Acesso em: 30/8/2024.

⁴ “Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.”

‘execução lastreada em contrato com cláusula arbitral, haverá limitação material do seu objeto de apreciação pelo magistrado. O **Juízo estatal não terá competência para resolver as controvérsias que digam respeito ao mérito dos embargos**, às questões atinentes ao título ou às obrigações ali consignadas (existência, constituição ou extinção do crédito) e às matérias que foram eleitas para serem solucionadas pela instância arbitral (kompetenz e kompetenz), **que deverão ser dirimidas pela via arbitral**. A exceção de convenção de arbitragem levará a que o **juízo estatal**, ao apreciar os embargos do devedor, **li-mite-se ao exame de questões** formais do título ou **atinentes aos atos executivos** (v.g., irregularidade da penhora, da avaliação, da alienação), ou ainda às relacionadas a direitos patrimoniais indisponíveis, devendo, no que sobejar, extinguir a ação sem resolução do mérito’ (REsp 1465535/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/06/2016, DJe 22/08/2016)” (REsp 1.481.644/SP, Rel. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, DJe 19/8/2021; destacou-se).

É indiscutível que o árbitro carece dos poderes de império. Apenas o juiz estatal tem os poderes de coerção direta (art. 22-C, LArb⁵; e REsp n. 944.917/SP, Rel. Min.

Nancy Andrichi, 3ª Turma, DJU de 03.10.2008; além dos já citados REsp 1.465.535/SP e 1.481.644/SP, ambos relatados pelo Min. Luis Felipe Salomão), o que faz dele o único competente para, por exemplo, ordenar o arrombamento e a desocupação de um imóvel com o uso da força policial (art. 65 da Lei n. 8.245/1991; art. 139, VII; e 536, § 1º, do CPC)⁶.

Todavia, isto não afasta a jurisdição do árbitro para julgar o mérito da disputa de uma ação de despejo, podendo condenar o locatário a desocupar o imóvel, inclusive com a fixação de multa, que é a hipótese típica de coerção indireta (art. 1º, 18 e 31, todos da LArb; e art. 3º, § 1º; 42; 485, VII; 515, VII, todos do CPC)⁷.

Somente na hipótese de o locatário não cumprir voluntariamente a sentença arbitral, é que caberá ao locador ingressar com a ação judicial de cumprimento dessa sentença (art. 31, da LArb; e 515, VII, CPC)⁸, para a buscar execução forçada do seu título executivo judicial, como expressamente prevê nossa lei processual (art. 778, CPC)⁹.

O citado Recurso Especial 1.481.644/SP não se aplica à sentença judicial, porque trata de situação fática diversa: a controvérsia julgada em Brasília tratou de uma locação de uma loja de *shopping*, que já havia sido abandonada pelo locatário. Por isso, o pedido do locador para o desalojamento físico do antigo ocupante e a imissão concreta na posse só poderia ser julgado em sede judicial, por envolver atos de império (coerção direta).

⁵ “Art. 22-C. O árbitro ou o tribunal arbitral poderá expedir carta arbitral para que o órgão jurisdicional nacional pratique ou determine o cumprimento, na área de sua competência territorial, de ato solicitado pelo árbitro.”

⁶ Lei n. 8.245/1991: “Art. 65. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.”

CPC: “Art. 139. O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe: (...)

VII - exercer o poder de polícia, requisitando, quando necessário, força policial, além da segurança interna dos fóruns e tribunais;”

“Art. 536. No cumprimento de sentença que reconheça a exigibilidade de obrigação de fazer ou de não fazer, o juiz poderá, de ofício ou a requerimento, para a efetivação da tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, determinar as medidas necessárias à satisfação do exequente.

§ 1º Para atender ao disposto no caput, o juiz poderá determinar, entre outras medidas, a imposição de multa, a busca e apreensão, a remoção de pessoas e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial.”

⁷ LArb: “Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.”

“Art. 18. O árbitro é juiz de fato e de direito, e a sentença que proferir não fica sujeita a recurso ou a homologação pelo Poder Judiciário.”

“Art. 31. A sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo.”

CPC: “Art. 3º Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.

§ 1º É permitida a arbitragem, na forma da lei.”

“Art. 42. As causas cíveis serão processadas e decididas pelo juiz nos limites de sua competência, ressalvado às partes o direito de instituir juízo arbitral, na forma da lei.”

“Art. 485. O juiz não resolverá o mérito quando: (...)

VII - acolher a alegação de existência de convenção de arbitragem ou quando o juízo arbitral reconhecer sua competência;”

“Art. 515. São títulos executivos judiciais, cujo cumprimento dar-se-á de acordo com os artigos previstos neste Título: (...)

VII - a sentença arbitral;”

⁸ LArb: “Art. 31. A sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo.”

CPC: “Art. 515. São títulos executivos judiciais, cujo cumprimento dar-se-á de acordo com os artigos previstos neste Título: (...)

VII - a sentença arbitral;”

⁹ “Art. 778. Pode promover a execução forçada o credor a quem a lei confere título executivo.”

Além do mais, como ensina Thiago Marinho Nunes, citando um julgado do Tribunal de Justiça do Paraná, o fato de se considerar a ação de despejo como de natureza executiva “lato sensu”, não afasta a possibilidade de as partes elegerem a arbitragem para processar uma ação de despejo:

“Apesar do entendimento isolado do STJ, há uma série de precedentes emanados dos tribunais pátrios que, ainda que considerem a ação de despejo como sendo de natureza executória, determinam que as partes discutam a questão em sede arbitral, quando a sua avença contiver cláusula compromissória. A esse respeito, cita-se julgado emanado do TJ/PR:

‘(...) E, postas assim as coisas, não há motivo para justificar a cisão da competência para a apreciação das pretensões do locador de resolver a locação e obter a condenação do locatário ao pagamento de encargos locatícios, multas e indenizações pela depreciação do imóvel, sendo de todo recomendável que isso fique concentrado na Câmara de Arbitragem, inclusive para evitar a prolação de decisões conflitantes - por exemplo, uma da Justiça Estadual que, sem fazer coisa julgada (CPC, artigo 504), reconheça que o não pagamento de aluguel configurou infração contratual e outra da Justiça Arbitral que reconheça que a ausência de pagamento foi justificada, ante a inexigibilidade da obrigação.

Note-se que não há incongruência em deixar a cargo da Câmara de Arbitragem decretar o despejo por falta de pagamento - inclusive liminarmente, na forma admitida pelo artigo 59, § 1º, IX da Lei 8.245/1991 - e reservar para o Poder Judiciário apenas a execução da medida; afinal, é assim que se procede também em relação aos provimentos condenatórios por ela editados, não se ignorando a distinção entre as ações condenatórias e as ações executivas lato sensu que deram sustentação ao voto condutor do julgamento do REsp

1.481.644/SP’ (TJPR, 18ª Câmara Cível, AC 0033256-46.2019.8.16.0001, Rel. Des. Juiz de Direito Substituto em 2º Grau Luiz Henrique Miranda (...), j. 08.07.2022.)

Com efeito, é preciso de extrema cautela ao se rotular uma ação de despejo como sendo automaticamente de natureza executória como se revelou o entendimento exarado pelo STJ. É preciso que não se confunda o processamento da ação de despejo com a respectiva ordem de concessão do despejo. (...)

A natureza executiva ‘lato sensu’ da ação de despejo não deve servir de motivo para que uma parte deixe de cumprir o que pactuou com seu parceiro: o de exercer sua pretensão (de caráter cognitivo) por meio da arbitragem, garantindo-se à contraparte o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com dilação probatória, se necessário, reservando-se ao juízo estatal tão somente atos de constrição (como o processamento de eventual ordem de despejo concedida na arbitragem), não devendo tal ato se confundir com a natureza coercitiva de determinado ato que pode, perfeitamente, ser decidido por árbitros investidos da função jurisdicional.”¹⁰

No caso em análise, foi justamente isso que os locadores da sentença judicial noticiada fizeram: procuraram o Poder Judiciário para pedir a execução concreta da sua pretensão que foi acolhida em sede arbitral, requerendo, se necessário, o uso da força.

É certo que a sentença arbitral só pode ser executada pelo Poder Judiciário se tiver observado os requisitos legais, em especial os princípios da autonomia da vontade, do contraditório e da igualdade das partes (art. 1º, 3º e 21, § 2º, LArb)¹¹.

Desse modo, reconhece-se que a possível ausência de ciência do locatário de que teria sido instaurada uma arbitragem contra ele e que ele poderia se manifestar contra as alegações dos locadores, poderia configurar a nulidade da sentença arbitral, nos termos do inciso VIII do art. 32 da LArb¹², por afronta aos citados princípios do contraditório e da igualdade das partes.

¹⁰ NUNES, Thiago Marinho. “A retomada de terras agrícolas pela via do despejo e o uso da arbitragem”. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/arbitragem-legal/404075/retomada-de-terras-agricolas-pela-via-do-despejo-e-o-uso-da-arbitragem>. Acesso em 30/8/2024.

¹¹ “Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.”

“Art. 3º As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral.”

“Art. 21. A arbitragem obedecerá ao procedimento estabelecido pelas partes na convenção de arbitragem, que poderá reportar-se às regras de um órgão arbitral institucional ou entidade especializada, facultando-se, ainda, às partes delegar ao próprio árbitro, ou ao tribunal arbitral, regular o procedimento. (...) § 2º Serão, sempre, respeitados no procedimento arbitral os princípios do contraditório, da igualdade das partes, da imparcialidade do árbitro e de seu livre convencimento.”

¹² “Art. 32. É nula a sentença arbitral se: (...)

VIII - forem desrespeitados os princípios de que trata o art. 21, § 2º, desta Lei.”

Por outro lado, na hipótese de ser configurada a revelia — ou seja, caso o locatário tenha permanecido inerte mesmo ele tendo sido devidamente comunicado de que havia sido instaurada uma arbitragem, que tinha por objeto o pedido de despejo contra ele —, o § 3º do art. 22 da LArb¹³ é claro em dizer que ela “*não impedirá que seja proferida a sentença arbitral.*”

Em síntese, na hipótese de as partes terem eleito a

arbitragem como o método de solução de conflitos (art. 3º da LArb)¹⁴, seguindo os preceitos legais vigentes, a arbitragem pode ser usada para a solução de um conflito decorrente de um contrato de locação; e, igualmente, em ações de despejo, com a ressalva de que a eventual execução concreta da ordem de despejo deverá ser processada no Poder Judiciário, perante um juiz estatal, que é titular do poder coercitivo direto.

¹³ “Art. 22. (...) § 3º A revelia da parte não impedirá que seja proferida a sentença arbitral.”

¹⁴ “Art. 3º As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral.”





SECOVISP

Certificado Digital:

A Segurança que Liga Você e Sua Empresa ao Futuro!



Autentique sua identidade com a **AR SECOVIS**P.

Acesse o **QR Code**
ou entre em contato:

✉ certificadodigital@secovi.com.br

☎ 11 9 9565-5826 ☎ 11 5591-1233



A DINÂMICA PROCESSUAL DO ÔNUS DA PROVA EM AÇÕES CONDOMINIAIS

ICARO SOUZA
MARCOS PAGAN

I. INTRODUÇÃO

Com o aumento expressivo de loteamentos e de condomínios no Brasil, também crescem os litígios judiciais referentes a estes empreendimentos e às relações que neles se estabelecem. A inadimplência, os vícios construtivos e as responsabilidades de administradoras são exemplos de demandas que frequentemente chegam à Justiça. Um aspecto crucial de tais contendas é a importantíssima questão relativa à distribuição do ônus da prova - instituto processual que desempenha papel decisivo no desfecho das ações judiciais. A capacidade das partes de produzir provas suficientes para convencer o juiz está diretamente relacionada ao sucesso ou fracasso de uma demanda. Nelson Nery Junior ensina:

O ônus da prova é regra de juízo, isto é, de julgamento, cabendo ao juiz, quando da prolação da sentença, proferir julgamento contrário àquele que tinha o ônus da prova e dele não se desincumbiu. O sistema não determina quem deve fazer a prova, mas sim quem assume o risco caso não se produza¹.

Enriquecendo esse entendimento, são os valiosos ensinamentos de Cintra, Grinover e Dinamarco (2010), que afirmam que o ônus processual não deve ser confundido com um direito, mas sim com uma faculdade, ou seja, "uma faculdade cujo exercício é necessário para a realização de um interesse"². Dessa forma, o ônus recai sobre a parte interessada, que pode se desonerar ao satisfazer as condições legais ou judiciais impostas para alcançar seu direito.

Nas ações condominiais, a exigência de produção de provas pode se constituir em um óbice significativo para a parte que, por sua condição ou natureza, não dispõe de acesso às informações técnicas e documentais em poder da outra - o que compromete, por consequência, a plena

defesa dos direitos e a efetividade da tutela jurisdicional.

A presente análise busca examinar a dinâmica processual do ônus da prova em litígios envolvendo condomínios e loteamentos, especialmente no que tange à possibilidade de sua inversão, flexibilização ou aplicação diferenciada, conforme previsto no Código de Processo Civil (CPC) e no Código de Defesa do Consumidor (CDC), com ênfase nas recentes decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

2. ÔNUS DA PROVA NO PROCESSO CIVIL BRASILEIRO

A disciplina tradicional sobre o ônus da prova está prevista no artigo 373 do CPC. Deveras conhecida, a regra básica atribui ao autor o ônus de demonstrar os fatos constitutivos de direito alegado; e ao réu, ou à parte contrária (nem sempre é o réu), cabe a demonstração das alegações de fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor. Esta máxima, baseada no princípio segundo o qual "quem alega deve provar", tem como finalidade assegurar que o julgador seja devidamente convencido das alegações relativas aos fatos apresentados pelas partes; e rege a maioria dos litígios judiciais.

No entanto, essa divisão rígida nem sempre é adequada para garantir o equilíbrio nas, por vezes muito complexas, relações processuais, especialmente quando há uma notória assimetria informacional e econômica entre as partes envolvidas. Em muitos casos - como, por exemplo, ações envolvendo a responsabilidade por vícios construtivos -, a disciplina tradicional pode impor um fardo excessivamente oneroso ao condomínio ou ao próprio condômino-associado, que muitas vezes carece de recursos técnicos ou econômicos para realizar perícias ou obter as provas necessárias, comprometendo a defesa dos direitos.

A fim de mitigar tais efeitos, e seguindo uma tendência jurisprudencial, o CPC de 2015 incorporou a teoria da

¹ NERY Jr., Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código de processo civil comentado*. 16. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016. p. 1081.

² CINTRA, Antônio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. *Teoria Geral do Processo*. 26. ed. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 379.

distribuição dinâmica do ônus da prova – que permite ao magistrado atribuir o ônus da prova à parte que se encontrar em melhores condições de produzi-la, seja em razão de sua superioridade técnica, econômica ou pela posse de documentos e informações relevantes para o deslinde da questão controvertida (art. 373, § 1º). Humberto Theodoro Júnior (2024)³ explica que “essa teoria permite que o encargo de provar recaia sobre quem detém conhecimentos técnicos ou informações específicas sobre os fatos discutidos na causa, ou que, simplesmente, tenha maior facilidade em sua demonstração”.

3. A INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Antes de passar à análise das disposições normativas, duas observações são fundamentais. A primeira delas refere-se à necessária menção de que o Código de Processo Civil acertadamente faz uma diferenciação técnica entre *fato* e *alegação fática*. O fato é o acontecimento real que se realiza no mundo fenomênico; e se distingue de sua representação no ambiente processual, já que a postulação de um direito exige que ele seja exposto: esta é a alegação do fato. No processo, o que se exige é a comprovação da alegação do ato – sem que com isso se tenha a presunção de que o fato realmente existiu. Em outras palavras, e até em respeito aos limites da coisa julgada, a demonstração da alegação de um fato significa que a questão foi definida naquele restrito âmbito processual. Ressalvada a hipótese de utilização da prova emprestada, a mesma alegação do fato, em outra relação processual, deverá ser objeto de nova jornada probatória – até mesmo em respeito ao contraditório e à ampla defesa.

A segunda observação diz respeito à necessária e muito útil distinção metodológica entre os conceitos de *comprovação* e de *demonstração* – este o gênero do qual o anterior é espécie. A comprovação de uma alegação se dá por meio de uma prova específica, entre as em direito admitidas (entre as mais conhecidas estão a prova oral, a documental e a pericial). Por isso a etimologia da expressão *comprovação* contém o núcleo específico *prova*. Ou seja, comprovar pressupõe a apresentação e a produção de um meio físico qualquer. Já a demonstração de uma alegação fática é mais ampla – além da comprovação, ela abrange também o uso de técnicas processuais para que uma legítima conclusão seja alcançada, como por exemplo os efeitos legais da presunção, da ficção, da inversão do ônus; para tanto, invocam-se ou aplicam-se métodos

lógico-processuais como os da indução e da dedução.

Pois bem. Antes da promulgação do CPC de 2015, a flexibilização do ônus da prova já era contemplada, embora de forma mais restrita, no Código de Defesa do Consumidor (CDC), promulgado em 1990. Se o artigo 6º, inciso VIII, do CDC faculta ao juiz a possibilidade de inverter o ônus da prova em favor do consumidor – desde que presentes dois requisitos cumulativos: a verossimilhança das alegações e a hipossuficiência do consumidor –, é certo que tal mecanismo visa a corrigir o desequilíbrio inerente às relações de consumo; e, de fato, a inovação foi importante para a posterior adoção da teoria da distribuição dinâmica no processo civil, ampliando seu alcance para outras relações jurídicas.

Doutrinadores como Bruno Miragem (2019)⁴ sustentam que a própria condição de superioridade do fornecedor justifica esta inversão já que ele, em regra, detém maior conhecimento técnico e mais adequado controle sobre as informações referentes ao produto ou ao serviço oferecidos ou fornecidos.

Entretanto, a aplicação desse dispositivo não é automática. O magistrado, antes de determinar a inversão, deve verificar se estão presentes os requisitos exigidos pelo CDC; e, para a doutrina dominante, deve também alertar previamente a parte atingida pela determinação judicial a fim de se evitar o risco de uma *decisão surpresa*. A primeira exigência refere-se à plausibilidade dos fatos trazidos ao processo pelo consumidor; já a segunda diz respeito à hipossuficiência da parte – que pode ser econômica, técnica ou informacional, isto é, o consumidor deve demonstrar que, em comparação ao fornecedor, não possui condições de produzir as provas necessárias para a defesa de seus direitos.

4. EQUIPARAÇÃO DO CONDOMÍNIO AO CONSUMIDOR: IMPLICAÇÕES PROCESSUAIS

O artigo 2º do CDC define o consumidor como “toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”. Rizzato Nunes (2015) explica que “a norma define como consumidor tanto quem efetivamente adquire (obtem) o produto como aquele que, não o tendo adquirido, utiliza-o e o consome”⁵.

Sob tais premissas, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) consolidou o entendimento de que os condomínios, ao defenderem os interesses coletivos de seus condôminos⁶, podem ser equiparados ao consumidor final quando atuam contra prestadores de serviços, incorpo-

³ THEODORO JR., Humberto. *Curso de direito processual civil: v. 1*. 65. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. p. 835. Disponível em: [https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649389/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml5\]/4/2/5:360\[isl%2Cati\]](https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649389/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%3Dhtml5]/4/2/5:360[isl%2Cati]). Acesso em: 07 set. 2024.

⁴ MIRAGEM, Bruno. *Curso de Direito do Consumidor*. 9. ed. Rio de Janeiro: Ed. Revista dos Tribunais, 2024. p. 981.

⁵ NUNES, Rizzato. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 64.

⁶ Conforme lhes autoriza o artigo 75, inciso XI, do CPC.

radoras, construtoras ou administradoras, na condição de destinatários finais dos serviços e/ou produtos fornecidos por essas entidades⁷. Essa equiparação tem implicações significativas para a distribuição do ônus da prova uma vez que permite ao condomínio beneficiar-se da inversão da incumbência, conforme autorizado no CDC, reequilibrando, assim, a balança entre as partes ao colocar o fornecedor (no caso, a incorporadora ou a administradora) na posição de provar que não há defeitos nos serviços ou produtos oferecidos ou fornecidos.

Em litígios envolvendo vícios construtivos, por exemplo, embora o condomínio possa apontar a existência de defeitos estruturais, muitas vezes lhe falta a capacidade técnica para demonstrar a origem do problema ou sua extensão. E isto, por evidente, inviabiliza a demonstração dos fatos constitutivos de seu direito. Já a construtora, por deter o conhecimento técnico sobre o projeto, execução e materiais utilizados na obra, está em melhores condições de produzir provas que refutem as alegações fáticas apresentadas pelo condomínio.

Tal cenário foi abordado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.990.048/PR⁸ em que se reafirmou que a inversão do ônus da prova em ações de vícios construtivos não impõe à construtora obrigação de produzir provas negativas - mas sim provas positivas que comprovem a conformidade da obra de acordo com o projeto aprovado pelos órgãos públicos e com as normas técnicas, bem como a qualidade dos materiais empregados. Dessa forma, a teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova, ao ser aplicada, transfere a incumbência para a parte que possui melhor capacidade técnica, econômica ou informacional, corrigindo eventual assimetria e garantindo um processo mais justo e equilibrado.

A mesma lógica se segue na relação jurídico-processual entre condomínio e prestadoras de serviços, como administradoras ou empresas de segurança e de manutenção: o condomínio, como destinatário final dos serviços, pode ser considerado o consumidor; e, se houver falhas na prestação, o juiz pode determinar a inversão do ônus da prova.

Por outro lado, entendimento já pacificado é que essa dinâmica não se aplica a ações judiciais entre condôminos e o próprio condomínio (como em litígios sobre o uso indevido das áreas comuns até a impugnação de decisões da assembleia). Conforme ensina Sérgio Cavalieri Filho (2022), “doutrina e jurisprudência, unanimemente, consideram não existir relação de consumo entre condôminos e condomínio, mas relação civil. O condomínio, por sua natureza, não é fornecedor de serviços para os condôminos”⁹. Assim, não sendo preenchidas as condições de consumidor final e de fornecedor ou prestador

de serviços (arts. 2º e 3º do CDC, respectivamente), não há incidência das dinâmicas da referida legislação especial; e, por consequência, a regra tradicional da distribuição do ônus da prova deve, em regra, prevalecer.

5. RECENTE DECISÃO DO STJ: CONDOMÍNIO DO PMCMV E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Até recentemente, em ações envolvendo empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), a jurisprudência mantinha a distribuição tradicional do ônus da prova uma vez que a Caixa Econômica Federal (CEF), como agente gestora do programa habitacional - e, portanto, necessariamente parte passiva nos processos -, não era considerada diretamente responsável pelos vícios construtivos. Sob tal moldura, os condomínios, compostos por beneficiários economicamente vulneráveis, enfrentavam a difícil tarefa de demonstrar os defeitos de construção e fazer valer a responsabilidade das empresas-construtoras, mesmo com suas limitações técnicas e financeiras.

No entanto, em decisão proferida em março de 2024, no REsp nº 2097352/SP¹⁰, sob a relatoria da Ministra Nancy Andrighi, o Superior Tribunal de Justiça alterou tal entendimento e passou a aplicar a inversão do ônus da prova em favor de um condomínio formado por beneficiários do PMCMV. A decisão foi fundamentada no reconhecimento da vulnerabilidade econômica dos condôminos, bem como na posição da CEF como agente financiador e fiscalizador da obra (pois detinha melhor condição para comprovar a ausência de vícios construtivos tendo em vista o acesso à documentação técnica e o controle sobre a execução da construção). A decisão, como se infere, representou um marco jurisprudencial ao reconhecer a hipossuficiência dos beneficiários e a assimetria informacional entre as partes.

6. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA E CUSTOS PERICIAIS

Ponto importante a ser destacado é que, embora a inversão do ônus da prova redistribua a responsabilidade probatória, o custeio das provas periciais segue a disposição prevista no artigo 82 do Código de Processo Civil: a parte que requerer a prova deve adiantar os honorários do perito; ou a que estabelece o rateio dos custos entre as partes quando a perícia é determinada pelo juízo (art. 95). A inversão do ônus da prova não implica automaticamente a imputação dos custos peri-

⁷ A exemplo podemos mencionar o julgamento do REsp: 1560728 MG 2015/0256835-7, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 18/10/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/10/2016.

⁸ STJ - REsp: 1990048 PR 2022/0066439-9, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Publicação: DJ 07/02/2023.

⁹ CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de direito do consumidor. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2022. p. 344.

ciais, o que pode ser um obstáculo para a parte hipossuficiente. Nestes casos, o benefício da Justiça Gratuita é uma alternativa para garantir o acesso à prova pericial sem que se tenha que arcar diretamente com as custas, o que assegura acesso mais equitativo à justiça.

7. CONCLUSÃO

A adequada distribuição do ônus da prova é essencial para a justa resolução de litígios condominiais. A adoção da teoria da distribuição dinâmica e a inversão do ônus da prova, quando cabíveis, são importantes e úteis instrumentos processuais a permitir que a parte com maior capacidade de produzir provas assuma tal responsabilidade. Isso oferece ao juiz uma base sólida não apenas para satisfazer o princípio da livre convicção racional motivada (art. 371 do CPC), mas também para a prolação de uma decisão mais justa e socialmente adequada.

Como destacado no julgamento do REsp nº 802.832/MG¹¹, "participará da instrução probatória com maior vigor, intensidade e interesse a parte sobre a qual recai o encargo probatório de determinado fato controvertido no processo". Esse entendimento enfatiza que uma acertada distribuição do encargo probatório contribui para

que as partes não se omitam, colaborando ativamente com o processo e fortalecendo o sistema de justiça. Entretanto, a relevância da distribuição do ônus da prova não se restringe à parte formalmente encarregada de tal função: em um sistema processual eficiente, todas as partes devem agir de forma proativa na produção de provas, independentemente do ônus que lhes foi atribuído expressamente; e quando adotam uma postura colaborativa, o processo se torna não somente um embate jurídico, mas um esforço conjunto para a produção de uma decisão justa e fundamentada.

Esse comportamento processual assertivo e socialmente responsável repercute diretamente no fortalecimento da credibilidade das partes no mercado imobiliário. Incorporadoras, administradoras, associações de loteamento e condomínios que agem de forma transparente e colaborativa, independentemente de serem beneficiados ou não pela inversão do ônus da prova, consolidam sua reputação como atores que valorizam a justiça e a eficiência no cumprimento de suas obrigações contratuais. O resultado é um ambiente jurídico mais harmônico, que assegura maior confiança entre os envolvidos e contribui para o escopo da pacificação social e para o desenvolvimento de um mercado imobiliário mais seguro e eficiente.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Código de Defesa do Consumidor (1990). Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm. Acesso em: 06 set. 2024.

BRASIL. Código de Processo Civil (2015). Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 06 set. 2024.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de direito do consumidor*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

CINTRA, Antônio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. *Teoria Geral do Processo*. 26. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

MIRAGEM, Bruno. *Curso de direito do consumidor*. 9. ed. Rio de Janeiro: Revista dos Tribunais, 2024.

NERY Jr., Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código de processo civil comentado*. 16. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.

NUNES, Rizzato. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

THEODORO JR., Humberto. *Curso de direito processual civil: v. 1*. 65. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. Disponível em: [https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649389/epubcfi/6/10\[%3Bvnd.vst.idref%-3Dhtml5\]!/4/2/5:360\[isl%2Cati\]](https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649389/epubcfi/6/10[%3Bvnd.vst.idref%-3Dhtml5]!/4/2/5:360[isl%2Cati]). Acesso em: 07 set. 2024.

¹⁰ STJ - REsp: 2097352 SP 2023/0337218-7, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 19/03/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/03/2024.

¹¹ STJ - REsp: 802832 MG 2005/0203865-3, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 13/04/2011, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 21/09/2011.



DESAFIOS DA REFORMA TRIBUTÁRIA DO CONSUMO AO SETOR DE LOCAÇÃO

RODRIGO ANTONIO DIAS
ISABELLA FOCHESTATTO PANISSON

I. INTRODUÇÃO

A implementação do imposto sobre o valor agregado (IVA) no Brasil pela Emenda Constitucional nº 132 (“EC nº 132” / “Reforma Tributária”) por meio do IBS e da CBS (“IBS/CBS”) irá gerar impactos diversos no setor imobiliário, em especial na atividade de locação de imóveis, seja para fins residenciais ou comerciais.

A locação de imóveis é caracterizada por um investimento intensivo de capital, oferecendo infraestrutura urbana e ajudando a reduzir o déficit habitacional. Além disso, desempenha um papel importante na obtenção de renda complementar, aposentadoria e segurança financeira para muitos brasileiros. Portanto, é crucial considerar essas múltiplas perspectivas ao avaliar os efeitos da reforma tributária sobre a locação.

Essas operações apresentam complexidade significativa à luz do novo modelo de tributação, o que demanda a formulação de regras adaptadas à realidade. Não por outra razão, seguindo o que é praticado em outros países que adotam o IVA, a EC 132 incluiu a atividade em um “regime específico” que permite ajustes técnicos, não a enquadrando no “regime geral”¹. Nesse contexto, a locação foi incluída no regime das “operações com bens imóveis” pelo Projeto de Lei Complementar nº 68/24 (“PLP 68/24”) já aprovado pela Câmara dos Deputados², com exceção das locações residenciais por temporada com período inferior a 90 (noventa) dias que serão tributadas de acordo as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria.

Este artigo visa analisar os desafios da implementação do IBS/CBS na locação, comparando o sistema atual de tributação com o novo. Com base no tratamento previsto pelo PLP 68/24, serão discutidas diretrizes para

uma regulamentação mais neutra da atividade, considerando tanto a perspectiva do proprietário (“locador”) quanto a do inquilino (“locatário”).

2. TRIBUTAÇÃO ATUAL DA ATIVIDADE DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO BRASIL³:

Por conta da natureza da atividade, as receitas de locação da pessoa jurídica não são tributadas pelo ICMS, ISS ou IPI, apenas pelo PIS/COFINS⁴. No âmbito das empresas, a tributação do locador pode variar conforme o regime tributário⁵:

- Lucro Presumido: tributação do consumo pelo PIS/COFINS é de 3,65% sobre a receita bruta, sem crédito (regime cumulativo), com uma carga tributária efetiva variando de 11,33% a 14,53% (incluindo IRPJ, adicional de IRPJ, CSLL e PIS/COFINS).
- Lucro Real: tributação do PIS/COFINS é de 9,25%, com a possibilidade de créditos (regime não cumulativo), e a carga tributária sobre o lucro é de 34% (incluindo IRPJ, adicional de IRPJ e CSLL).

Em relação à pessoa física, embora os rendimentos obtidos com locação não sejam onerados pela tributação do consumo, há incidência do imposto de renda (“IRPF”) que se dá com base na tabela progressiva (de 0% a 27,5%).

Grande parte da atividade relevante de locação já é desenvolvida por meio de empresas do lucro presumido, sobretudo em razão da diferença da tributação em comparação ao lucro real e do exercício da atividade na pessoa física.

¹ Os regimes específicos não são formas de favorecimento, mas sim uma abordagem técnica para lidar com operações que requerem tratamento adequado dentro do novo modelo de tributação.

² Aguardando análise pelo Senado Federal.

³ Não trataremos neste artigo sobre a tributação dos Fundos Imobiliários.


⁴ Embora não haja a incidência direta desses outros tributos do consumo, eles recaem sobre os insumos da operação e precisam ser considerados para composição da atual carga tributária total da atividade (“resíduo tributário”).

⁵ Microempresas e empresas de pequeno porte não podem optar pelo Simples Nacional se realizarem atividade de locação de imóveis próprios (art. 17, XV da LC 123).

Sob a perspectiva do locatário, se ele estiver enquadrado no regime do lucro real, as despesas com a locação darão direito à créditos de PIS/COFINS (9,25%).

Embora o regime de competência seja o padrão contábil para o reconhecimento de receitas e despesas, a legislação atual permite que empresas do setor imobiliário e do lucro presumido utilizem o regime de caixa. Isso significa que os tributos são devidos apenas no momento do efetivo recebimento dos valores, refletindo a realidade do mercado imobiliário, especialmente de longos contratos.

3. TRIBUTAÇÃO DA LOCAÇÃO PELO IBS/CBS CONFORME O PLP 68/24:

 IVA é um modelo de tributo não cumulativo sobre o consumo, incidindo apenas sobre o valor adicionado em cada etapa da cadeia produtiva, ou seja, sobre a diferença entre o valor de venda e o custo de aquisição de bens/serviços. Essa sistemática transfere o ônus fiscal ao consumidor final (no da locação, ao locatário).

No contexto da proposta do PLP 68/24, o IBS/CBS incidirá sobre a locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis (“locação”) e não se incluíra na base de cálculo o valor dos impostos, das taxas e dos emolumentos incidentes sobre o bem imóvel, bem como as despesas de condomínio.

Diferentemente de outras operações imobiliárias, como incorporação, venda e loteamento de imóveis, a locação não conta com ajustes de base de cálculo mediante aplicação de um “reductor de ajuste”. Para locação, é previsto tão somente um “reductor social” de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) para locações residenciais por bem imóvel. Enquanto na incorporação, venda e loteamento, para além de redutores sociais específicos, o reductor de ajuste previsto tem por objetivo tributar o valor agregado, descontando o custo de aquisição e outras despesas da etapa anterior da compra do imóvel para evitar que parte que já tenha sido tributada sofra uma nova tributação, na locação não há essa previsão. Vale destacar que o texto original que previa um “reductor de ajuste” na locação baseado em 1/360 do valor do imóvel foi removido na versão aprovada pela Câmara dos Deputados.

Em relação à alíquota do IBS/CBS na locação, há previsão de redução de 60% (sessenta por cento) em relação à chamada “alíquota-padrão” do IBS/CBS (estimada em 26,5% pelo Ministério da Fazenda⁶), o que poderia resultar em uma alíquota efetiva de 10,60%.

O PLP 68/24 ainda prevê que se considera ocorrido

o fato gerador do IBS/CBS da locação momento do pagamento ou no vencimento da obrigação de pagar pelo contrato, o que ocorrer primeiro. Ainda prevê que nessas operações o IBS/CBS será devido no momento em que é devido o pagamento.


O projeto define como contribuinte do IBS/CBS qualquer fornecedor que realize operações “de modo habitual ou em um volume que caracterize atividade econômica”. No entanto, não há definição clara para “habitual” e “volume”. Assim, mesmo que se trate de uma pessoa física, ela poderá ser considerada contribuinte do IBS/CBS na locação.

O projeto também estabelece regras diferenciadas para diversas estruturas no mercado de locação, incluindo operações realizadas por meio de condomínios edilícios, condomínios pro indiviso e fundos imobiliários. Por não ser objeto deste artigo, deixaremos a análise desses casos para uma oportunidade futura.

Não há regras específicas que regulamentem a transição entre o atual sistema e o novo para o setor imobiliário, incluindo a locação. Ou seja, a partir da instituição definitiva da CBS com a extinção do PIS/COFINS (2027) e gradual do IBS (2029-2032) será aplicada automaticamente a nova sistemática de tributação para contratos de locação em andamento.

4. DESAFIOS DO NOVO SISTEMA NA LOCAÇÃO:

a) Sistema IVA e manutenção da carga tributária:

 proposta de não-cumulatividade plena do IVA apresenta desafios no setor imobiliário, pois insumos essenciais, como mão de obra, terrenos e tributos na aquisição de imóveis (ITBI e IPTU/ITR) não geram créditos, já que não são tributados. Como se viu, relevante parte da atividade arca atualmente com 3,65% de PIS/COFINS. Embora para fins comparativos seja necessário considerar o resíduo tributário para determinar a carga atual total, é sabido que a tributação de hoje é significativamente menor do que a estimada pelo PLP 68/24 mediante uma alíquota de 10,60% de IBS/CBS, vez que em muitas operações não há créditos relevantes associados à atividade.

Ainda, sem o reductor de ajuste que foi removido, é crucial que o texto inclua mecanismos (ajustes de base e/ou de alíquotas) que permitam a manutenção da carga atual da atividade, pressuposto dos regimes específicos⁷. A ausência de ajustes específicos para a locação, exis-

⁶ Estimativas que podem vir a ser alteradas.

⁷ Ajustes de alíquotas nos regimes específicos não afetam a definição da alíquota-padrão (modal). BRASIL. Ministério da Fazenda. Alíquota padrão da tributação do consumo de bens e serviços no âmbito da reforma tributária. Agosto de 2023. Disponível em: https://www.gov.br/fazenda/pt-br/acao-a-informacao/acoes-e-programas/reforma-tributaria/estudos/8-8-23-nt-mf_sert-aliquota-padrao-da-tributacao-do-consumo-de-bens-e-servicos-no-ambito-da-reforma-tributaria-1.pdf. Acesso em: 17 set. 2024.

tente nas demais operações imobiliárias, tende a gerar distorções significativas nesse mercado, como mostram os dados das principais manifestações públicas do setor imobiliário. Parece necessário ainda revisar o valor do "reduzidor social" considerando a correlação com o reduzidor de ajuste de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para a venda de novos imóveis residenciais. Isso ajudará a evitar que o aumento do custo tributário das locações comprometa a acessibilidade à moradia.

b) Neutralidade perante o investimento financeiro:

A tributação do lucro presumido para locação é próxima à alíquota de 15% aplicada, como regra geral, aos investimentos financeiros. O mercado de locação compete com o mercado financeiro pela alocação de recursos, já que ambos procuram rentabilizar o patrimônio investido. Portanto, qualquer medida que torne os investimentos na locação menos atraentes pode desviar recursos para o mercado financeiro, resultando em menor investimento na atividade produtiva imobiliária, prejudicando a neutralidade desejada pela EC nº 132, com consequências imprevisíveis para a oferta de moradia, emprego e renda das famílias.

c) Relações entre as partes, contratos e olhar para todos os stakeholders:

Avaliando possíveis cenários de negociações em virtude da implementação do novo modelo, uma análise importante para os locadores será o mapeamento de seus stakeholders, sobretudo locatários, mediante a identificação do regime tributário adotado por eles e a percepção de preço da locação.

Vejam como isso pode variar conforme o regime adotado pelo locatário:

- Locatário no Lucro Real: crédito de 9,25% de PIS/COFINS sobre o valor pago de locação, resultando em uma percepção de preço diferente no regime atual daquela de um locatário no regime de lucro presumido.
- Locatário no Simples Nacional: na nova sistemática, pode estar fora do regime geral de IBS/CBS ou optar por esse regime, afetando a percepção do preço do aluguel.
- Locatário Pessoa Física: na nova sistemática, de modo geral, não estará sujeito ao IBS/CBS se não atuar de forma habitual/volume, sendo visto como um consumidor final da atividade.

Com a introdução do IBS/CBS será de extrema importância que as empresas revisitem as cláusulas contratuais dos contratos e realizem uma análise fiscal completa. Isso envolve o mapeamento dos locatários para

entender se o contrato estabelece de forma clara o que é preço e o que é tributo, além da possibilidade de ajustes de preço e/ou repasse e suporte do ônus fiscal. Também haverá espaço para negociações sobre o preço percebido por cada parte no contrato, o que permitirá questionamento de novas precificações após a reforma tributária. Por fim, mas não menos importante, será preciso rever os contratos e a precificação de bens e serviços utilizados como insumos, considerando o impacto da nova sistemática de crédito e débito sobre seus custos e operações. Essa abordagem garantirá uma posição mais vantajosa nas negociações e no mercado de locação.

d) Sistema bivalente: regime caixa x regime competência:

A criação do sistema bivalente em que o fato gerador seria verificado pelo regime de caixa ou pelo regime de competência, dos dois, o que ocorrer primeiro, traz complexidade desnecessária e a possibilidade de o locador ser onerado pelo tributo em momento anterior ao efetivo ingresso de caixa, se o vencimento ocorrer primeiro. Dada a realidade do mercado de locação, que atrasos e renegociações de aluguel são comuns e processos de despejo podem levar anos, nos parece factível que a locação seja tributada pelo regime de caixa, respeitando, por óbvio, o vencimento dos aluguéis.

e) Contribuinte pessoa física:

A tributação da locação pelo IBS/CBS para pessoas físicas deve considerar critérios objetivos e justos. Até o momento, como visto, essa clareza não está presente no PLP 68/24, gerando insegurança jurídica. Caso contrário, a pessoa física que possui imóveis como "investimento" ou "patrimônio" e/ou que locam seus imóveis como um mero complemento de renda poderia ser tributada pelo IBS/CBS, mesmo sem exercer efetivamente atividade econômica imobiliária. Essa situação poderia desestimular e, em última instância, inviabilizar a locação por pessoas físicas, que já arcam com alta tributação da renda.

f) Transição e alteração da Lei de Inquilinato:

É crucial estabelecer regras de transição adequadas para contratos de locação firmados sob o sistema atual de tributação. A ausência de uma regra de transição pode comprometer a viabilidade econômica de contratos de longo prazo, como, por exemplo, o de *built to suit*, onde o preço do aluguel é acordado antes da construção do imóvel com pouca ou nenhuma margem para renegociação. A falta de regras claras também pode impactar negativamente o locatário, que enfrentaria o ônus fiscal da aplicação de um novo modelo de tributação sobre valores já negociados e definidos.

Além disso, a dinâmica entre locadores e locatários é regida por lei, com revisão limitada do valor do aluguel. Em nosso entendimento, os novos custos de IBS e CBS

serão aplicados sobre o valor constante do contrato, sem que isso signifique aumento no preço do aluguel, na medida em que o IBS e a CBS são tributos cobrados por fora do preço. Contudo, dado a lógica de que o IVA é suportado pelo consumidor final, é necessário deixar claro na legislação civil essa nova realidade, a fim de minimizar possíveis disputas judiciais sobre questões relacionadas ao preço da locação e ao repasse do tributo.

5. Conclusões:

É evidente que a implementação do novo sistema de tributação sobre o valor agregado para locação, sem os ajustes técnicos necessários, poderá levar a um aumento significativo na carga tributária da atividade. Isso não só comprometerá a viabilidade econômica dos contra-

tos de locação, como também poderá afetar a acessibilidade à habitação e desencorajar investimentos no setor imobiliário, em comparação com alternativas mais atraentes do mercado financeiro. Portanto, crucial que sejam estabelecidas regras claras e adequadas no PLP 68/24 para garantir a neutralidade, proteger a estabilidade econômica dos contratos e assegurar investimentos na locação.

Por outro lado, tanto locadores quanto locatários precisarão se adaptar à Reforma Tributária do Consumo, que já é realidade. Isso envolve avaliar a sua percepção de preço e um panorama mais amplo, incluindo todas as partes interessadas impactadas pelas decisões e operações no mercado de locação. Aqueles que se prepararem adequadamente para essas mudanças estarão, sem dúvida, em melhor posição para as futuras negociações.



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS: IMPACTOS DO PROVIMENTO CNJ INSTITUINDO A OBRIGATORIEDADE DE ESCRITURA PÚBLICA

IVANDRO RISTUM TREVELIM
FABIO EDUARDO DI PIETRO

INTRODUÇÃO

A Lei nº 9.514/1997 (“Lei de Alienação Fiduciária”) apresentou importantes contribuições ao mercado imobiliário brasileiro e teve como objetivos principais a instituição da alienação fiduciária de bem imóvel e a regulação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), a ser acrescido ao tradicional Sistema Financeiro Habitacional (SFH).

Ainda, no ano de 1997, houve entendimento nacional no sentido de incrementar a indústria imobiliária brasileira de forma a alcançar a redução do alto déficit habitacional criando mecanismos jurídicos que implicassem na redução dos custos para produção e aumento do número de moradia.

O principal instrumento jurídico criado consistiu então na extensão da possibilidade de se constituir a alienação fiduciária como garantia tendo por objeto imóveis (havendo previsão anterior para coisas móveis).

Referido dispositivo legal estabelece assim a alienação fiduciária de bem imóvel como uma modalidade de garantia para financiamentos concedidos por agentes de mercado.

Apesar de ter sido criada no contexto do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, que tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, essa espécie de garantia vem sendo utilizada de forma mais ampla, inclusive em outros contextos, como para garantir negócios mais complexos, envolvendo operações comerciais de diversos contextos.

A razão primordial da criação legal da alienação fiduciária de bem imóvel foi justamente reduzir os custos de financiamento, favorecendo toda a sociedade brasileira, na medida em que a excussão da garantia ocorre totalmente na via administrativa - e não judicial -, ou seja, diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis no qual o contrato de alienação fiduciária está registrado, de forma mais célere do que a conclusão da ação judicial de excussão da tradicional hipoteca, até então a única garantia existente.

A receptividade do mercado na utilização da Alienação Fiduciária se deve muito a dois fatores: o primeiro é

com relação à sua eficácia na celeridade na recuperação do crédito em caso de inadimplemento (procedimento administrativo perante o Cartório de Registro de Imóveis); o segundo tem relação com a forma utilizada, dada a ampla utilização de instrumentos particulares, que trazem maior celeridade e menos custos e burocracias para a sua celebração.

Como visto, a possibilidade de realizar a contratação da alienação fiduciária de bem imóvel encontra-se no artigo 38 da Lei de Alienação Fiduciária, que prevê que os atos e contratos mencionados na referida Lei “poderão ser celebrados por escritura pública ou por *instrumento particular* com efeitos de escritura pública” (grifo nosso).

Assim, indubitável a previsão em Lei da possibilidade de a alienação fiduciária de bem imóvel ser formalizada por instrumento particular pelas partes contratantes, qualquer que seja a sua natureza.

Ademais, e também para afastar qualquer dúvida de que qualquer parte (independentemente de ser integrante do SFH ou SFI ou não) poderia celebrar a alienação fiduciária mediante forma particular, a Lei no. 11.481/2007 introduziu alteração complementar expressa no artigo 22 da Lei de Alienação Fiduciária, trazendo o parágrafo primeiro, com a seguinte redação:

“§1º: A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, **não sendo prioritativa das entidades que operam no SFI (...)**” (grifo nosso)

Ocorre que, em 05 de junho de 2024, o Conselho Nacional de Justiça (CNJ) emitiu o Provimento 172/2024 (“Provimento do CNJ”), no âmbito do processo administrativo Pedido de Providências nº 0008242-69.2023.2.00.0000, a qual trouxe novas diretrizes não previstas na Lei de Alienação Fiduciária sobre a celebração de instrumentos particulares para fins de constituição de alienação fiduciária sobre bem imóvel, restringindo, por força do referido Provimento, essa prática a entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), além de cooperati-

vas de crédito e administradoras de consórcio de imóveis.

Essa decisão gera uma série de implicações negativas para o mercado imobiliário, afetando não apenas as instituições financeiras, mas também diversos outros setores da economia, que vinham utilizando a Alienação Fiduciária como instrumento de garantia de suas operações envolvendo a alienação ou financiamento imobiliário.

Dessa forma, o propósito deste artigo é analisar, de maneira breve, os desdobramentos ocorridos com o Provimento do CNJ acerca da forma de constituição da Alienação Fiduciária, bem como as consequências e impactos decorrentes.

BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Podemos definir a alienação fiduciária como modalidade de garantia na qual a transferência da propriedade resolúvel e a posse indireta da coisa alienada é cedida ao credor, passando o devedor à condição de possuidor direto do bem, até que ocorra a integral quitação do débito, ocasião em que a propriedade retorna ao devedor.

De outro lado, em caso de inadimplemento pelo devedor, seja em relação à totalidade ou parte da dívida, a propriedade fiduciária do imóvel deve ser consolidada em nome do credor, o qual deverá, dentro do prazo de 30 dias contados do registro da consolidação, realizar leilão extrajudicial.

Como mencionado, a alienação fiduciária, antes restrita a bens móveis, passou a ser admitida sobre bens imóveis a partir do advento da Lei de Alienação Fiduciária, a qual buscou gerar condições para o desenvolvimento do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI. Historicamente, portanto, a alienação fiduciária foi introduzida no Brasil como uma alternativa para facilitar o acesso à moradia e aumentar a oferta de crédito no mercado imobiliário.

Ainda que criada dentro desse contexto, a Lei de Alienação Fiduciária permite a sua contratação por “pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI”, como já mencionado. Portanto, outras entidades não ligadas ao SFI, bem como operações diversas apresentam a autorização legal para a utilização da alienação fiduciária para fins de garantia.

Com efeito, em vista da redação do referido artigo 38 acima indicado, passou-se a adotar, na maior parte das transações envolvendo a instituição da alienação fiduciária sobre um imóvel, a celebração de instrumento particular. Ainda que a forma fosse particular, sempre houve a obrigação de as partes de observar os requisitos legais

exigidos para tanto, incluindo o rigor daqueles exigidos para os instrumentos públicos.

Porém, como a seguir detalhado, o CNJ entendeu que a possibilidade da utilização de instrumento particular para instituir a alienação fiduciária sobre bem imóvel seria restrita a entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFI), do Sistema Financeira de Habitação (SFH), além de Cooperativas de Crédito e Administradoras de Consórcio de Imóveis.

ENTENDIMENTO DO CNJ

Importante contextualizar que o procedimento administrativo que originou o entendimento do CNJ, objeto do presente estudo, decorreu da discussão de do artigo 954 do Provimento do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais nº 93/2020, que estabelece a obrigatoriedade da celebração de contratos de alienação fiduciária por meio de escritura pública, com exceção somente daqueles celebrados por “entidade integrante do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, por Cooperativas de Crédito ou por Administradora de Consórcio de Imóveis”¹.

Após uma empresa buscar saber da possibilidade de registro de uma alienação fiduciária de imóvel celebrada por instrumento particular em Cartório de Registro de Imóveis de Minas Gerais, o CNJ realizou a oitiva de todos os Tribunais de Justiça do Brasil, constatando que, além de Minas Gerais, os Tribunais do Pará, Maranhão, Paraíba e Bahia apresentavam o mesmo entendimento, restringindo a celebração de instrumentos particulares a somente aquelas entidades.

Nessa linha, visando uniformizar o entendimento acerca do tema, uma vez que os demais estados não aplicavam qualquer restrição para a celebração de alienação fiduciária por meio de instrumento particular, o CNJ consolidou o entendimento já proferido em agosto de 2023, em sede do procedimento de controle administrativo nº 0000145-56.2018.2.00.0000, o qual reconheceu a validade do referido artigo 954 do Provimento do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais nº 93/2020.

Em suma, o Ministro Luis Felipe Salomão, Corregedor Nacional de Justiça à época, argumentou que sua decisão foi pautada: (i) para fins de garantia de segurança jurídica aos negócios envolvendo a alienação fiduciária, objetivando acabar com a discussão acerca da sua forma contratual; (ii) na interpretação de que a expressão “instrumento particular com efeito de escritura pública” é conceito próprio para uso do SFI e SFH, tratando-se de exceção para benefício de pessoas menos favorecidas economicamente; (iii) em uma interpretação sistêmica do artigo 38 da Lei de Alienação Fiduciária; e (iv) no en-

¹ Art. 954. Os atos e contratos relativos à alienação fiduciária de bens imóveis e negócios conexos poderão ser celebrados por escritura pública ou instrumento particular, desde que, neste último caso, seja celebrado por entidade integrante do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, por Cooperativas de Crédito ou por Administradora de Consórcio de Imóveis.

tendimento de que o artigo 108 do Código Civil² não foi revogado, devendo prevalecer o entendimento da necessidade de escritura pública para contratos acima de 30 vezes o salário mínimo vigente.

Diante dos pontos acima mencionados, decidiu-se por acrescentar um novo capítulo ao Título Único do Livro III da Parte Especial do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), o que ocorreu por meio do Provimento do CNJ, complementado pelo N°175 de 15 de julho de 2024³, que, em suma, restringe a celebração de instrumentos particulares para fins de constituição de alienação fiduciária sobre bem imóvel, somente a entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), além de cooperativas de crédito e administradoras de consórcio de imóveis.

IMPACTOS DO PROVIMENTO DO CNJ

Verifica-se que a decisão proferida pelo CNJ baseou-se no argumento de eventualmente trazer maior segurança jurídica aos negócios envolvendo a alienação fiduciária por meio da uniformização do entendimento sobre a matéria, privilegiando aquele que traz um agente do estado imbuído de fé pública, tal seja, o Tabelionato de Nota.

Se por um lado, a regulamentação promovida pelo CNJ trouxe uniformidade do entendimento do CNJ sobre o tema, por outro lado, a decisão trouxe bastante controvérsia e questionamentos.

Os argumentos contrários ao embasamento do CNJ são contundentes e baseados na eventual ausência de legalidade do Provimento do CNJ, dado que normas infralegais não podem revogar ou alterar dispositivos de lei. A alteração dos dispositivos mencionados (art. 22, § 1º e art. 38 da Lei de Alienação Fiduciária) só poderia ser realizada por outra lei posterior, com igual hierarquia normativa. Essa prerrogativa é exclusiva do Poder Legislativo, confor-

me os princípios da separação dos poderes e da legalidade. Qualquer tentativa de modificar ou restringir a aplicação de uma norma legal por meio de um ato administrativo, como um provimento do CNJ, pode ser vista como um excesso regulatório, passível de questionamento judicial.

Portanto, o Provimento do CNJ estaria ultrapassando o que está expressamente previsto na lei. Ao criar novas restrições, o Provimento do CNJ levou à crítica de que poderia gerar insegurança jurídica, uma vez que qualquer norma que interfira em direitos estabelecidos por lei deve ser feita com respaldo legal adequado. Assim, ao limitar direitos que não estão expressos na Lei de Alienação Fiduciária vigente, o Provimento do CNJ poderá ser objeto de questionamento, uma vez que o CNJ pode ter excedido os limites de sua competência.

De fato, questionamento judicial sobre a legalidade do Provimento do CNJ já vem acontecendo, tendo sido levado também à apreciação do Supremo Tribunal Federal, por meio do Mandado de Segurança n°39805⁴, ainda em fase de julgamento.

Ademais, a exigência da contratação da alienação fiduciária por escritura pública irá trazer maior complexidade e, portanto, tempo para a conclusão das transações que envolvam essa modalidade de garantia, uma vez que necessária a celeridade para a conclusão de operações de garantia, prejudicando o dinamismo que o mercado já estava acostumado.

Também, o custo de tais operações será majorado, pois terá que ser pago o emolumento ao Tabelionato para a lavratura da escritura, cujo valor é definido por legislação específica de cada Estado. A consequência será o encarecimento das operações imobiliárias cujo impacto financeiro recairá no devedor em busca de crédito para desenvolver suas atividades ou no consumidor ao adquirir a casa própria, que terá que arcar com mais esse custo.

Ademais, o Provimento do CNJ tornará mais difícil a utilização dessa modalidade de garantia em outras operações de crédito, tais como, em operações de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) com base em títulos

² Art. 108. Não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País.

³ Art. 440-AO. A permissão de que trata o art. 38 da 9.514/1997 para a formalização, por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos, é restrita a entidades autorizadas a operar no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI (art. 2º da Lei n. 9.514/1997), incluindo:

I - as cooperativas de crédito;

II - as companhias securitizadoras, os agentes fiduciários e outros entes sujeitos a regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários ou do Banco Central do Brasil relativamente a atos de transmissão dos recebíveis imobiliários lastreados em operações de crédito no âmbito do SFI.

§ 1º O disposto neste artigo não exclui outras exceções legais à exigência de escritura pública prevista no art. 108 do Código Civil, como os atos envolvendo:

I - administradoras de Consórcio de Imóveis (art. 45 da Lei n. 11.795, de 8 de outubro de 2008);

II - entidades integrantes do Sistema Financeira de Habitação (art. 61, § 5º, da Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964.

§ 2º São considerados regulares os instrumentos particulares envolvendo alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e os atos conexos celebrados por sujeitos de direito não integrantes do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, desde que tenham sido lavrados antes de 11 de junho de 2024 (data da entrada em vigor do Provimento CN n. 172).

⁴ Em 23 de setembro de 2024, os autos estão conclusos ao relator.

de dívida ou notas comerciais, em que o contrato de alienação fiduciária de imóveis é celebrado exclusivamente entre o proprietário do imóvel (fiduciante) e a companhia securitizadora (credor fiduciário).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Embora o principal argumento justificativo do Provimento do CNJ consistiu na padronização do entendimento acerca da forma de sua contratação, as

implicações práticas dessa decisão podem ser desafiadoras para o setor imobiliário brasileiro, sendo já possível destacar que tal medida aumentará os custos e burocratizará ainda mais o uso da alienação fiduciária para garantia de crédito.

Além disso, será crucial acompanhar como essa nova interpretação será aplicada na prática, tendo em vista que questionamentos estão sendo levantados com relação a garantias já constituídas e até mesmo sobre a legalidade do Provimento.



REFLEXÕES SOBRE O USO DA IA GENERATIVA NO JUDICIÁRIO POSSÍVEIS EFEITOS NA JUSTIÇA DO TRABALHO

KARINA ZUANAZZI NEGRELI
LUCIANA DINIZ
EDUARDO PASTORE

REGULAMENTAÇÃO DA IA NO BRASIL

A recente popularização do uso da chamada Inteligência Artificial em inúmeras atividades tem trazido amplas discussões sobre os desafios e oportunidades dessa funcionalidade nos processos produtivos. No campo da economia, exalta-se em geral, o enfoque das enormes potencialidades e da otimização que o uso dessas ferramentas oferece tanto no aspecto quantitativo como no qualitativo para produção de bens e serviços, capazes de gerar aumento das margens de lucro, redução de perdas, agilidade, precisão e maior perfeição dos processos, com a consequente liberação do agente humano para ações em que a sensibilidade própria da pessoa natural se apresente como diferencial de entrega.

De outro ângulo, se pondera que o incremento da produção pela via da IA carrega consigo a externalidade da potencial redução de postos de trabalho, podendo gerar efeitos sociais delicados, especialmente nas camadas de menor qualificação profissional, nas quais a substituição das atividades repetitivas tende a ser rápida e irreversível, trazendo desafios monumentais para a qualificação profissional da força de trabalho brasileira, para que esteja em condições de lidar com o uso das ferramentas de IA, que dia após dia se multiplicam.

Ambas as abordagens têm igual relevância para o devido equacionamento do tema, mas a discussão sobre a presença da IA no cotidiano não está restrito à questão da substituição do ser humano pela máquina, o que já se vivenciou outras vezes na sociedade, desde a invenção da máquina a vapor, ou na automação da atividade bancária ou das colheitas no campo, vez que o progresso do conhecimento humano e tecnológico são partes do processo evolutivo e não deve ser freado, mas compreendido, assimilado e adequado ao contexto social. Sendo assim, outros aspectos têm lugar na discussão como a questão da ética, da transparência no uso da IA, da supervisão humana no manejo, do combate às fraudes e aos crimes cibernéticos, da responsabilidade do usuário, dos limites da aplicação por parte do ente público e do privado e até mesmo da presença de vieses discriminatórios ou tendenciosos advindos dessa inteligência artificial emergem do debate.

Em busca da definição do balizamento da aplicação da IA no Brasil, nessa altura tramita no Senado Federal o Projeto de Lei 2338/2023¹, que dispõe sobre o uso da inteligência artificial no Brasil, procurando equilibrar os legítimos interesses da inovação tecnológica e competitividade, ancorados na garantia constitucional da livre iniciativa², com as garantias dos direitos à personali-

¹ <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/157233>

² Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...)

de, propondo em seu texto alguns fundamentos para a aplicação da ferramenta no Brasil,³ entre os quais, para o tema ora proposto, destaca-se o “respeito aos valores democráticos”, que para efeitos da aplicação da IA generativa no âmbito do Poder Judiciário, se liga diretamente ao princípio do contraditório, e da ampla defesa, bem como da presunção de inocência, pilares de sustentação da atividade jurisdicional.

USO PÚBLICO E PRIVADO DA IA – ADVOCACIA E MAGISTRATURA

Sob a égide do princípio da legalidade, o uso da IA por parte do ente privado já é fato consumado, dada a ausência de proibição dessa conduta no ordenamento jurídico. Desde o simples uso cotidiano pelo cidadão comum dos aplicativos para navegação por GPS e mapas de trânsito com atualização em tempo real, como a tradução de textos acadêmicos, a produção de correspondências nos estabelecimentos comerciais ou até mesmo o uso de ferramentas de jurimetria ou de produção de documentos como contratos ou peças processuais nos escritórios de advocacia foram rapidamente assimilados para agilidade e facilitação das rotinas de trabalho. Enquanto isso, na esfera pública, na qual vigora o princípio da estrita legalidade, no qual o agente somente pode lançar mão de determinadas ações com a devida autorização legal para tanto, a utilização das ferramentas de IA parece recomendar cuidados ainda maiores, a fim de evitar a nulidade de atos administrativos, por exemplo.

Embora já se tenha avançado muitíssimo em tecnologia nos serviços públicos, conduta ratificada pela lei nº14.129/2021, que dispõe sobre princípios, regras e instrumentos para o Governo Digital e para o aumento da eficiência pública, enfocando-se em especial o Poder

Judiciário, a revolução tecnológica ocorrida nos seus serviços, vem crescendo de forma acelerada, podendo ser descrita inicialmente, pela substituição das publicações em papel dos atos processuais no Diário Oficial para a modalidade eletrônica, no uso de assinaturas eletrônicas em documentos com o sem o sistema garantidor de autenticidade de chaves públicas, avançou-se mais ainda quando o processo físico foi substituído pelo processo eletrônico, e, ainda mais durante o período de quarentena na Pandemia de Covid-19, com a realização de audiências e sessões de julgamento telepresenciais, atendimentos remotos em balcões eletrônicos, a implantação do domicílio judicial eletrônico e tantas facilidades do mundo jurídico digital, no qual advogados, juízes, servidores e partes interagem em ambiente eletrônico.

Nesse contexto, o Conselho Nacional de Justiça desde 2020 editou a Resolução 332, na qual estabeleceu princípios para a utilização da IA nos órgãos do Poder Judiciário, normativa que no mês de setembro de 2024, teve nova minuta submetida a consulta e audiência públicas, visando garantir a segurança desse avanço das funcionalidades do serviço judicial com suporte de ferramentas de inteligência artificial, utilização, que apesar do respaldo nos fundamentos normativos já vistos, merece olhar cauteloso.

Entretanto, com o progressivo avanço das funcionalidades das ferramentas de IA, as quais vem se adequando às novas realidades e demandas a cada dia atualizadas por novas soluções tecnológicas surgindo com capacidade de produção de conteúdos processuais, até mesmo atos decisórios, cabem algumas ponderações quanto à presença da garantia do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa nas decisões que venham a ser produzidas por ferramentas de IA, evitando-se pré-julgamentos feitos por algoritmos alimentados por pa-

³ Texto do relatório da Comissão Interna da IA no Senado para tramitação do PL 2338/2023

Art. 2º O desenvolvimento, a implementação e o uso de sistema de inteligência artificial no Brasil têm como fundamentos:

I - centralidade da pessoa humana;

II - respeito e promoção aos direitos humanos e aos valores democráticos;

III - livre desenvolvimento da personalidade e liberdade de expressão;

IV - proteção ao meio ambiente e ao desenvolvimento ecologicamente equilibrado;

V - igualdade, não discriminação, pluralidade e diversidade;

VI - direitos sociais, em especial a valorização do trabalho humano;

VII - desenvolvimento socioeconômico, científico e tecnológico e inovação;

VIII - defesa do consumidor, livre iniciativa e livre concorrência;

IX - privacidade, proteção de dados pessoais e autodeterminação informativa;

X - promoção da pesquisa e do desenvolvimento com a finalidade de estimular o desenvolvimento social e a redução de desigualdades, bem como a inovação nos setores produtivos e no poder público e as parcerias público-privadas;

XI - acesso à informação e a disseminação de dados, de forma aberta, estruturada e segura;

XV - integridade da informação mediante a proteção e a promoção da confiabilidade, precisão e consistência das informações;

XVI - fortalecimento do processo democrático e do pluralismo político;


XVII - proteção de direitos de propriedade intelectual e ao segredo comercial e industrial;

XVIII - garantia da segurança da informação e segurança cibernética; e

XIX - inserção, integração e competitividade brasileira no mercado internacional.

drões jurídicos pré-existentes, deixando-se em segundo plano nuances, especificidades e detalhes que em certos casos podem configurar pontos chave para o deslinde de determinado processo.

USO DA IA POR JUÍZES E SERVIDORES - PESQUISA DO CNJ

 CNJ colocou sob pesquisa o uso da IA Generativa por parte de magistrados e servidores, segundo foi apurado, “quase metade dos servidores e magistrados que respondeu diagnóstico do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) sobre inteligência artificial generativa usa a ferramenta nos tribunais. Entretanto, mais de 70% dos participantes, em ambos os grupos, informaram que a utilizam “raramente” ou “eventualmente”.”

A pesquisa revelou ainda que “O ChatGPT, da Open AI, é a ferramenta mais utilizada pelos respondentes (96% entre magistrados e 94% entre servidores). Também são populares entre eles o Copilot, da Microsoft, e o Gemini, do Google. Além disso, há uma predominância pelo uso de versões livres/abertas. Para os pesquisadores, esse é um ponto importante. “Essas ferramentas podem conter imprecisões e erros, e o seu resultado é indiscernível do produzido por humanos. Isso traz a necessidade de procedimentos de revisão e de transparência sobre o uso.””


A pesquisa foi realizada como subsídio para a consulta e audiência públicas⁴ sobre a nova redação proposta pelo CNJ para a Resolução 323/2020 que regula o uso da IA, conforme mencionado linhas atrás. Durante a citada audiência pública os pesquisadores indicam que: “O ChatGPT, da Open AI, é a ferramenta mais utilizada pelos respondentes (96% entre magistrados e 94% entre servidores). Também são populares entre eles o Copilot, da Microsoft, e o Gemini, do Google. Além disso, há uma predominância pelo uso de versões livres/abertas.” A seguir, os responsáveis pelo estudo advertem que “Essas ferramentas podem conter imprecisões e erros, e o seu resultado é indiscernível do produzido por humanos. Isso traz a necessidade de procedimentos de revisão e de transparência sobre o uso”. Os pesquisadores seguem ponderando que: “As IAs generativas não são treinadas para trazer informações fidedignas de fatos ou da realidade, mas para simular o discurso humano. Não é um problema em si usar a ferramenta para pesquisas de jurisprudência ou fáticas, mas é importante que haja um procedimento de revisão e verificação dos resultados dentro de uma política de governança responsável”.

A pesquisa aponta também que “Apesar de ser pouco utilizada, a pesquisa aponta que, entre os que lançam mão da ferramenta, há um considerável uso para atividades do tribunal (27% dos magistrados e 31% dos servidores fazem uso na vida profissional). O estudou identificou

também interesse expressivo entre aqueles que não a empregam em suas funções. Ademais, em ambos os grupos, a maioria manifestou elevada crença na serventia da Inteligência Artificial (IA) generativa para apoio à atividade judicial, sobretudo em tarefas que envolvem tecnologia da informação, estatística ou ciência de dados.”

O quadro apresentado sugere que há uma tendência estabelecida para o uso da IA na atividade jurisdicional e que a regulação do uso e a qualificação de magistrados e servidores para o manejo dessas ferramentas, aliados a políticas de uso ético e transparente é essencial para a segurança do jurisdicionado e de toda da sociedade, vez que o pronunciamento judicial é a última etapa da regulação social, intervindo nas relações humanas de forma impositiva.

IA GENERATIVA – POSSÍVEIS EFEITOS NA JUSTIÇA DO TRABALHO

 uso de ferramentas de IA na atividade jurisdicional traz ainda uma outra questão: a aplicação da inteligência artificial generativa na elaboração de minutas de sentenças, votos e acórdãos poderá incidir na presença de vieses que interferem no resultado das lides?

Tal questionamento é justificável, pois, a busca de referências pela máquina se reporta ao conhecimento, valores e conceitos pré-existentes na sociedade, podendo deixar à margem dessa busca, posicionamentos acadêmicos da ciência jurídica, novas correntes jurisprudenciais, legislação recém introduzida no ordenamento jurídico, de certa forma, apequenando a ciência jurídica a um compilado de informações pré-existentes acerca das matérias e teses em discussão no bojo da lide, reduzindo a característica de ciência humana atribuída ao Direito, para dar lugar a decisões automáticas, nas quais detalhes relevantes dos casos deixem de ser considerados no processo decisório, devido ao grande e notório fluxo de processos com que lida o Judiciário brasileiro.

Nesse sentido, sabe-se que desde a pandemia a litigiosidade nos Tribunais Trabalhistas voltou a crescer a patamares bem parecidos com os que eram observados anteriormente à Reforma Trabalhista, e, nesse cenário, a solução rápida das causas que o uso institucionalizado das ferramentas de IA pode oferecer seduz, mas tem seus desafios até mesmo de adequação desse *modus operandi* a dimensões relacionadas ao princípio do juiz natural. Não resta dúvida de que estamos diante de uma nova era do Judiciário e que pelo bem da eficiência do Estado e dos serviços jurídicos, não se pode fechar as portas para os avanços tecnológicos; o desafio está em não perder a humanidade, a qual, diga-se, também carrega seus vieses.

Também não se pode deixar de mencionar cenários de insegurança jurídica criados em consequência de

⁴ <https://www.cnj.jus.br/ia-no-judiciario-uso-e-pouco-frequente-mas-interesse-pela-ferramenta-e-elevado/>

decisões calcadas na interpretação extravagante ou na aplicação de solução diversa da lei e da jurisprudência, feitas por Juízes de 1º grau e por Tribunais Regionais ou, em alguns casos, de notória “inovação” ao ordenamento. Dessa perspectiva cabe refletir: Será que a IA atenderia melhor a aplicação da legislação que a interpretação humana? De fato, já não é novidade de que o processo decisório humano está imbuído da visão de mundo que cada julgador carrega consigo, todavia, as relações entre capital e trabalho, desde a Reforma Trabalhista passam por um processo de grande transformação na aplicação da norma ao caso concreto, ainda não consolidada na ciência jurídica e na jurisprudência, de forma que a visão concebida até a atualidade sobre o direito do trabalho, sofreu significativa alteração, podendo causar distorções nas buscas algorítmicas da IA, cujo maior volume de dados se formou antes da Reforma, que ainda precisa ser consolidada para a construção de novas bases da conhecimento humano do direito do trabalho, não podendo ser refreada pela interferência da IA na sugestão de perpetuação de modelos já ultrapassados pela evolução da ciência jurídica.

Como não enfatizar para os operadores do Direito, em especial advogados, o fato de que a IA já vem proporcionando e poderá ampliar ainda mais a produtividade, auxiliar na gestão de tempo com a redução de atividades repetitivas e, com isso, aumentaria o tempo para as notórias habilidades realmente humanas como a criatividade, relacionamento interpessoal seja com os pares, clientes e

judiciário, ou seja, atributos que a IA não poderá alcançar.

Dessa forma, a construção e aplicação de uma política do uso da IA para a atividade jurisdicional deve priorizar critérios de transparência, parâmetros de uso e ética no manejo dos conteúdos criados pela IA Generativa como minutas de decisões sobre conflitos trabalhistas, cujos impactos social e econômico devem ser cuidadosamente avaliados pelo elemento humano e sob sua responsabilidade, visto inclusive, a existência de “alucinação” nas ferramentas de IA, que também criam resultados sem fundamento em parâmetros válidos, o que não pode ser mais um fator de insegurança jurídica, sobretudo porque: “A jurisdição, isto é, etimologicamente a função de “dizer do direito” - *ius dicere*, cabe em princípio ao Poder Judiciário. O juiz é sujeito à Lei, ou mais exatamente ao Direito, mas toca-lhe a tarefa constitucional de interpretar e aplicar a norma legal quando os interessados contendem sobre os fatos, ou sobre o dispositivo aplicável a esses fatos ou, ainda, sobre a interpretação desse dispositivo⁵”.

Sendo assim, para além do caráter de substitutividade e de monopólio do Estado de que está dotada a Jurisdição, a pacificação social que dela se espera, repousa em grande medida na expectativa do cidadão jurisdicionado de que em sendo julgada a sua conduta, seja ela examinada pelas lentes de um seu igual e, ao menos por ora, a IA Generativa apenas alcança a imitação do que é humano, devendo, pois, nessa condição, servir de ferramenta e não de automação da Jurisdição.

⁵ ALIOMAR BALEEIRO ** <https://periodicos.fgv.br/rda/article/download/36250/35026/70846>



O FUTURO DA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS COM CONTRATOS INTELIGENTES

LEANDRO SENDER

À medida que avançamos em direção a um futuro digital, o mercado imobiliário se encontra no limiar de uma transformação radical. Com o uso de contratos inteligentes e blockchain, a forma como imóveis são comprados e vendidos promete ser mais segura, eficiente e transparente do que nunca.

Essas inovações tecnológicas, longe de serem meras tendências, apontam para o futuro do setor, com um impacto profundo nas transações imobiliárias, reduzindo intermediários e automatizando processos que até então dependiam da burocracia tradicional.

O contrato inteligente, ou "smart contract", se destaca nesse cenário por ser uma solução tecnológica capaz de automatizar transações sem a necessidade de um intermediário para assegurar que as partes cumpram suas obrigações. Ao contrário dos contratos tradicionais, que dependem de fiscalização e execução manual, o contrato inteligente é programado para se autoexecutar com base em critérios predeterminados.

EXPANSÃO DA APLICABILIDADE: DO CONCEITO AO FUTURO DA PRÁTICA

Os contratos inteligentes têm como base a tecnologia blockchain, que garante que os termos e condições acordados entre as partes sejam invioláveis, transparentes e verificáveis por todos os envolvidos.

A principal vantagem desta emergente tecnologia blockchain é a certeza que as informações, uma vez registradas, jamais poderão ser apagadas ou alteradas, fator este que atrai maior utilização do sistema, razão pela qual espera-se, em um futuro próximo, essa tecnologia se torne padrão em diversos tipos de contratos imobiliários.

A promessa de compra e venda de imóveis é um exemplo emblemático de como os contratos inteligentes podem transformar o mercado. Nesse tipo de transação, muitas vezes, o comprador e o vendedor estão em localidades diferentes, o que aumenta o receio sobre o momento correto da assinatura e a liberação do pagamento. No modelo tradicional, é necessário recorrer a uma série de etapas manuais para assegurar que ambas as partes cumpram suas obrigações.

No entanto, o contrato inteligente pode transformar radicalmente esse processo ao permitir que todas as etapas sejam automatizadas e digitalmente verificáveis, garantindo mais segurança e eficiência.

O contrato inteligente pode incluir uma cláusula de *escrow* digital, onde o valor pago como sinal é bloqueado até que todas as condições contratuais sejam satisfeitas. O montante pode ficar retido em uma conta digital de garantia, sendo liberado apenas após o cumprimento de todas as etapas acordadas.

As partes podem, em outro exemplo, assinar digitalmente a promessa de compra e venda, utilizando certificados digitais reconhecidos, como o ICP-Brasil. Com o uso de contratos inteligentes, essas assinaturas são automaticamente verificadas e, assim que confirmadas, o sistema libera as obrigações contratuais, como a liberação do valor de sinal.

A adoção desses métodos em um cenário futuro permitirá transações imobiliárias mais seguras e dinâmicas, reduzindo o tempo entre a negociação e a conclusão do contrato, independentemente da localização das partes envolvidas.

MODELOS INOVADORES: UMA DISRUPÇÃO INEVITÁVEL NO PROCESSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Diversas startups e empresas de tecnologia já estão explorando o futuro das transações imobiliárias, aplicando contratos inteligentes para automatizar e fracionar a propriedade de imóveis. Um exemplo é a tokenização de imóveis, um conceito que se tornará cada vez mais comum. Nesse modelo, a propriedade de um bem imóvel é dividida em frações digitais, chamadas tokens, que podem ser compradas e vendidas por investidores.

Além disso, contratos inteligentes serão cruciais para simplificar os processos de financiamento imobiliário. O atual modelo, que exige várias etapas burocráticas para a aprovação de crédito, poderá ser reduzido a simples execuções automatizadas, onde o sistema verifica os requisitos financeiros do comprador e libera o financiamento de forma instantânea, sem a necessidade de interação com intermediários financeiros.

Plataformas **peer-to-peer**, em que compradores e vendedores conectam-se diretamente, também moldarão o futuro do mercado imobiliário. Utilizando contratos inteligentes, essas plataformas automatizarão tanto a negociação quanto a verificação da documentação e a análise de restrições legais.

ASPECTOS LEGAIS DOS CONTRATOS INTELIGENTES NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS MODERNAS

Outro aspecto importante do futuro das transações imobiliárias é a convergência entre contratos inteligentes e criptomoedas. Com a popularização de moedas digitais, como o Bitcoin e o Ethereum, e o surgimento de moedas digitais controladas pelo Estado, como o DREX no Brasil, a combinação dessas inovações com contratos inteligentes permitirá transações instantâneas.

Um contrato inteligente que utilize o DREX pode facilitar transações mais rápidas, ao mesmo tempo em que assegura o cumprimento das legislações financeiras locais, integrando-se facilmente ao sistema bancário brasileiro e permitindo que as partes envolvidas tenham mais confiança no processo.

O pagamento de um imóvel com criptomoedas já é uma realidade, mas no futuro, essa prática será ainda mais comum e integrada. Contratos inteligentes programados para rastrear transações em criptomoedas garantirão que, assim que o pagamento for confirmado na blockchain, a transferência da propriedade seja realizada de forma automática.

Os negócios jurídicos processuais, previstos no Código de Processo Civil, também podem ser adaptados à realidade dos contratos inteligentes. Esses negócios permitem que as partes, de comum acordo, definam procedimentos processuais de maneira personalizada. A utilização destes instrumentos pode automatizar a execução dessas decisões processuais, como a estipulação de prazos ou o cumprimento de obrigações relacionadas a processos judiciais.

No contexto imobiliário, essa funcionalidade pode ser extremamente útil, por exemplo, na definição de cláusulas que estabeleçam condições específicas para a resolução de litígios ou a execução de garantias em contratos de compra e venda de imóveis.

O potencial dos contratos inteligentes vai além da automação de transações. Sua implementação no setor imobiliário pode contribuir significativamente para a desjudicialização de disputas contratuais, um problema recorrente em um mercado frequentemente marcado por conflitos relacionados ao cumprimento de obrigações, atrasos em pagamentos e divergências contratuais.

Por serem autoexecutáveis e programados para agir automaticamente quando determinadas condições são atendidas, os contratos inteligentes minimizam a possibilidade de inadimplência e desentendimentos entre as partes. A execução de cláusulas se torna transparente e automática, reduzindo a necessidade de intervenção judicial.

No Brasil, a legislação também acompanha essa transformação. A Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) trouxe mudanças importantes para as relações contratuais no Brasil, promovendo maior autonomia privada e redução da burocracia. Um dos princípios fundamentais da Lei é a presunção de liberdade nas negociações entre partes, permitindo que essas estabeleçam as condições contratuais de acordo com seus interesses, desde que não violem disposições legais.

Já é pacífico na doutrina moderna que a autonomia contratual permite às partes a liberdade para definir as regras de seu contrato, desde que não contrariem normas de ordem pública e os bons costumes. Maria Helena Diniz, por exemplo, reforça a importância de o contrato cumprir sua função social e respeitar a boa-fé objetiva, princípios que se aplicam diretamente à construção de contratos inteligentes, já que estes são programados para garantir o cumprimento de cláusulas de maneira automática¹.

Além disso, o art. 425 do Código Civil², que permite a estruturação de contratos atípicos, será um pilar fundamental na adaptação jurídica a essa nova realidade, uma vez que oferece flexibilidade contratual ao permitir que as partes elaborem acordos inovadores, adaptados a novas realidades tecnológicas e às suas necessidades específicas, desde que observem os princípios fundamentais de ordem pública, boa-fé objetiva e função social do contrato.

Um futuro sem fronteiras: a modernização dos registros de propriedade com blockchain

No futuro, o uso de blockchain no registro de imóveis será uma norma amplamente adotada. Países como Suécia e Geórgia já estão implementando sistemas de registros de propriedades totalmente digitais e descentralizados, onde todas as transações são verificáveis e imutáveis. O Brasil segue nessa direção, e a aplicação dessa tecnologia para o registro de imóveis permitirá transações mais rápidas, seguras e livres de fraudes.

A combinação de contratos inteligentes com registros de imóveis baseados em blockchain garantirá que todo o histórico de um imóvel seja transparente e auditável, facilitando a compra e venda. Essa infraestrutura descentralizada permitirá que as transações imobiliárias futuras sejam quase instantâneas, independentemente da localização geográfica das partes envolvidas.

¹ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral dos Contratos*. 31. ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

² Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O futuro da compra e venda de imóveis com contratos inteligentes está apenas começando, mas as implicações dessa tecnologia são vastas. Ao reduzir burocracias, eliminar intermediários e automatizar processos, os contratos inteligentes revolucionarão o mercado imobiliário, tornando-o mais eficiente, seguro e acessível.

Com a integração de criptomoedas, blockchain e novas regulações, como a Lei de Liberdade Econômica, o Brasil está bem-posicionado para adotar essas inovações e liderar o caminho rumo a um futuro em que a compra e venda de imóveis será mais ágil e transparente. À medida que essas tecnologias continuam a evoluir, o mercado imobiliário será moldado por essas mudanças, criando um cenário onde transações imobiliárias são simples, seguras e adaptadas às necessidades do século XXI.





UNIVERSIDADE
CORPORATIVA
SECOVISP

CENTRO DE EXCELÊNCIA EM CONHECIMENTO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Categorias de Curso

Condomínios

Direito imobiliário

Finanças

Gestão Corporativa

Incorporação imobiliária

Locação

**Loteamentos e
desenvolvimento urbano**

Vendas e Marketing



**Acesse o QR Code
e confira a grade completa!**



www.unisecovi.com.br



11 5591-1300



[universidadeseкови](https://www.facebook.com/universidadeseкови)



[@unisecovi](https://www.instagram.com/unisecovi)



[@unisecovi](https://twitter.com/unisecovi)



[Unisecovi](https://www.linkedin.com/company/Unisecovi)

A ARREMATAÇÃO EM LEILÃO: AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA OU DERIVADA?

LUANDA BACKHEUSER
LUCIANA HENRIQUES ISMAEL

A arrematação de imóvel em leilão é uma forma de aquisição da propriedade cada vez mais difundida, em grande parte devido ao avanço da internet e à realização eletrônica da hasta pública. Isso é altamente positivo, já que o objetivo da alienação forçada é satisfazer a execução da dívida, atraindo o maior número possível de interessados e maximizando o valor do ativo.

Para que esse objetivo seja alcançado, o interessado precisa ter garantias de que a aquisição será segura e previsível, ou seja, que haverá segurança jurídica. No entanto, é justamente nesse ponto que há falhas consideráveis quando a excussão do bem é posta em prática. Problemas, não apenas, com editais mal formulados, mas também debates jurídicos sobre a responsabilidade por dívidas vinculadas ao devedor e ao imóvel, e obstáculos na transferência do bem, acabam afastando possíveis interessados com a consequente depreciação - desnecessária - do ativo.

Um dos aspectos que abordaremos neste artigo é a discussão frequentemente limitada à classificação simplista da aquisição em leilão: se originária ou derivada. Inicialmente discordamos dessa dicotomia, pois a análise do tema através de raciocínio binário não tem agregado valor ao debate, como demonstraremos a seguir.

O Código Civil de 1916, mais especificamente no art. 530, enumerava as formas de aquisição da propriedade imobiliária (transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel; acessão; usucapião e direitos hereditários). O atual Código Civil manteve a classificação, ainda que exemplificativa, nos arts. 1.238 a 1.259.

Os modos de aquisição da propriedade podem ser diversos, mas a doutrina normalmente os divide quanto à sua causa em “originária” ou “derivada”. Na aquisição originária, não há a transmissão do direito entre sujeitos, mas a declaração de um direito que prevalece e, eventualmente, anula qualquer direito anterior (se existente), como na usucapião ou na acessão. Já na aquisição derivada, a transmissão de um direito entre partes é a causa da aquisição da propriedade, como na compra e venda

ou sucessão hereditária.

Na aquisição originária, não existe uma relação de causalidade entre o direito adquirido e o estado jurídico anterior do bem. Na derivada, a aquisição resulta de uma relação negocial entre o proprietário anterior e o adquirente, havendo, portanto, uma transmissão do domínio fundamentada na manifestação de vontade das partes envolvidas.¹ Nesse mesmo sentido coloca Clápis²:

Esse é o efeito característico das aquisições denominadas derivadas, ou seja, que surgem de um negócio jurídico realizado em relação de dependência com o titular precedente do direito real. Se a finalidade for declarar que o direito real já existe antes mesmo do próprio registro, em virtude de terem sido atendidos determinados requisitos legais, seu efeito será declaratório, e apenas dará publicidade à situação jurídica já legitimada. Esse efeito surge nas aquisições consideradas originárias, ou seja, naquelas que não mantêm qualquer relação de dependência com o titular anterior, como ocorre na usucapião, na acessão e na desapropriação direta.

Como na aquisição originária não há identidade entre o novo direito e o direito anterior (que pode sequer existir), eventuais características, vícios ou limitações associadas ao direito anterior não são repassadas ao novo titular. Trata-se de um novo direito que surge, desvinculado do anterior. Na aquisição derivada, por outro lado, a transmissão de direitos se dá com os mesmos atributos e limitações vinculados à propriedade, havendo sucessão entre os titulares.

E é justamente aqui que a defesa do arrematante em leilão e da garantia de uma transmissão segura e sem vícios acaba esbarrando nas limitações impostas pela classificação “originária” versus “derivada”, sem conseguir dar uma solução adequada ao tema da responsabilidade do arrematante sobre o passado do bem adquirido.

A arrematação em leilão não pode ser considerada

¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro - Direito das coisas* / Carlos Roberto Gonçalves. - *Direito civil brasileiro volume 5 - 15. ed.* - São Paulo: Saraiva Educação, 2020. Edição do Kindle. posição 4836.

² CLÁPIS, Alexandre Laizo Clápis. *Lei de Registros Públicos Comentada. 2 ed.* Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 964.

uma aquisição originária pura, já que o direito anterior do devedor justifica a expropriação do bem para pagamento de dívidas. Até porque a penhora jamais poderia alcançar a esfera patrimonial de terceiros alheios à dívida.³ Logo, afirmar que a aquisição em leilão é puramente originária desconsidera o nexo de causalidade entre a dívida e o patrimônio executado.⁴

Tanto é que, a carta de arrematação, que formaliza a transferência da propriedade no Registro de Imóveis, está sujeita à qualificação registral e deve observar o princípio da continuidade registral.⁵ Isso demonstra que o direito anterior tem papel fundamental no processo. Ainda assim, existem decisões em sentido contrário⁶.

Por outro lado, também não se trata de uma aquisição derivada convencional, pois a transmissão do bem é forçada e supervisionada pelo Poder Judiciário. A expropriação judicial, que é o fato constitutivo da arrematação, não se equipara a uma simples transmissão de direitos.

E neste aspecto, é o Poder Judiciário, como titular da aplicação da lei ao caso concreto, quem deve se incumbir da responsabilidade por atribuir os efeitos e dar legitimidade à transmissão dos direitos sobre o imóvel ao arrematante, resguardando as condições necessárias para que a aquisição se dê com segurança, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou

inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula.

Não há, portanto, sucessão de direitos, pois o arrematante, em regra, não assume as obrigações incidentes sobre o imóvel, de origem anterior à arrematação, razão pela qual o direito recebido pelo arrematante é livre de ônus, gravames e restrições de qualquer ordem, exceto àquelas previamente ressalvadas no edital.⁷

É no edital, portanto, que o Poder Judiciário submete à terceiros, estranhos à lide, a alienação judicial do imóvel, para que, sob determinadas condições, possam adquirir o bem que está sendo oferecido, não pelo antigo dono, mas pelo próprio Poder Público.

Portanto, a intervenção judicial é o elemento distintivo desse tipo de aquisição, tornando a simples classificação entre "originária" e "derivada" insuficiente para eliminar os riscos envolvidos na arrematação. Não por outra razão, a lei tem buscado proteger o arrematante, estabelecendo que, uma vez assinado o auto de arrematação, o ato é considerado perfeito, acabado e irretroatável, mesmo que sejam julgados procedentes os embargos do executado ou ações que busquem invalidar a arrematação (art. 903, CPC/2015).

Trata-se de espécie única de invalidação no ordenamento jurídico, pois não atinge o direito adquirido pelo arrematante. Caso a pretensão de invalidar a alienação

³ Ressalva feita ao fato que não estamos tratando dos casos legalmente possíveis, em que terceiros sejam responsáveis patrimoniais sem serem devedores. Vide: <https://www.26notas.com.br/blog/?p=19658>.

⁴ Como destaca Josué Modesto Passos: "diz-se originária a aquisição que, em seu suporte fático, é independente da existência de um outro direito; derivada, a que pressupõe, em seu suporte fático, a existência do direito por adquirir. A inexistência de relação entre titulares, a distinção entre o conteúdo do direito anterior e o do direito adquirido originariamente, a extinção de restrições e limitações, tudo isso pode se passar, mas nada disso é da essência da aquisição originária." (in PASSOS, Josué Modesto. *A arrematação no registro de imóveis: continuidade do registro e natureza da aquisição*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 111 e 112).

⁵ Arts. 195 e 237 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos). Os títulos judiciais não estão isentos de análise pelo oficial (qualificação) para registro da matrícula dos imóveis. E a qualificação negativa do título judicial não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223). Exemplos de impossibilidade de registro de carta de arrematação ou de adjudicação quando o imóvel não se encontra em nome daqueles que figuraram no polo passivo da ação: "REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTA DE ARREMATACÃO - TÍTULO JUDICIAL QUE SE SUJEITA À QUALIFICAÇÃO REGISTRAL - MODO DERIVADO DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE - DESQUALIFICAÇÃO POR INOBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE - APELAÇÃO NÃO PROVIDA. (TJSP; Apelação Cível 1017551-34.2021.8.26.0068; Relator (a): Fernando Torres Garcia (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Barueri - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2023; Data de Registro: 05/09/2023).

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de arrematação - Modo derivado de aquisição da propriedade - Observância do princípio da continuidade - Indispensável recolhimento do ITBI - Entendimento do Conselho Superior da Magistratura - Recurso não provido" (TJSP; Apelação Cível 1020648-60.2019.8.26.0602; Relator(a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Data do Julgamento: 28/4/2020; Data de Registro: 14/5/2020).

⁶ Condomínio. Execução por quantia certa. Crédito relativo a contribuições ordinárias de condomínio edilício. Arrematação do imóvel gerador das despesas em hasta pública nos próprios autos da execução. **PRODUTO DA ARREMATACÃO INSUFICIENTE PARA A QUITAÇÃO DO DÉBITO**. Pretensão do condomínio de inclusão do arrematante, novo titular do bem, no polo passivo. Descabimento. **Aquisição originária, não derivada. Necessidade de verificação casuística dos termos do edital, no tocante à ressalva de eventual responsabilidade do arrematante pela dívida pretérita**. Orientação do STJ a respeito. Hipótese dos autos em que não prevista expressamente no edital a responsabilidade do arrematante pela dívida vencida. Inviabilidade de redirecionamento, nesse contexto, da execução contra esse adquirente, devendo ela prosseguir contra o devedor originário. Arrematante que responde pelo débito posterior ao auto de arrematação. Decisão agravada mantida. Agravo de instrumento do condomínio-exequente desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2234696-49.2020.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29a Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá -3a Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2021; Data de Registro: 29/01/2021).

⁷ TEPELINO, Gustavo; Monteiro Filho, Carlos Edison do Rêgo; Renteria, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais*. 1ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2020. (p. 65).

judicial seja acolhida, a solução se dará por meio de indenização, devida pelo outrora exequente, e não pela restituição do bem ao executado.

E nem poderia ser diferente, sob pena de se arrastar o arrematante, terceiro alheio ao processo original, para um litígio que não lhe diz respeito e do qual somente participa como instrumento para satisfação da execução.

A lei, contudo, prevê situações específicas que podem comprometer a validade da arrematação, as quais produzirão efeitos também em face do arrematante que, portanto, deve estar atento. Essas situações incluem: (i) risco de invalidade pela arrematação por preço vil; (ii) risco de ineficácia, casos determinados sujeitos, como credor fiduciário, não sejam devidamente intimados durante o curso da execução, conforme previsto no art. 804 do CPC; e (iii) risco de resolução, se o preço não for pago ou a caução não for prestada nas condições estabelecidas no edital. Diante dessas situações, é fundamental que o arrematante adote medidas cautelosas ao adquirir um imóvel em leilão, realizando uma análise detalhada do processo e do edital, sempre com o apoio de um advogado especializado, de forma a afastar a incidência de vícios formais no ato de expropriação judicial.

Superadas essas questões formais, o arrematante deverá receber a propriedade livre de quaisquer dívidas e gravames, na forma do edital. As irregularidades processuais, nas quais o arrematante não concorreu, não podem impactar a validade da arrematação e, caso o executado sofra prejuízos nessa situação, novamente, ele terá direito à reparação, mas a responsabilidade pelas perdas e danos recairá exclusivamente sobre o exequente, que é o responsável pelo vício procedimental.⁸

O Poder Judiciário deve resguardar os direitos do arrematante até a convalidação definitiva do ato, retendo a disponibilização do preço até a expedição da carta de arrematação, com a ordem judicial expressa para o levantamento automático de qualquer gravame existente sobre a matrícula anterior, como dívidas, ônus e ordens de indisponibilidade, facilitando o registro do ato, ainda que seja necessário a percorrer uma via sacra para remover todos os ônus e pendências da matrícula.

Nesse aspecto, a jurisprudência paulista tem reiteradamente afirmado a prevalência da alienação judicial sobre qualquer restrição oriunda de outro Juízo. Um exemplo é

o voto do Desembargador Pereira Calças, na Apelação nº 1011373-65.2016.8.26.0320, no qual ele defende que:

*“(…) apesar de o decreto de indisponibilidade advir de Juízo distinto daquele que providenciou a alienação forçada, é de se amainar a necessidade de que a carta de arrematação contenha expressa menção de prevalência da venda judicial. Deveras, **a preferência da alienação judicial sobre eventuais decretos de indisponibilidade é insita à expedição da carta de arrematação ou de adjudicação. A finalidade precípua da carta é viabilizar o registro da venda forçada. Seria de todo incongruente que o Juízo em que efetuada a hasta pública expedisse carta de arrematação ou de adjudicação, se não fosse para que arrematante ou adjudicante pudesse levá-la a efetivo registro.** Quando da ordem de expedição da carta de arrematação, o Juízo que providenciou a alienação já está afirmando, porque consequência imanente ao ato, que o respectivo registro há de ser efetuado, ainda que Juízo distinto tenha decretado a indisponibilidade do bem arrematado. Note-se que o registro não trará, em tese, prejuízo àquele cuja demanda tenha ensejado o decreto de indisponibilidade. **O crédito que possui subroga-se no preço da arrematação, sem alteração alguma na ordem de preferência.** Tampouco se olvide que o destinatário da determinação judicial de indisponibilidade é o próprio devedor. A ordem presta-se a obstar que o devedor, sponte propria, por alienação entre particulares, desfaça-se de seu patrimônio, furtando-se ao pagamento da dívida. Todavia, a ordem de indisponibilidade não impede a venda judicial do bem.” (grifos nossos)*⁹

Após a expedição e o registro da carta de arrematação, quaisquer direitos de terceiros deverão ser suportados pelas partes envolvidas no processo e jamais pelo arrematante. Isso ocorre porque todos os direitos relacionados ao bem, inclusive aqueles de natureza *propter rem*, devem ser sub-rogados no preço de arrematação¹⁰, ressalvada informação do edital em sentido contrário. Neste contexto, a jurisprudência do STJ tem consistentemente isentado o

⁸ THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil - Vol. 3*. 56ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2023. (p. 527). Edição do Kindle.

⁹ <https://www.26notas.com.br/blog/?p=19844>

¹⁰ O Código Tributário Nacional é expresso nesse sentido em seu art. 130, parágrafo único: “No caso de arrematação em hasta pública, a subrogação ocorre sobre o respectivo preço”.

arrematante da obrigação de pagar o IPTU incidente sobre o imóvel leilado, mesmo quando o valor da arrematação não é suficiente para cobrir o débito tributário¹¹.

A possibilidade, contudo, de o arrematante vir a ser privado do domínio do imóvel após o leilão, por ação reivindicatória de terceiros não pode ser descartada. Nesse caso, em que pese a arrematação do imóvel, houve outra decisão que atribuiu o bem à terceiro, de modo que o imóvel já não compunha – na data da arrematação – a esfera patrimonial do executado. Por isso, o sistema jurídico deve oferecer mecanismos para que o arrematante possa ser ressarcido pelos prejuízos decorrentes da perda do bem arrematado, reconhecendo-lhe garantia equivalente à evicção contratual¹², sob pena de tornar o sistema de arrematação judicial pouco atrativo, levando à desvalorização excessiva dos imóveis, o que não interessa a nenhuma das partes envolvidas.

Diante de todas essas ponderações, a arrematação judicial, devido à sua natureza singular, foge à simples

classificação entre "originária" e "derivada". Embora dependa de um direito anterior para justificar a penhora, constituindo-se pela expropriação judicial do bem. O Poder Judiciário tem a função de garantir que o arrematante adquira o bem de forma segura, livre de qualquer ônus ou gravames, a fim de estimular a satisfação da execução e, igualmente, possibilitar uma resolução mais rápida do litígio, preservando os direitos e interesses de eventuais credores terceiros, que também possuem direitos sobre aquele patrimônio. Dessa forma, o arrematante, um terceiro a essa relação jurídica, poderá não ser arrastado para litígios complexos sobre o histórico do bem, preservando, assim, a eficiência e atratividade dos leilões judiciais.

Importante registrar que, os efeitos da alienação judicial por iniciativa particular, se assemelham à hasta pública, com a distinção de que as condições da aquisição constam da proposta homologada pelo Juízo e não em um edital.

¹¹ "PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU SOBRE IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS. SUB-ROGAÇÃO QUE OCORRE SOBRE O PREÇO. PARÁGRAFO ÚNICO, DO ART. 130, DO CTN. IMPOSSIBILIDADE DE IMPUTAR-SE AO ARREMATANTE ENCARGO OU RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PENDENTE, QUE PERSISTE PERANTE O FISCO, DO ANTERIOR PROPRIETÁRIO. O crédito fiscal perquirido pelo fisco deve ser abatido do pagamento, quando do leilão, por isso que, finda a arrematação, não se pode imputar ao adquirente qualquer encargo ou responsabilidade tributária. Precedentes: (REsp 716438/PR, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 09/12/2008, DJe 17/12/2008; REsp 707.605 - SP, Relatora Ministra ELIANA CALMON, Segunda Turma, DJ de 22 de março de 2006; REsp 283.251 - AC, Relator Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, Primeira Turma, DJ de 05 de novembro de 2001; REsp 166.975 - SP, Relator Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Quarta Turma, DJ de 04 de outubro de 1.999). In <https://www.migalhas.com.br/depeso/395789/pagamento-do-iptu-na-arrematacao-de-imovel-urbano>.

¹² THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil - Vol. 3. 56ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2023. (p. 535). Edição do Kindle.*



QUANDO A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL DEPENDE DE PRÉVIA APROVAÇÃO DO CONSELHO ADMINISTRATIVO DE DEFESA ECONÔMICA – CADE?

MARCELO BARBARESCO

INTRODUÇÃO

Tem-se observado que variadas sociedades que se dedicam ao desenvolvimento de incorporações imobiliárias nos termos da Lei Federal nº. 4591/64 passaram a inserir nos instrumentos de contrato que disciplinam a alienação de Imóvel destinado, isoladamente e/ou em conjunto com outros, a servir de base ao empreendimento de tal atividade econômica, condição relacionada à sua prévia aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”).

E assim fazem sob o pressuposto de que (a) há subsunção a um ato de concentração econômica, para além do (b) atendimento aos requisitos objetivos estabelecidos por meio da Lei Federal nº. 12.529/2011 por conta de atingirem, os agentes econômicos envolvidos, os limites mínimos de faturamento insculpidos pela legislação, independentemente, (c) da atividade econômica, isto é, da empresa por cada uma das partes desenvolvida.

Neste cenário, a finalidade deste artigo é ponderar, em primeiras linhas de reflexão, acerca (i) do sistema brasileiro da defesa da concorrência cujo principal guardião é o CADE; (ii) da normatividade que regula e estabelece os atos de concentração econômica por meio da aquisição de um ativo (i.e. de um Imóvel) e (iii) da concretude das hipóteses e as razões de decidir do CADE, tudo de maneira amalgamar mínima moldura capaz de endereçar o entendimento acerca do tema. Isto é, e melhor recortando: a alienação de Imóvel para sociedade que tenha como objeto social, inclusive, o desenvolvimento de incorporação imobiliária mesmo naquela hipótese em que, o alienante e qualquer pessoa integrante de seu conglomerado econômico, não desenvolva atividade concorrente, próxima e/ou de qualquer maneira relacionada, direta e/ou indiretamente, a negócios imobiliários¹ depende de prévia aprovação do CADE?

I – SISTEMA BRASILEIRO DE DEFESA DA CONCORRÊNCIA

Qual uma das formas de assegurar a possibilidade de todos os interessados em empreender, isto é, desenvolver uma determinada atividade econômica, ou seja, em Ser a Personificação da concreção do princípio da livre iniciativa² previsto constitucionalmente?

Emerge como resposta central e, primeira, a garantia de que haverá livre concorrência, que possui como fundamento contribuir para o desenvolvimento dos mercados. E, em se assegurando a competição, incentivando o ingresso de novos participantes em um mesmo mercado que, por meio, inclusive, da realização de investimentos das mais diversas ordens (em estudos, pesquisas, tecnologias, visando, inclusive, o incremento da qualidade e, por vezes, culminando com a redução de preços), tenderá a beneficiar a quem os produtos e os serviços se dirigem, isto é, os consumidores. Em apertada síntese: tudo o que puder, comprovadamente, embaraçar e/ou impedir a livre concorrência é ofensivo à Constituição do Brasil.

Logo, havendo liberdade de livre iniciativa, que se materializa, também, por conta da garantia da existência da, inclusive, livre concorrência, tem-se como possível a materialização do comando constitucional no sentido de assegurar a todos uma existência digna.

Em assim devendo ser, não se pode afirmar acerca da inexistência de limites à própria liberdade de empreender, uma vez que a materialização de seu exercício é formada e conformada por meio das necessárias ponderações acerca da livre concorrência dando, nascimento, assim, aos limites conformadores da própria liberdade de empreender. Ou seja, da e na própria liberdade de empreender estão contidos os limites decorrentes da livre iniciativa afastando, assim, o absolutismo de outrora.

Há, portanto, entre os princípios da livre iniciativa e

¹ Tais como incorporações imobiliárias, loteamentos, locações, inclusive, cessões de uso remuneradas, shopping centers.

² O artigo 170 da Constituição do Brasil estabelece: “Artigo 170 – A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:...IV – livre concorrência; V – defesa do consumidor...Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.”

da livre concorrência, “ponderação” como forma de complementação, um pelo outro. Tanto assim que Humberto Ávila, mencionado por Eros Roberto Grau, coloca que “se os princípios dizem respeito a diferentes aspectos da atuação estatal, a relação entre eles não é de concorrência, mas de complementação. Metaforicamente eles não se “ombream” uns com os outros, mas se “imbricam” em relações diversas de forma-conteúdo e gênero-espécie.”³

E, exatamente, por conta da necessária existência desses limites imbrincados por meio da complementação, um pelo outro, emerge por força do mandamento constitucional, a regulamentação da disciplina dos mercados sob a ótica concorrência, por meio da Lei Federal nº. 12.529/2011 que estrutura o sistema brasileiro de defesa da concorrência. Sistema este integrado pelo CADE⁴ e pela Secretaria de Acompanhamento Econômico do Ministério da Fazenda.

Estabelecidas, assim, estas premissas introdutórias, passemos ao item seguinte por meio do qual serão apreciadas as hipóteses de submissão de atos de concentração econômica, no qual, em tese, estaria contida a aquisição de Imóvel para o empreender de determinada incorporação imobiliária.

II – CONCENTRAÇÃO ECONÔMICA POR MEIO DA AQUISIÇÃO DE ATIVO E NECESSÁRIA SUBMISSÃO AO CADE

A infração à ordem econômica encontra-se formatada de maneira abrangente,⁵ isto é, exemplificativa, caracterizada pela prática de qualquer ato ou, então, qualquer acordo celebrado em restrição à livre concorrência, uma vez subsumidos a qualquer uma das

hipóteses legalmente estabelecidas. Em clara norma “em branco”, é estipulado como infração a prática de qualquer um dos seguintes atos e/ou consequências deles decorrentes, quais sejam eles: limitar, falsear ou de qualquer forma prejudicar a livre concorrência ou a livre iniciativa; dominar mercado relevante de bens ou serviços; aumentar arbitrariamente os lucros; exercer de forma abusiva posição dominante.

Acrescente-se que, inclusive, em outra disposição legal e, ao que toca mais proximamente aos negócios imobiliários em geral, elenca exemplos de conduta caracterizadoras de infração à ordem econômica, dentre outras, as seguintes: acordar, combinar, manipular ou ajustar com concorrente, sob qualquer forma, os preços; promover, obter ou influenciar a adoção de conduta comercial uniforme ou concertada entre concorrentes; impedir o acesso de concorrente às fontes de insumo, matérias-primas, equipamentos ou tecnologia, bem como aos canais de distribuição; discriminar adquirentes ou fornecedores de bens ou serviços por meio da fixação diferenciada de preços, ou de condições operacionais de venda ou prestação de serviços; subordinar a venda de um bem à aquisição de outro ou à utilização de um serviço, ou subordinar a prestação de um serviço à utilização de outro ou à aquisição de um bem.

De outro lado e, prevendo a inescapável possibilidade de atos de concentração⁶ econômica, isto é, a concentração de riquezas em “poucas mãos” e, portanto, a possibilidade de caracterização do abuso do poder econômico, a regulamentação disciplina e, em linha com a avaliação da ocorrência de infração à ordem econômica, a observância a alguns requisitos objetivos que, se verificados, demandam a submissão do ato, previamente⁷

³ GRAU, Eros Roberto. *Por que tenho medo dos juízes (a interpretação/aplicação do direito e os princípios)*. 7ª. edição, refundida do ensaio e discurso sobre a interpretação/aplicação do direito. Malheiros: São Paulo, 2016, p.116.

⁴ O CADE é entidade judicante com jurisdição em todo o território nacional, que se constitui em autarquia federal, vinculada ao Ministério da Justiça.

⁵ A este respeito, Paula A. Forgioni coloca que “o texto do artigo 36, caput, de nossa lei antitruste é bastante amplo, abrangendo infinitos atos ou contratos que podem ser praticados ou celebrados em restrição à concorrência e práticas abusivas. Por essa razão, o mesmo artigo 36, em seu artigo terceiro, menciona uma série de condutas que, acaso impliquem a concomitante incidência do caput e seus incisos, consubstanciarão infrações à ordem econômica. Frise-se bem: o elenco do parágrafo terceiro é exemplificativo. [...] A letra do caput do artigo 36 levaria à condenação de todas as concentrações entre agentes econômicos que infrinjam a concorrência. Entretanto, isso não seria benéfico para a economia, pois, ao fim e ao caso, algumas podem trazer consigo fatores de desenvolvimento, incluindo benefícios para os consumidores. Por conta disso, o artigo 88, parágrafo sexto, c/c artigo 90, permite que concentrações sejam realizadas.” (FORGIONI, Paula A. *Os fundamentos do antitruste*. 11ª. edição, revista e atualizada. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021, p. 138-139)

⁶ A este respeito, Vicente Bagnoli vinca que “sob o aspecto jurídico, a hermenêutica de um ato de concentração há de ser restritiva, já que resulta na intervenção do Estado no domínio da livre iniciativa, princípio que lhe é maior.” E, inclusive, pontua seu entendimento e de José Inácio Gonzaga Franceschini nos seguintes termos: “todo e qualquer ato de concentração, não importa seus contornos, haverá de ser sempre presuntivamente legal e legítimo, ainda que iuris tantum, uma vez que se traduz em manifestação de livre iniciativa, e não o reverso. A excepcional vedação ao ato, por intervenção minimalista do Estado, quando claramente resultar, ainda que potencialmente, mas com concretude, em resultado líquido negativo para o bem-estar social, é que deveria ser a exceção em face da nítida primazia constitucional, conferida à livre iniciativa (BAGNOLI, Vicente. *Direito Econômico e Concorrencial*. 7ª. edição, atualizada e ampliada. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 338)

⁷ A Lei Federal nº. 12.529/2011, estabelece que: “Artigo 37. A prática de infração da ordem econômica sujeita os responsáveis às seguintes penas: [omissis] § 3º Os atos que se subsumirem ao disposto no caput deste artigo não podem ser consumados antes de apreciados, nos termos deste artigo e do procedimento previsto no Capítulo II do Título VI desta Lei, sob pena de nulidade, sendo ainda imposta multa pecuniária, de valor não inferior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) nem superior a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), a ser aplicada nos termos da regulamentação, sem prejuízo da abertura de processo administrativo, nos termos do art. 69 desta Lei.” (g.n.)

à sua conclusão, à apreciação do CADE. A este respeito, importa esclarecer que nem toda concentração é maléfica à ordem econômica e, portanto, à livre concorrência e, neste sentido, por variadas razões, poderá haver a autorização estatal, por meio do CADE, de um ato que, de fato, concentra determinado mercado.

E, assim sendo, tais requisitos são de duas ordens, substancialmente. O primeiro deles, quanto ao faturamento dos envolvidos. O segundo, quanto ao ato de concentração, especificamente, considerado e, a estes dois, acrescentando-se, para a finalidade e recorte deste artigo, que a concentração, pressupostamente, tenha efeitos em território brasileiro.

Relativamente, ao faturamento, é estabelecido como critérios *cumulativos e objetivamente mensuráveis* os seguintes: (a) que pelo menos um dos “grupos” envolvidos na operação tenha registrado, no último balanço, faturamento bruto anual ou volume de negócios total no País, no ano anterior à operação, equivalente ou superior a R\$ 750.000.000,00 e, (b) que pelo menos um outro “grupo” envolvido na operação tenha registrado, no último balanço, faturamento bruto anual ou volume de negócios total no País, no ano anterior à operação, equivalente ou superior a R\$ 75.000.000,00.⁸⁹

Quanto ao segundo critério, tem-se um ato de concentração quando: (a) duas ou mais empresas anterior-

mente independentes se fundem; (b) uma ou mais empresas adquirem, direta ou indiretamente, por compra ou permuta de ações, quotas, títulos ou valores mobiliários conversíveis em ações, *ou ativos, tangíveis ou intangíveis, por via contratual ou por qualquer outro meio ou forma, o controle ou partes de uma ou outras empresas*; (c) uma ou mais empresas incorporam outra ou outras empresas; ou (d) duas ou mais empresas celebram contrato associativo, consórcio ou joint venture.

Atendidos, assim, a ambos os requisitos, o ato de concentração deverá ser, antecipadamente, à sua conclusão e/ou adoção de qualquer medida a ele relacionado e/ou decorrente, submetido à avaliação, para aprovação, ao CADE.¹⁰

Apresentados, assim, os requisitos de maneira ampla, o que interessa, especificamente, é a caracterização de um ato de concentração econômica quando da hipótese relacionada à aquisição de *um ativo intangível, por via contratual ou por qualquer outro meio ou forma, de maneira que parte de uma ou de outras empresas são adquiridas*: no caso, um Imóvel conquanto parte de uma empresa. E na caracterização do que se caracteriza como sendo “parte”, residirá, o ponto central de avaliação.

Para tanto e, de maneira a visualizar como esta questão tem sido interpretada e decidida pelo CADE, será avaliada determinada decisão e, especialmente, seus fundamentos.

⁸⁹ O artigo 88 da Lei Federal nº. 12.529/2011, estabelece por meio de seu parágrafo primeiro que “§ 1o Os valores mencionados nos incisos I e II do caput deste artigo poderão ser adequados, simultânea ou independentemente, por indicação do Plenário do CADE, por portaria interministerial dos Ministros de Estado da Fazenda e da Justiça.” E, a este respeito, há a Portaria Interministerial nº. 994/2012, que assim estabeleceu: “Portaria Interministerial nº. 994, de 30 de maio de 2012. Adequar, após indicação do Plenário do Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, os valores constantes do art. 88, I e II, da Lei 12.529, de 30 de novembro de 2011. O MINISTRO DE ESTADO DA JUSTIÇA E O MINISTRO DE ESTADO DA FAZENDA no uso da atribuição que lhes conferem o §1º do art. 88, da Lei 12.529, de 30 de novembro de 2011, resolvem: Art. 1o Para os efeitos da submissão obrigatória de atos de concentração a análise do Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE, conforme previsto no art. 88 da Lei 12.529 de 30 de novembro de 2011, os valores mínimos de faturamento bruto anual ou volume de negócios no país passam a ser de: I - R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) para a hipótese prevista no inciso I do art. 88, da Lei 12.529, de 2011; e II - R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) para a hipótese prevista no inciso II do art. 88, da Lei 12.529 de 2011. Art. 2o Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação. JOSE EDUARDO CARDOZO. Ministro de Estado da Justiça. GUIDO MANTEGA. Ministro de Estado da Fazenda.”

⁹⁰ Vinque-se que o critério do faturamento se aplica ao “grupo” econômico, relativamente, ao qual a parte envolvida na operação encontra-se vinculada. E, neste sentido, para o CADE e, segundo consta do artigo 4º. de sua Resolução nº. 33, de 14 de abril de 2022, “§1º Considera-se grupo econômico, para fins de cálculo dos faturamentos constantes do art. 88 da Lei nº 12.529/2011, cumulativamente: I - as empresas que estejam sob controle comum, interno ou externo; e II - as empresas nas quais qualquer das empresas do inciso I seja titular, direta ou indiretamente, de pelo menos 20% (vinte por cento) do capital social ou votante. §2º No caso dos fundos de investimento, são considerados integrantes do mesmo grupo econômico para fins de cálculo do faturamento de que trata este artigo, cumulativamente: I - O grupo econômico de cada cotista que detenha direta ou indiretamente participação igual ou superior a 50% das cotas do fundo envolvido na operação via participação individual ou por meio de qualquer tipo de acordo de cotistas; e II - As empresas controladas pelo fundo envolvido na operação e as empresas nas quais o referido fundo detenha direta ou indiretamente participação igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social ou votante. §3º A definição de grupo econômico deste artigo aplica-se apenas para fins de cálculo do faturamento com vistas à determinação do atendimento dos critérios objetivos fixados no artigo 88 da Lei nº 12.529/2011, e não vincula decisões do CADE com relação à solicitação de informações e à análise de mérito dos casos concretos.”

¹⁰ E, quando da submissão, estabelece o artigo 23 da Lei Federal nº. 12.529/2011 o seguinte: “Artigo 23. Instituem-se taxas processuais sobre os processos de competência do CADE, no valor de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), para os processos que têm como fato gerador a apresentação dos atos previstos no art. 88 desta Lei, e no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), para os processos que têm como fato gerador a apresentação das consultas referidas no § 4º do art. 9º desta Lei.”

III – CONCRETUDE DAS HIPÓTESES E RAZÕES DE DECIDIR DO CADE

Estabelecidos, anteriormente, os parâmetros normativos que importa conhecer de maneira a subsidiar a avaliação de aquisição concreta submetida ao CADE, será, a seguir e, relativamente, a ela, abordados alguns de seus elementos para que, ao final, seja possível estabelecer, ao menos em termos de primeiras reflexões, uma ponderação crítica acerca da hipótese a que este artigo se dirige.

Por meio da instauração de processo administrativo visando a apuração de ato de concentração instaurado perante o CADE,¹¹ uma sociedade¹² que tem como objeto social a atuação em diferentes segmentos do mercado imobiliário, tais como o da locação de imóveis comerciais (incluindo gestão de construção e administração de empreendimentos), incorporação residencial e loteamento de condomínios horizontais, submete ao CADE a aquisição de um Imóvel, para o empreendimento de uma pressuposta,¹³ para os fins e efeitos deste artigo, incorporação imobiliária.

O Imóvel, por sua vez, qualifica-se como sendo não operacional para a vendedora, e era de propriedade de sociedade em que o “conglomerado”¹⁴ econômico ao qual pertencia opera em atacados de autosserviço e atacados de entrega, hipermercados, supermercados, clubes de compra e lojas de conveniência, além de atuar no comércio online (*e-commerce*) e no negócio de shopping centers; desenvolvendo, também, atividades sob a forma de redes de drogarias e de postos de combustíveis em áreas adjacentes a ou dentro de algumas de suas outras operações e, inclusive, ofertando crédito ao consumidor por meio de instituição financeira.

A operação foi qualificada pelo CADE como sendo a correspondente a “substituição de agente econômico”, isto é, aquela em que a sociedade adquirente ou seu conglomerado não participava, antes do ato, do *mercado* envolvido, ou dos *mercados verticalmente relacionados* e,

tampouco, de outros mercados nos quais atuava a adquirida (no caso, a titular do Imóvel) ou qualquer sociedade constituinte de seu “conglomerado”.

Para fins de esclarecimento, entende-se por *mercado*, como coloca Sérgio Varela Bruna “a concentração de ofertas e procuras, a forma como interagem compradores e vendedores e a relação daí decorrente [...] é o espaço abstrato onde [elas se concentram] e onde compradores e vendedores estabelecem contratualmente as suas relações de intercâmbio.” E, decorrente do conceito de *mercado*, emerge o de *mercado relevante* que se qualifica, também segundo Bruna, como sendo aquele “espaço econômico em que os agentes econômicos contracenam, a fim de apurar qual o nível de concorrência e o volume de poder econômico por eles desfrutado.”¹⁵

De outro lado e, complementando o quanto acima, *mercado verticalmente* relacionado e, como definido por Paula A. Forgioni, são aqueles em que “os partícipes desenvolvem suas atividades em mercados relevantes “a montante” ou “a jusante”, ou seja, concatenados no processo produtivo ou de distribuição do produto.”¹⁶

Retornando, a avaliação do caso concreto, o CADE e, ponderando acerca dos efeitos da operação, conclui acerca da inexistência de *sobreposição horizontal*, isto é, de operação que envolva a integração econômica entre empresas concorrentes ou potenciais concorrentes entre si.¹⁷ Da mesma maneira e, negativamente, conclui o CADE inexistir *integração vertical* uma vez avaliados os agentes econômicos envolvidos e suas atividades, pois, cada um dos mesmos não ofertava produtos ou serviços pertencentes a etapas diferentes da mesma cadeia produtiva, haja vista que um integrava diferentes segmentos do mercado imobiliário e, o outro, a todos aqueles, anteriormente, descritos e relacionados e, de alguma forma, relacionados a atacados de autosserviço e atacados de entrega, hipermercados, supermercados, clubes de compra e lojas de conveniência.

Superadas, assim, tais considerações preliminares, o CADE e, sob a ótica da possibilidade do conhecimento ou

¹¹ Trata-se do processo nº. 08700.002625/2024-14. Disponível em https://sei.cade.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md_pesq_processo_exibir.php?1MQnT-NkPQ_sX_bghfgNtnzTLgP9Ehbk5UOJvmyzesnbE-Rf6Pd6hBcedDS_xdwMQMK6_PgwPd2GFLjH0OLyFQpEuAkg5nS-hCQiZSbjZ6S3Hj0e-q_Nm0ilaEJN-Npq8. Acesso em 17.09.2024.

¹² Trata-se da Dallasanta Empreendimentos e Incorporações Ltda.

¹³ Trata-se de pressuposição, uma vez que mencionada informação foi tratada como sigilosa. Mas, para efeitos deste artigo, assim será entendida como um pressuposto vinculante ao entendimento deste artigo e da decisão do CADE.

¹⁴ Trata-se do “Conglomerado” Carrefour, sendo que o Imóvel era de propriedade da WMS Supermercados do Brasil Ltda.

¹⁵ BRUNA, Sérgio Varela. *O poder econômico e a conceituação do abuso em seu exercício*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, p. 75.

¹⁶ FORGIONI, Paula A. *Os fundamentos do antitruste*. 11ª. edição, revista e atualizada. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021, p. 416. E em continuação, acrescenta, por meio da nota de rodapé 15 e, referindo-se às autoridades antitruste americanas que, por conta das inovações trazidas pela Escola de Chicago, “após a metade da década de 70, essa postura foi alterada, argumentando-se que as concentrações verticais somente ocorrerão quando delas advier um aumento de eficiência para o setor. De qualquer forma, a questão dos efeitos das concentrações verticais sobre a concorrência é cada vez mais controvertida, especialmente, por conta do controle de insumos, canais de distribuição e, especialmente, da tecnologia.”

¹⁷ Conforme o Guia – Análise de atos de concentração vertical do CADE, disponível em <https://cdn.cade.gov.br/Portal/centrais-de-conteudo/publicacoes/guias-do-cade/guia-para-analise-de-atos-de-concentracao-horizontal.pdf>.

não da operação, pondera que a aquisição de Imóvel, com destinação diferente da que seria dada pelo adquirente, apenas e tão somente *não deveria ser por ele conhecida*, desde que atendidos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o adquirente não tivesse atuação na atividade que era destinada até então ao Imóvel; (ii) o ativo fosse considerado não-essencial para a atividade que o adquirente fosse desenvolver no Imóvel; (iii) o Imóvel precisaria de modificações estruturais e investimentos, fazendo o ativo estar naquele momento distante da atividade empresarial projetada para ele e, (iv) o Imóvel não gerasse incremento de capacidade produtiva para o adquirente por si só (i.e. não necessitando de investimentos).

Neste sentido e, a caminho da conclusão acerca do conhecimento da operação (e, portanto, o oposto do pleiteado pelas apresentantes), o CADE pontua e, em linha com outras decisões que, a cada caso submetido, seria necessário analisar a relação do Imóvel com o desenvolvimento de atividade econômica desenvolvida por sua adquirente, de maneira a avaliar (a) a essencialidade do Imóvel; (b) sua destinação específica; (c) a capacidade do Imóvel incrementar a capacidade produtiva do adquirente, como características que ensejam o enquadramento da operação no artigo 90, inciso II, da Lei Federal nº 12.529/2011.

E, neste sentido, avaliando o Imóvel em si e sua então destinação, pondera o CADE que ele servia como um ativo essencial ao desenvolvimento de atividade econômica de sua vendedora (no caso, a revenda de combustível líquido) e, desta maneira, a ele conferindo capacidade produtiva, sendo muito distinto de um Imóvel que demande investimento para torná-lo operacional na oferta de bens ou serviços. E, em sendo assim, conclui o CADE que a avaliação *deveria ser conhecida* e, em sendo assim, apenas por meio de uma avaliação quanto a seu mérito, aprovar ou não o ato de concentração econômica. Isto, pois, segundo fundamenta, a operação de venda e compra do Imóvel representava uma forma inorgânica (via concentração) de possibilidade de atuação no segmento de revenda de combustíveis.¹⁸

Posteriormente e, ao avaliar o mérito da operação, o CADE conclui que a aquisição do Imóvel configurava uma mera substituição de agente econômico e, portanto, não demandando uma análise mais aprofundada dos mercados envolvidos. Neste sentido, arremata afirman-

do que a aquisição do Imóvel não possui o condão de acarretar prejuízos ao ambiente concorrencial.

Estabelecidos, assim, estes elementos conformadores da decisão em análise e que, variadas vezes¹⁹ tem-se repetido em essência, credita-se possível o desenvolvimento de algumas ponderações, sob a forma de apontamentos preliminares.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tendo como base os elementos antecedentes e, notadamente, o estudo de caso a que este artigo se dirige, percebe-se que o Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE e, para os fins e os efeitos de interpretação da hipótese prevista no inciso II, do artigo 90, da Lei Federal nº. 12.529/2011, pondera conceitos econômicos relacionados ao vocábulo “ativo” e, não aprecia, ao que parece, a parte final da norma ao qual esta mesma palavra “ativo” se relaciona. Dito de outra forma: avalia, notada e exclusivamente, a essencialidade do ativo considerando seu adquirente, sua destinação específica e sua a capacidade de incrementar a capacidade produtiva de seu adquirente.

Mas, de outro lado, não pondera expressamente, para fins e efeitos, inclusive, do não conhecimento do ato, por ausência de sua subsunção à hipótese descrita pela legislação, o “ativo” no contexto de parte de uma ou de outras empresas adquiridas, conforme preconiza a legislação. E ao assim pressupostamente atuar e, tendo por inspiração as colocações de Eros Roberto Grau quando coloca que “jamais se interpreta um texto normativo, mas sim o Direito, não se interpretam textos normativos constitucionais, isoladamente, mas sim a Constituição, no seu todo”²⁰, não é facultado e, até mesmo permitido, interpretar uma palavra em si, mas a ela, sempre agregar a norma e seu contexto.

Neste sentido, um determinado Imóvel pode compor o patrimônio de uma sociedade, mas, nem sempre, constituir a empresa.

A empresa qualifica-se como sendo uma atividade econômica organizada em execução por meio da personalidade da sociedade. Em sendo assim, nem todo Imóvel é a empresa em desenvolvimento, notada e especialmente, quando este Imóvel é não operacional. Somente qualificar-se-ia um Imóvel como empresa quando, ele, o

¹⁸ E, em sendo assim, se enquadra nos ditames do inciso II do artigo 90 cumulado com o artigo 88, incisos I e II, da Lei Federal nº. 12.529/2011.

¹⁹ A este respeito, alguns processos consultados no CADE: 08700.002406/2024-27, 08700.008447/2023-46, 08700.002172/2023-37, 08700.000764/2023-14.

²⁰ GRAU, Eros Roberto. *A Ordem Econômica na Constituição de 1988*. 17. ed. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 161.

Imóvel, integresse e de maneira dinâmica, o estabelecimento de empresa e da empresa.²¹

Logo, quando não sendo o Imóvel a empresa em desenvolvimento, o critério para aquisição de “ativo” estabelecido pela legislação não se encontra atendido e, neste sentido, inaplicável o controle prévio de estruturas de aquisição e, portanto, subsumida à hipótese acerca do não conhecimento do ato. Isto, pois, uma vez que a transferência (i.e. a venda e compra do Imóvel), inclusive e, sempre a depender da empresa desenvolvida pelo agente econômico comprador, não acarretará transferência de faturamento ou de *mercado*, conforme anteriormente qualificado.

E, assim sendo, na acepção da legislação adquirir, portanto, parte de uma empresa, representada por um Imóvel, poderá caracterizar um ato de concentração, desde que esta aquisição acarrete prejuízo à livre concorrência o que, não necessariamente, depende da operacionalidade do Imóvel, de sua destinação ou, então, de sua essencialidade para o empreender de determinada empresa.²²

Acrescente-se, ainda, que o Imóvel, para as sociedades que se dedicam ao desenvolvimento de incorporações imobiliárias, são autênticos *insumos* para seu regular empreender. E, em sendo assim, a simples aquisição de um Imóvel, por si só, não caracteriza, necessariamente, a prática de um ato de concentração sujeito à aprovação prévia, ainda que os agentes econômicos envolvidos se subsumam aos critérios de faturamento previstos na legislação e que seus efeitos ocorram em território brasileiro.

Estas, assim, as ponderações iniciais acerca do recorte a que este artigo se dedicou que, se espera, de alguma contribuir para o desenvolvimento de uma crítica, edificante, acerca do tema. Pois, a aquisição de um Imóvel, nos limites da moldura insculpida, ao que parece, não caracteriza concentração entre agentes econômicos de maneira a infringir a concorrência, isto é, de alguma maneira embarçar e/ou impedir a livre concorrência, em contraposição, portanto, aos interesses e princípios insculpidos pela Constituição do Brasil.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALEXY, Robert. *Teoria dos direitos fundamentais*. Tradução: Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros Editores, 2006.

ANDERS, Eduardo Caminati; PAGOTTO, Leopoldo; BAGNOLLI, Vicente (Coords.). *Comentários à Nova Lei de Defesa da Concorrência*. São Paulo: Método, 2012.

BAGNOLI, Vicente. *Direito Econômico e Concorrencial*. 7ª. edição, atualizada e ampliada. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

BARBARESCO, Marcelo. *Shopping Center: fundamentos, direito de empresa e comércio eletrônico*. São Paulo: Quartier Latin, 2022.

BRUNA, Sérgio Varella. *O poder econômico e a conceituação do abuso em seu exercício*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

BRASIL. Constituição do Brasil de 1988. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 16.09.2024.

²¹ *Acerca do estabelecimento de empresa, coloca-se em Marcelo Barbaresco que “os bens e os direitos, quando organizados funcionalmente para uma finalidade econômica, constituem o estabelecimento. A organização, portanto, decorre da vontade daquele que desenvolve a empresa. É através dos bens organizados que surge o estabelecimento. [...] O estabelecimento, assim, são os bens organizados que, como coloca Ferri mencionado por Lemke, “[...] não é a organização em si, ou seja, o resultado da ideia criadora do empresário, mas é o complexo dos bens destinados ao exercício da empresa. Dito de outra forma: as regras que condicionam a funcionalização do conjunto formam e conformam o estabelecimento, unitariamente, com os bens corpóreos. [...] O estabelecimento, assim, seria a materialização da ideia organizadora de determinados bens em movimento. Em outras palavras: é a disposição deles, em especial contexto, inclusive normativo organizacional, que confere materialidade e funcionalização.” (BARBARESCO, Marcelo. *Shopping Center: fundamentos, direito de empresa e comércio eletrônico*. São Paulo: Quartier Latin, 2022, p. 255-256). Logo, não constituindo, determinado Imóvel, um estabelecimento, não há que se falar e, acerca dele, como sendo parte de uma empresa, mas, apenas, parte do ativo de uma sociedade, se assim organizada como regime eleito pelos agentes contratantes.*

²² *Colocam Anders, Pagotto e Bagnoli que “a aquisição de ativos que representem efetivamente a transferência de parte ou da integralidade de um ou de vários negócios da empresa-alvo, ou seja, digam respeito a ativos essencialmente voltados à atividade fim da empresa, ou ainda, na conceituação antitruste, impliquem a transferência de participação de um agente econômico em determinado mercado, em alguma medida, resulta, em nosso entender, uma concentração econômica. Contrário senso, entendemos que se exclui da hipótese a mera compra e venda de ativos, tangíveis ou intangíveis, que não estivessem diretamente afetos à atividade fim da empresa-alvo e que pudessem ser caracterizados como bens neutros sob o ponto de vista concorrencial, na medida em que sua aquisição em nada altera a estrutura do mercado afeto ao ativo.” (ANDERS, Eduardo Caminati; PAGOTTO, Leopoldo; BAGNOLLI, Vicente (Coords.). *Comentários à Nova Lei de Defesa da Concorrência*. São Paulo: Método, 2012, p. 297-298).*

BRASIL. Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em 16.09.2024.

BRASIL. Lei Federal nº 12.529, de 30 de novembro de 2011. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112529.htm. Acesso em 16.09.2024.

BRASIL. Portaria Interministerial nº. 994, de 30 de maio de 2012. Disponível em <https://cdn.cade.gov.br/Portal/centrais-de-conteudo/publicacoes/normas-e-legislacao/portarias/Portaria%20994.pdf>. Acesso em 16.09.2024

FORGIONI, Paula A. *Os fundamentos do antitruste*. 11ª. edição, revista e atualizada. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021.

GRAU, Eros Roberto. *A Ordem Econômica na Constituição de 1988*. 17. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

_____. *Por que tenho medo dos juízes (a interpretação/aplicação do direito e os princípios)*. 7ª. edição, refundida do ensaio e discurso sobre a interpretação/aplicação do direito. Malheiros: São Paulo, 2016.



DESMISTIFICANDO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE

MARCELO TERRA
SÉRGIO BARBOSA DA SILVA FILHO

A alienação fiduciária em garantia é objeto de inúmeros debates e desafios em nosso meio jurídico imobiliário, por diversos motivos, mas em especial pela redação complexa da Lei Federal nº 9.514/97, pela aplicação nas mais diversas estruturas imobiliárias.

A prática jurídica nos mostra que a alienação fiduciária é, em verdade, limitada apenas pela criatividade dos operadores do direito. O desenvolvimento do instituto clamava por uma atualização legislativa que trouxesse segurança jurídica para as novidades que vinham sendo discutidas, questionadas ou observadas.

Em um contexto maior de incentivo à economia brasileira mediante atualização do sistema de garantias, a Lei Federal nº 14.711/2023 – mais conhecida como “Marco Legal das Garantias” – modernizou a Lei Federal nº 9.514/97, endereçou algumas dessas dúvidas (mas criou novas) e introduziu novidades. Dentre aqueles novos conceitos que foram recepcionados pelo legislador, encontra-se a figura da alienação fiduciária da propriedade superveniente, ou simplesmente alienação fiduciária superveniente, que passamos a desmistificar.

A constituição de garantias sucessivas não é nova. Recordar-se, por exemplo, que hipotecas sucessivas sobre um mesmo bem são permitidas desde o Código Civil de 1916 (art. 812), sendo reproduzida no Código Civil de 2002 (art. 1.476). Sem dúvidas, trata-se de importante mecanismo de oferta de garantia, especialmente diante de eventual stress na oferta de crédito ou de restrição patrimonial do tomador, maximizando ao máximo a disponibilidade do bem, permitindo que o mesmo imóvel garanta (ou venha a garantir) inúmeras operações financeiras, além da proteção que este tipo de garantia real e privilegiada assegura ao credor.

Como se sabe, por meio da alienação fiduciária em garantia, há a transferência da propriedade resolúvel do bem para o credor, de forma que o devedor passa a ser apenas titular de um direito aquisitivo de retomar a propriedade quando da quitação da dívida, o que não significa nem se confunde com um direito de propriedade futuro, que não existe.

A ideia de constituição de garantia real a *non domino*, ou seja, a outorga de uma coisa em garantia por quem não é proprietário já encontrava fundamento no Código Civil e na Lei de Registros Públicos.

Nos termos dos artigos 1.361, §3º e 1.420, §1º do Código Civil¹, quem não é proprietário pode onerar um bem, contudo tal garantia apenas se tornará eficaz quando o outorgante se tornar proprietário.

Veja-se, portanto, que a alienação fiduciária superveniente não é assunto novo ou desconhecido, mas apenas ganhou um nome próprio que pode trazer um certo tom de complexidade à matéria. Conforme a redação prevista no Projeto de Lei nº 4.188/21 (que deu origem à Lei Federal nº 14.711/2023), nada mais é do que a “alienação fiduciária de imóvel já alienado fiduciariamente.” Ou ainda, alienação fiduciária condicionada.

Ademais, como típico direito real, a constituição da alienação fiduciária de bem imóvel depende do registro na matrícula do imóvel. O artigo 167, I, 29 da Lei Federal nº 6/015/73² permite a venda condicionada. Como quem pode o mais, pode o menos, sendo autorizada alienação condicionada da propriedade, pode-se afirmar que já era permitida também a alienação fiduciária condicionada da propriedade.

Neste contexto, Mauro Antônio Rocha³ e Melhim Chalhub⁴, anteriormente à Lei Federal nº 14.711/2023,

¹ 1.361, §3º. A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária.

1.420, §1º. A propriedade superveniente torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono.

² Art. 167. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos I - o registro: (...) 29) da compra e venda pura e da condicional;

³ “[podem as partes] atuando no campo da autonomia da vontade e da liberdade de contratar, convencionarem mútuos ou outros negócios financeiros ou comerciais que se completem com garantia fiduciária cujo registro - imediato - terá efeito meramente assecuratório, condicionada a efetiva constituição ao cancelamento futuro de garantia anteriormente registrada.” (ROCHA, Mauro Antônio. *Alienação Fiduciária de bem imóvel - Da supergarantia do crédito imobiliário ao big mac dos negócios financeiros*. São Paulo: Editorial Lepanto, 2022. P. 115.)

⁴ “a constituição dessa espécie de garantia não tem por objeto o direito aquisitivo que se encontra no patrimônio do devedor-fiduciante, mas, sim, o direito futuro de propriedade do qual o fiduciante se tornará titular quando implementada a condição suspensiva (pagamento); disso resulta, obviamente, que a eficácia da garantia (nova) fica subordinada ao implemento dessa condição. Não se confunda a alienação fiduciária da propriedade superveniente com alienação fiduciária em segundo grau, que é inadmissível.” (CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação Fiduciária*. São Paulo: Forense, 2023. P. 116.)

já defendiam a legalidade tanto da celebração quanto do registro da alienação fiduciária superveniente. Da mesma maneira, foi a tese defendida ainda em 2011 na V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal.⁵

Ou seja, trata-se de negócio jurídico existente e válido, apto para registro no Cartório de Registro de Imóveis, e que apenas será eficaz automaticamente quando da superação da condição suspensiva consubstanciada na retomada da propriedade plena pelo fiduciante mediante pagamento da dívida garantida pela alienação fiduciária anterior e consequente averbação do termo de quitação e cancelamento do registro da alienação fiduciária anterior emitido pelo credor fiduciário anterior.

Em que pese o sólido arcabouço legal e doutrinário, as dificuldades se mostravam intransponíveis no mundo prático. Afinal, quando do ingresso do título no Cartório de Registro de Imóveis, a qualificação pelo Oficial restava sempre negativa, sob ao argumento de que inexistia dispositivo legal expresso autorizativo do pretendido registro.

A relutância dos Oficiais de Registro de Imóveis foi acolhida pela Corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ao julgar dúvida sobre o tema.⁶

Diante de tamanha resistência, tornou-se inadiável a inserção do exigido dispositivo legal expresso autorizativo do registro da alienação fiduciária superveniente, para que enfim tal instituto pudesse ser utilizado em todo o seu potencial. Para tanto, com a Lei Federal nº 14.711/2023 introduziu os parágrafos 3º, 4º, 5º e 10 do artigo 22 da Lei Federal nº 9.514/97⁷.

Dissipou-se, então, qualquer dúvida a respeito do registro da alienação fiduciária superveniente desde a data de sua celebração.

A Corregedoria do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo acolheu a novidade legislativa, mediante impor-

tante voto do Corregedor Geral Francisco Loureiro, nos autos da apelação cível nº 1000125-58.2023.8.26.0126.⁸

Neste contexto, não há qualquer dúvida acerca da possibilidade não só da celebração, mas também do registro da alienação fiduciária superveniente. A rigor, portanto, foi endereçada a principal insegurança que pesava sobre o assunto.

Não há limites para a constituição da alienação fiduciária superveniente, podendo haver infinitas alienações fiduciárias supervenientes sucessivas, que obedecerão a ordem de preferência cronológica, à luz do princípio da anterioridade. Deste modo, a alienação fiduciária superveniente registrada antes terá preferência sobre a subsequente e assim sucessivamente.

Ainda, deve-se ter cuidado a respeito da eficácia e da produção de efeitos da alienação fiduciária superveniente.

De fato, a alienação fiduciária superveniente não é eficaz enquanto não superada sua condição suspensiva e, portanto, não afeta nem atinge negativamente a alienação fiduciária precedente e seu credor.

Assim, em caso de inadimplemento do fiduciante da dívida garantida pela alienação fiduciária superveniente, o credor fiduciário não poderá executá-la. Não existe alienação fiduciária de segundo grau, eis que a alienação fiduciária original retira da esfera patrimonial do fiduciante a propriedade plena sobre o bem, de forma que não há como o devedor alienar fiduciariamente um direito que já não mais detém.

A alienação fiduciária superveniente produz pelo menos dois relevantes efeitos após registrada:

(a) o do art. 22, §4º, da Lei Federal nº 9.514/97: em caso de inadimplemento da dívida garantida pela alienação fiduciária precedente e execução pelo

⁵ “Enunciado 506: Estando em curso contrato de alienação fiduciária, é possível a constituição concomitante de nova garantia fiduciária sobre o mesmo bem imóvel, que, entretanto, incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia fiduciária; a nova garantia poderá ser registrada na data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito ex tunc.”

⁶ Por exemplo, processo nº 1111191-68.2016.8.26.0100. 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. DJe em 24.01.2017.

⁷ “§3º. A alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no registro de imóveis desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.

§4º. Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias.

§5º. O credor fiduciário que pagar a dívida do devedor fiduciante comum ficará sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária em garantia, nos termos do inciso I do caput do art. 346 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§10. O disposto no § 3º do art. 49 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, beneficia todos os credores fiduciários, mesmo aqueles decorrentes da alienação fiduciária da propriedade superveniente.”

⁸ “A questão da propriedade fiduciária superveniente não se encontra no plano da validade do negócio, mas sim no plano da eficácia. A garantia é válida, apenas sua eficácia se encontra subordinada ao implemento de condição suspensiva, qual seja, a extinção da primeira propriedade fiduciária resolúvel. (...) Não há, aqui, promessa de outorga de garantia, nem de garantia sobre coisa alheia, mas mera garantia ineficaz, que ganha, de modo automático e independentemente de qualquer outra emissão de vontade das partes, plenos efeitos se a coisa for adquirida pelo outorgante. A alteração legislativa autorizando o ingresso do título no fôlio real apenas positivou de modo explícito situação que já se encontrava no regime geral de garantias do Código Civil.” (TJSP. Apelação Cível nº 1000125-58.2023.8.26.0126. Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo. DJe de 22.02.2024)

seu credor fiduciário, o credor fiduciário da alienação fiduciária superveniente poderá aproveitar o saldo, se houver, para satisfazer seu próprio crédito, observadas as demais regras de preferência de credores com garantia real; e

(b) o do art. 22, §10, da Lei Federal nº 9.514/97: dívida garantida por alienação fiduciária superveniente é extraconcursal nos termos do art. 49, §3º, da Lei Federal nº 11.101/2005⁹, de forma que, em caso de recuperação judicial do devedor, o credor fiduciário da alienação fiduciária superveniente não se sujeita ao procedimento da recuperação judicial.

Contudo, nas hipóteses em que (i) o valor do imóvel é insuficiente para satisfazer o crédito da alienação

fiduciária precedente, ou (ii) o valor do imóvel é suficiente para satisfazer o crédito da alienação fiduciária precedente, mas insuficiente para satisfazer o crédito da alienação fiduciária superveniente ou (iii) não haver arrematantes e conseqüente consolidação do bem no patrimônio do credor fiduciário precedente, o objeto da alienação fiduciária superveniente estará perdido e o credor fiduciário superveniente deverá executar outras garantias, se contratadas, ou cobrar a dívida em processo judicial autônomo.

Assim, ainda que ineficaz, a alienação fiduciária da propriedade superveniente produz relevantes efeitos e benefícios para o credor superveniente, contribuindo positivamente para sistema de garantias brasileiro. Não obstante, por se tratar de uma garantia subordinada, o credor superveniente deverá estar atento ao valor do imóvel já alienado fiduciariamente vis-à-vis o da dívida em aberto.

⁹ "Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretroatividade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial."



O USO LONGEVO E NÃO CONTESTADO DE ÁREA COMUM POR CONDÔMINO, DE FORMA EXCLUSIVA, E A *SUPPRESSIO*

MÁRCIA CRISTINA REZEKE BERNARDI
ADRIANA CARDOSO DE MORAES

Este artigo tem como objetivo analisar alguns aspectos do uso longo e não contestado de área comum condominial por determinado condômino, de forma exclusiva, à luz da legislação, da jurisprudência e da doutrina, em especial sob o aspecto do reconhecimento do instituto da *suppressio*.

No tocante à reflexão específica a ser enfrentada por este artigo, a ideia de área comum se subsume, em suas linhas gerais, à Lei n.º 4.591/1964 (naquilo que não foi alterado ou revogado pelo advento do Código Civil de 2002), aos dispositivos do Código Civil, perpassando sobre a dualidade da vedação, por um lado, com a permissão, por outro, da utilização exclusiva de área comum por qualquer condômino.

De início, importante considerar que no condomínio edilício, o condômino é concomitantemente proprietário singular e coproprietário, estando seu direito autônomo de propriedade convivendo em paralelo com a força da copropriedade das partes comuns, obrigatoriamente vinculado a uma fração ideal de terreno correspondente¹. Nesse tipo condominial há uma coesão orgânica, uma unicidade sob todos os aspectos, ou seja: arquitetônico, técnico-material de sua construção, de convivência, econômico e ético, “na sua dupla configuração, moral e jurídica². Essa coesão tem como conteúdo a propriedade exclusiva, a copropriedade e a fração ideal de terreno³.

Em uma primeira e rápida análise da Lei n.º 4591/1964 o intérprete pode ser erroneamente levado a concluir que seria impossível a utilização exclusiva de área comum por determinado condômino, uma vez que o art. 3º é expresso no sentido de ser insuscetível de uso exclusivo de área comum. Mas a realidade, ao longo dos anos, apresentou situações que impuseram aos Tribunais um olhar mais harmonioso às questões cotidianas da vida condominial e ao que dispõe a própria lei especial em seu art. 8º e, após o Código Civil de 2002, a parte final do § 5º do art. 1.331 e o art. 1340.

Nesse sentido, ainda nos idos de 1997, a Apelação Cível n. 281.449-1/ TJSP (Rel. Des. Toledo César, v.u., em 15.04.1997), assentou de forma racional a possibilidade de um condômino utilizar de forma exclusiva área comum só atingível por intermédio de sua respectiva unidade autônoma, consagrando o entendimento segundo o qual ele poderia fazer tal uso com exclusividade da área em litígio que, ainda que estivesse lançada como de uso coletivo nos documentos condominiais, de rigor somente a ele se apresentava útil, até pelo fato de que o acesso aos demais só poderia ser feito por dentro da unidade autônoma do condômino usuário da área comum.

É óbvio que determinadas partes da edificação condominial, pela própria estrutura da construção, poderão, ainda que lançadas como áreas comuns, não ser como

¹ BERNARDI, Márcia Cristina Rezeke. *Condomínio Edilício - A Arte da Convivência*, Revista Brasileira de Direito Civil, Constitucional e Relações de Consumo, Vol.10 - abril/junho-2011, p. 81.

² PEREIRA, Caio Mário da Silva, ob. cit., p. 79. apud BERNARDI, MÁRCIA CRISTINA REZEKE. *Condomínio Edilício - A Arte da Convivência*, Revista Brasileira de Direito Civil, Constitucional e Relações de Consumo, Vol.10 - abril/junho-2011, p. 99.

³ BERNARDI, Márcia Cristina Rezeke. ob. cit. p. 99. 57.

⁴ Não obstante a proibição do art. 3º, as letras “a” e “b”, do art. 8º. da mesma Lei, preveem a existência de áreas comuns de utilização exclusiva. Veja-se: Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte: a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades; b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades; c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas; d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

tal consideradas, haja vista que seu acesso só se dá por intermédio de determinada unidade autônoma (p.ex. área de terraço de cobertura, área de jardim etc.), o que redundaria em sua total ociosidade que, apesar de sua natureza, não se presta ao coletivo.

Seja pela estrutura da edificação, seja pelo dinamismo da vida, o fato é que áreas inicialmente lançadas como comuns, voltadas ao uso coletivo, podem acabar se tornando de uso exclusivo de determinados condôminos ou grupo de condôminos e, de modo geral, o Poder Judiciário não tem se mostrado insensível a essa questão, algo que o legislador de certa forma também não o fez, seja pela redação do art. 8º., da Lei 4.591/1.964, pela do § 5º. do art. 1.331⁵, ou pela do art. 1.340, ambos do Código Civil⁶. Mas, apesar disso, as discussões ainda florescem, causam incertezas aos condôminos usuários e questionamentos na vida em condomínio, e acabam desaguardando nas Cortes de todo País.

João Nascimento Franco, com sua característica lucidez, sempre lecionou pela concessão do uso exclusivo de áreas e coisas pertencentes à coletividade condominial, em especial aquelas contíguas à unidade autônoma do condômino usuário, a quem, inclusive, caberá arcar com as despesas correspondentes pela manutenção e conservação da área utilizada, sendo legítimo ao condômino beneficiário do uso proteger sua posse, amparado na boa-fé objetiva e na figura da *suppressio*⁷.

A *suppressio*, nascida no direito germânico, decorre da inação do exercício de um direito subjetivo por aquele que o detém (p.ex. um credor) gerando uma justa expectativa na contraparte de que houve renúncia ao direito ou que ele se postergará no tempo.

No âmbito condominial, por exemplo, se um condômino utiliza uma área comum, com exclusividade, por longo tempo, não pode o condomínio ou determinado grupo de condôminos pleitear a devolução da área ao uso coletivo, porquanto o lapso temporal gerou no condômino usuário a expectativa de que aquela área passou a integrar o seu uso exclusivo e, por consequência, perdeu sua função do uso coletivo. Há que se reconhecer a perda da eficácia do direito do condomínio e da massa condômina ao uso daquela determinada área comum, privilegiando e fazendo prevalecer o princípio da boa-fé objetiva.

Nesse sentido, veja-se a decisão do Superior Tribunal de Justiça:

EMENTA: CONDOMÍNIO. Área comum. Prescrição. Boa-fé. Área destinada a corredor, que perdeu sua finalidade com a alteração do projeto e veio a ser ocupada com exclusividade por alguns condôminos, com a concordância dos demais. Consolidada a situação há mais de vinte anos sobre área não indispensável à existência do condomínio, é de ser mantido o *statu quo*. Aplicação do princípio da boa-fé (*suppressio*). Recurso conhecido e provido⁸.

Quando um condomínio, após longos anos permitindo o uso exclusivo de uma área comum por determinado condômino, a requerer de volta sob o argumento de se tratar de uma área de uso coletivo⁹, se excede em seu direito, ultrapassando os limites impostos pelo fim econômico, social, pela boa-fé ou pelos bons costumes (art. 187, do Código Civil). Nitidamente, trata-se de um abuso do direito praticado pelo condomínio após anos de desinteresse na área e concordância com o uso pelo condômino, externalizando a prática de um ato emulativo, impulsionado pela quebra da responsabilidade pela confiança gerada ao condômino usuário, porque a inércia do condomínio nele criou uma percepção plausível de renúncia ao uso coletivo da área.

A questão passa pela interpretação do direito de propriedade e seu exercício, a qual deve ser feita em observância aos limites impostos pelos fins sociais e econômicos, para que o direito seja exercido dentro de sua finalidade, evitando o uso abusivo por seu titular, sob pena deste ter que reparar o prejuízo causado. Os reflexos trazidos pela função social da propriedade trazem em seu bojo a vedação de o titular do direito, no seu exercício, agir de forma egoísta e abusiva, praticando ilicitudes que não alcançam proteção pelo ordenamento jurídico pátrio.

E mais, a mudança de posição do condomínio após o uso longo de uma área comum por determinado condômino ou grupo de condôminos demonstra clara hipótese de *suppressio*¹⁰, porquanto se um direito não foi exercido durante um determinado lapso de tempo, não poderá mais sê-lo porque, se o for, contrariará a boa-fé¹¹

⁵ Art. 1.331, § 5º. O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

⁶ Art. 1340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

⁷ FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*, 5ª ed. ver. e ampl. – São Paulo: Editora RT, 2005, pp. 221/222.

⁸ REsp 214680/SP, 10.08.1999, 4ª. Turma, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar.

⁹ Não se pode perder de vista que o condomínio tem capacidade postulatória, a teor do art. 75, inc. XI, do CPC e quem o representa é o síndico.

¹⁰ NEVES, Júlio Gonzaga Andrade. *A suppressio (Verwirkung) no Direito Civil*. São Paulo: Almedina, 2016, pp. 102 e 105. Segundo o autor, a inércia é o elemento distintivo da *suppressio* em relação às outras figuras que visam à vedação do comportamento contraditório e a proteção da confiança, devendo ser totalmente voluntária e facilmente perceptível.

¹¹ CORDEIRO, António Menezes. *Da Boa Fé no Direito Civil*. 2ª reimpressão. Coimbra: Almedina, 2001. p. 797.

e ofenderá a proteção da confiança¹².

Nessa linha, nas palavras do Ministro do Superior Tribunal de Justiça, Luis Felipe Salomão, no REsp 1.338.432, de sua relatoria, “a *supressio* inibe o exercício de um direito, até então reconhecido, pelo seu não exercício. Por outro lado, e em direção oposta à *supressio*, mas com ela intimamente ligada, tem-se a teoria da *surrectio*, cujo desdobramento é a aquisição de um direito pelo decurso do tempo, pela expectativa legitimamente despertada por ação ou comportamento.”

Desta forma, não se pode deixar de reconhecer o aspecto excepcional que a *supressio* acaba por assumir e seu reconhecimento pela jurisprudência dos Tribunais

Superiores, em especial em ordenamentos jurídicos como o nosso.

Sem buscar esgotar o tema, dada sua amplitude, o que se pretende é trazer à reflexão questões cotidianas da vida condominial, considerando que o condomínio edilício é um conjunto arquitetônico que congrega um sem-número de proprietários e possuidores, submetendo-os a deveres e limitações, conferindo-lhes em contrapartida o exercício regular de direitos, criando, ao longo da convivência, legítimas expectativas em razão de comportamentos externalizados e que precisam ser mantidos de acordo com um sistema organizacional voltado à harmonia desse núcleo social.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

____ **BERNARDI**, Márcia Cristina Rezeke. Condomínio Edilício - A Arte da Convivência, Revista Brasileira de Direito Civil, Constitucional e Relações de Consumo, Vol.10 - abril/junho-2011

____ **CORDEIRO**, António Menezes. Da Boa Fé no Direito Civil. 2ª reimpressão. Coimbra: Almedina, 2001.

____ **DICKSTEIN**, Marcelo. A Boa-fé Objetiva na Modificação Tácita da Relação Jurídica: *supressio* e *surrectio*. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2010.

____ **FRANCO**, João Nascimento. Condomínio, 5ª ed. ver. e ampl. - São Paulo: Editora RT, 2005.

____ **LARENZ**, Karl. Metodologia da Ciência do Direito. 4ª ed. Trad. José Lamego. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2005.

____ **MARTINS**, Guilherme Magalhães. A função de controle da boa-fé objetiva e o retardamento desleal no exercício de direitos patrimoniais (*supressio*). Civilística.com, Rio de Janeiro, ano 2, nº 4, outubro-dezembro de 2013.

____ **MARTINS-COSTA**, Judith. A Boa-Fé no Direito Privado: critérios para a sua aplicação. São Paulo, Marcial Pons, 2015.

____ **NEVES**, Julio Gonzaga Andrade. A *Supressio* (*Verwirkung*) no Direito Civil. São Paulo: Almedina, 2016.

____ **SCHREIBER**, Anderson. A Proibição do Comportamento Contraditório: tutela da confiança e *venire contra factum proprium*. 3ª ed. Rio de Janeiro, Renovar, 2012.

____ **XAVIER**, José Tadeu Neves. A Aplicação da *Supressio* (*Verwirkung*) no Âmbito das Relações Privadas. Revista Brasileira de Direito Civil - RBDCivil, Belo Horizonte, vol. 13, pp. 61-91, jul./set. 2017.

¹² LARENZ, Karl. *Metodologia da Ciência do Direito*. 4ª ed. Trad. José Lamego. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2005. pp. 678-679; nota do tradutor p. 679; CORDEIRO, António Menezes. *ob. cit.* p. 820. Para uma perspectiva sociológica da confiança, cf. LUHMANN, Niklas. *Confiança*. Trad. Amada Flores. Rubí (Barcelona): Anthropos Editorial, 2005.





MILENIUM
CENTRO DE CONVENÇÕES

FAÇA O SEU EVENTO SER

MILENIUM

Acesse o QR Code e descubra por quê as melhores empresas do mundo escolhem o Milenium.

2.154 m² de espaços modulares e infraestrutura

Segurança monitorada 24 horas

Equipamentos audiovisuais completos

Buffet personalizado



PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO – CRIAÇÃO E EVOLUÇÃO EM 20 ANOS

OLIVAR VITALE
MARÍLIA NASCIMENTO

A incorporação imobiliária é caracterizada pela atividade empresarial exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas vinculadas a frações ideais do terreno constituídas em regime condominial, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Lei 4.591/64.

Essa lei, à época de sua promulgação, estabeleceu importantes mecanismos de proteção contratual aos adquirentes de unidade autônoma em empreendimento com incorporação imobiliária, tal como a Comissão de Representantes, cuja função precípua era a representação dos adquirentes perante o incorporador no tocante ao bom andamento das obras (artigo 50). Contudo, sob o ponto de vista patrimonial, os adquirentes eram frequentemente expostos ao risco de perda patrimonial, por má administração ou desvio dos recursos captados, ou até mesmo, por atraso de obra ou falência do incorporador.

No direito comparado, algumas legislações já previam mecanismos de proteção patrimonial aos adquirentes de empreendimentos objeto de incorporação imobiliária. Na França, por exemplo, a legislação estabelece a necessidade de órgão fiscalizador da construção, denominado Câmara Sindical. A esse órgão cabe a supervisão das obras em andamento e em caso de falência do incorporador a assunção do empreendimento.

Outro exemplo é a legislação imobiliária espanhola, que autoriza a venda de unidades somente após a construção de pelos metade do empreendimento.

No Brasil, a exposição dos adquirentes no que tange aos riscos de decréscimo patrimonial pôde ser observada, por exemplo, com o fatídico pedido de falência da Encol Engenharia em 1997, o qual provocou grande insegurança jurídica no mercado imobiliário. A luz amarela que surgiu no setor trouxe a necessidade de criação de mecanismo legal que visasse a proteger os adquirentes de unidade autônoma em empreendimento objeto de incorporação imobiliária, para promover maior segurança jurídica durante a construção.

Por meio de anteprojeto de autoria de Melhim Nagem Chalhoub propôs-se a segregação de direitos e obrigações de determinado empreendimento imobiliário do patrimônio geral do incorporador, para resguardar a coletividade de adquirentes de unidades autônomas daquele empreendimento, inclusive em caso de falência ou insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação foi instituído no orde-

namento jurídico brasileiro pela Medida Provisória 2.221/01, sendo facultativa sua adoção. O texto, apesar de promover a incomunicabilidade de direitos e obrigações de determinado empreendimento submetido ao patrimônio de afetação, apresentava disfunções no instituto da afetação, como por exemplo a previsão de responsabilidade solidária dos adquirentes pelo pagamento de todo o passivo fiscal, previdenciário e trabalhista que tivessem como fato gerador a incorporação em si e a impossibilidade de continuação da obra pelos adquirentes, após falência do incorporador, em caso de não quitação das referidas obrigações.

A Medida Provisória 2.221/01 foi revogada pela Lei 10.931/04, que incluiu os artigos 31-A a 31-F na Lei 4.591/64, afastou a responsabilidade dos adquirentes pelas obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas do incorporador, blindando o adquirente de unidade autônoma, bem como introduziu o regime especial tributário (RET) do patrimônio de afetação, incentivando sua adoção pelos incorporadores.

Mais. A Lei 10.931/04, que manteve a faculdade de adoção do patrimônio de afetação, aprimorou o regimento acerca do instituto, promovendo maior segurança jurídica às instituições financeiras que passaram a exigir do incorporador a afetação do patrimônio para concessão de financiamento à produção e ao adquirente de unidade autônoma em um empreendimento com patrimônio afetado.

Sob esse aspecto, na hipótese de adoção do patrimônio de afetação, cabe à Comissão de Representantes a fiscalização e o acompanhamento da construção, devendo analisar e aprovar demonstrativo a ser entregue pelo incorporador do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período.

Além disso, em caso de paralisação das obras por mais de 30 (trinta) dias ou falência do incorporador, após deliberação em assembleia sobre a continuação das obras ou liquidação do patrimônio de afetação, ficará a Comissão de Representantes investida de mandato irrevogável (i) para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas e (ii) para receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão, nos termos do art. 63, da

Lei 4.591/64, ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão, conforme Lei 9.514/97, em caso de continuação das obras.

Em caso de liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitar os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

Na mesma linha, para reforçar a incomunicabilidade de patrimônio, a Lei 11.101/05, que disciplina a Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência, previu que patrimônios de afetação permanecem segregados da massa falida (artigo 119, IX).

Em síntese, o patrimônio de afetação trouxe estabilidade e desenvolvimento econômico ao mercado imobiliário. A partir do instituto, na hipótese de adoção do patrimônio de afetação, a incorporação pode usufruir dos benefícios fiscais do RET, obtém melhores linhas de crédito para financiamento à construção e possui regramento mais claro no que diz respeito às obrigações com o adquirente e consequências em razão da paralisação e falência do incorporador.

Não obstante os incontáveis benefícios à sociedade advindos do facultativo patrimônio de afetação, o regramento acerca do acompanhamento da obra pela Comissão de Representantes e o procedimento de destituição do incorporador na hipótese de falência não haviam sido absorvidos nas incorporações em geral em toda incorporação, restando, portanto, uma lacuna na Lei 4.591/64 nesse sentido.

Somente após quase duas décadas da existência do patrimônio de afetação houve alteração legal para introduzir regramento acerca do acompanhamento da obra pela Comissão de Representantes e seu papel na hipótese de destituição do incorporador nas incorporações em geral. A alteração adveio da recente Lei 14.382/22, que estabeleceu ao incorporador o dever de encaminhar à Comissão de Representantes o demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado para entrega do conjunto imobiliário, bem como a relação de adquirentes de unidades do empreendimento.

Note-se que aludida alteração não se deu nas alíneas do artigo 31 da Lei 4.591/64, mas, sim, no artigo 43 da

mesma norma, que trata das incorporações em geral, com ou sem a adoção do patrimônio de afetação.

A prestação de informações aos adquirentes durante a obra, por meio da Comissão de Representantes, é regra salutar para estabelecer maior transparência e para prevenção de eventuais prejuízos com atrasos e paralisações de obras.

Mais. A Lei 14.382/22 preencheu a lacuna na Lei 4.591/64 acerca do procedimento de destituição do incorporador em caso de falência ou insolvência do incorporador, estabelecendo procedimento extrajudicial para que a Comissão de Representantes se imita na posse e realize quaisquer outros atos necessários ao prosseguimento da obra ou liquidação do patrimônio da incorporação.

O procedimento estabelece que deliberada a destituição do incorporador em assembleia geral dos adquirentes, o incorporador será notificado extrajudicialmente pelo Registro de Imóveis para que no prazo de quinze dias ceda a posse, entregando os comprovantes de quitação das quotas de construção, ou, alternativamente, pague as quotas pendentes.

A alteração legal prevê, ainda, que as unidades não negociadas pelo incorporador e vinculadas ao pagamento de quotas de construção fiquem indisponíveis e insuscetíveis de constrição por dívidas alheias à incorporação enquanto o incorporador não comprovar a regularidade dos pagamentos. Além disso, a Comissão de Representantes fica autorizada a alienar as unidades não negociadas, com aplicação dos recursos no pagamento dessas quotas de construção.

Trata-se de importante revolução que o patrimônio de afetação carregou para as incorporações em geral. A partir da Lei 14.382/22 o regramento acerca das consequências de paralisação de obra e eventual falência ou insolvência do incorporador se torna uniforme para incorporações submetidas ao patrimônio de afetação ou não.

A previsão sobre as consequências de eventual falência do incorporador em um empreendimento que está em fase de construção é primordial para a proteção da coletividade de adquirentes que poderá optar por continuar com as obras ou liquidar o patrimônio da incorporação, retornando ao *status a quo*.

Em síntese, o regramento é fundamental para o negócio imobiliário.



ASSOCIAÇÕES DE LOTEAMENTO: CUIDADOS PARA GARANTIR A OBRIGATORIEDADE DAS CONTRIBUIÇÕES

RODRIGO CURY BICALHO

I. ELEMENTOS BÁSICOS DAS ASSOCIAÇÕES

Nos loteamentos ditos fechados e, mais recentemente, após a Lei 13.465/17, nos loteamentos de acesso controlado, é comum que a manutenção dos logradouros, áreas verdes, paisagismo, limpeza e conservação, sejam realizadas e custeadas pelos titulares de lotes. Em muitos casos, esse custeio abrange também áreas e equipamentos de lazer, clubes, portaria e aparato de segurança.

Diferentemente dos condomínios edilícios, que por sua natureza já têm previsão legal de pagamento das cotas de custeio das despesas comuns e de um corpo diretivo formado pelo síndico e conselho, os loteamentos organizam sua estrutura administrativa e de rateio por meio das associações de moradores. Tais entidades são constituídas na forma de associações civis sem fins econômicos, mediante registro em cartório de registro civil das pessoas jurídicas.

O estatuto da associação estabelece seu objeto, direitos e obrigações dos associados, funcionamento das assembleias gerais, quóruns de deliberação, forma de eleição dos corpos diretivos, regras sobre contribuições associativas, destinação do patrimônio e outros. O objeto da associação normalmente inclui a manutenção das áreas da comunidade, como antes mencionado, podendo também abranger poderes de fiscalização e até mesmo a imposição de penalidades, quando há transgressões das normas.

Dependendo do tamanho e das características da comunidade planejada, as funções da associação podem ser mais amplas e complexas, abrangendo a aprovação prévia de projetos de construções realizadas nos lotes, a criação de comissões temáticas específicas como atividades sociais e esportivas ou segurança e a contratação com a Prefeitura ou com concessionários de serviços públicos. Para exercer devidamente suas atividades, a associação pode contratar funcionários próprios, bem como terceiros prestadores de serviços, além de manter em ordem sua escrituração contábil.

As associações passaram a ter grande importância nos loteamentos e bairros planejados, funcionando como uma

espécie de administradora, zeladora e até mesmo mediadora de eventuais conflitos, sendo fundamental para que a comunidade funcione de forma organizada e pacífica. É claro que, para que possa bem exercer suas funções, torna-se absolutamente necessário que haja contribuições por parte dos detentores de lotes.

2. A POLÊMICA DAS CONTRIBUIÇÕES

A contribuição para o rateio das despesas se constitui em uma obrigação óbvia dos detentores de lotes, seja porque se beneficiam e usufruem diretamente dos trabalhos realizados, como limpeza, manutenção e segurança, seja porque a boa conservação e bom funcionamento da comunidade contribuem diretamente para a valorização da propriedade.

Sendo assim, a jurisprudência era bastante inclinada no sentido da obrigatoriedade das contribuições, ainda que os detentores alegassem não ter interesse em participar da associação, de que é exemplo a Súmula 79 do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro¹:

“Em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não associados, em igualdade de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por ela efetivamente prestados e que sejam do interesse comum dos moradores da localidade.”

Com base no entendimento prevalecente, o proprietário que deixa de realizar as contribuições, mas usufrui dos serviços prestados, incorre no chamado **enriquecimento sem causa**, que deve ser afastado pelo ordenamento jurídico. Assim, mesmo exercendo o direito constitucional de não associação (art. 5º XX, da Constituição Federal), o entendimento dos tribunais era no sentido da necessidade de participação no rateio.

Com o passar do tempo, as associações se multiplicaram e, embora a grande maioria tenha mantido seu funcio-

¹ Estabelecida em 2005, a Súmula 79 foi cancelada em 2017, como mais adiante tratado.

namento adequado, houve também abusos e irregularidades por parte de uma minoria, tais como: (i) arrecadação sem prestar serviços aos moradores; (ii) constituição posterior de associações, por uma minoria de vizinhos, em áreas que não foram objeto de um loteamento planejado; (iii) cobrança de valores excessivos e desproporcionais; (iv) desvios de recursos por parte de diretores.

A existência de tais abusos, ainda que como exceção, foram levando a uma mudança no entendimento dos tribunais (inclusive o cancelamento da referida Súmula 79 do TJRJ), que passaram a privilegiar o direito de não contribuir com as despesas, quando o proprietário optar por não integrar a associação. Esse entendimento era também calcado na ausência de norma legal que obrigasse os proprietários a tal contribuição, situação que veio a ser alterada, conforme abaixo.

3. A PREVISÃO LEGAL EXPRESSA

A Lei 13.465/2017 incluiu na Lei 6.766/79 o artigo 36-A e seu parágrafo, relativo às associações de loteamento, conforme segue:

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos. (Brasil, 2017) (grifamos)

Apesar da redação confusa do dispositivo, a modificação legislativa foi importante para tornar expressa em lei a possibilidade de constituição da associação, suas finalidades, bem como a viabilidade jurídica da cobrança das contribuições necessárias para custeio das atividades.

4. A DECISÃO DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Mesmo antes da alteração da lei acima referida, o STF já havia definido o tema como Repercussão Geral, justamente para fixar tese sobre a obrigatoriedade, ou não, do custeio em associações de

loteamento. O processo base foi o RE 695.911/SP.

O Secovi/SP participou do processo como *amicus curiae*, salientando ser necessário diferenciar o direito de não associação (que é sempre preservado) da vedação ao enriquecimento sem causa ou, ainda, dos casos em que a obrigação de pagamento do adquirente ou seu sucessor, contraída por meio de contrato.

Foi salientado, ainda, que muitas associações exercem funções de grande importância na representação de suas comunidades, inclusive perante as Prefeituras e concessionárias de serviços públicos. Por fim, foi defendido que não deveria existir uma solução única, mas que a matéria deveria ser analisada caso a caso, uma vez que há uma infinidade de situações não homogêneas, desde associações constituídas simultaneamente ao empreendimento, com adesão obrigatória para aquisição do lote, com ampla publicidade e que exercem suas funções com eficiência, até *pseudo* associações formadas posteriormente ao empreendimento, que não propiciam quaisquer serviços e não prestam contas.

Em votação apertada (6 votos a 5), prevaleceu o voto do Ministro Dias Toffoli, fixando a seguinte tese no Tema 492:

É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, (i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis. (STF - RE 695911, Ministro Dias Toffoli, DJe 19/04/2021)

De acordo com o acórdão do STF, a constitucionalidade da cobrança decorre da existência da lei prevendo as contribuições o que, no âmbito federal, tem como marco temporal a Lei 13.465/17. Há, entretanto, outros requisitos para que a cobrança seja obrigatória, que serão analisados mais abaixo, inclusive quanto aos aspectos práticos de seu cumprimento.

Convém ressaltar que, apesar da ementa indicar ser possível a cotização dos proprietários “em loteamentos de acesso controlado”, não há na legislação qualquer diferenciação nesse sentido. Embora seja muito mais comum nos loteamentos fechados ou nos atuais loteamentos de acesso controlado, não há impedimento, a nosso ver, que ocorra a constituição de associações em loteamento “aberto”, com contribuições obrigatórias, desde que haja efetiva prestação de serviços e sejam cumpridos os demais requisitos da decisão acima reportada.

Nesse sentido, posteriormente à tese fixada no STF, a Lei 6.766/79 foi novamente alterada, agora pela Lei 13.786/2018 (a chamada “Lei dos Distratos”), que introdu-

ziu artigo sobre a resolução contratual, indicando expressamente no art. 32-A, que na devolução dos valores pagos devem ser descontadas as contribuições associativas vinculadas ao lote. Novamente aqui, a lei não faz distinção quanto à aplicabilidade da norma somente a loteamentos de acesso controlado.

Por fim, é importante salientar que a decisão da Corte Suprema tratou da questão sob a ótica constitucional, basicamente abordando a imposição das obrigações de rateio diante do direito de não associação. Em nosso entendimento, a conclusão do STF não afasta a apreciação de outras situações, como a anterior concordância contratual com o pagamento das taxas como condição do negócio ou, ainda, eventual obrigação de indenização por ato ilícito, na forma de abuso de direito ou enriquecimento sem causa de proprietários de lotes. Aliás, assim reconheceu o ilustre relator, ao rejeitar os Embargos Declaratórios, salientando que “*descabe se manifestar sobre hipóteses e teses jurídicas aventadas pelas partes ou por terceiros, cingindo-se a solucionar a questão posta em juízo.*”

5. REQUISITOS PARA COBRANÇA DAS CONTRIBUIÇÕES

Do ponto de vista prático, como fazer para cumprir a decisão do STF, ao se desenvolver um novo empreendimento?

É requisito que haja prévia informação a respeito da associação e da cobrança obrigatória, no registro do loteamento, perante Oficial de Registro de Imóveis ou, nos termos literais da tese fixada: que “*o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis*” (STF - RE 695911, Ministro Dias Toffoli, DJe 19/04/2021).

Há aqui uma questão que traz dúvidas sob a ótica dos registros públicos, pois a constituição e o estatuto da associação são registrados em Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, não tendo entrada no Registro de Imóveis. Entretanto, é o estatuto da associação que contém as obrigações de contribuição e regras pertinentes, com sua obrigatoriedade mencionada no contrato padrão, parte integrante dos documentos exigidos para o registro do loteamento.

Assim, entendemos que é recomendável a prévia constituição da associação no cartório respectivo, com seu número de registro e arquivamento expressamente mencionados tanto no memorial de loteamento, quanto no contrato padrão, cumprindo assim a exigência de que a obrigação conste do registro. Considerando que certamente haverá vendas de lotes a terceiros, sem o uso do contrato padrão, é conveniente a menção, pelo Oficial, da obrigatoriedade das contribuições associativas no próprio registro do loteamento, na chamada “matrícula mãe” e não apenas na minuta do contrato padrão.

Para aumentar a publicidade e a segurança jurídica de todos os envolvidos, é ainda mais recomendável que tal obrigação seja replicada, por averbação, na matrícula de todos os lotes. Por se tratar de uma obrigação equiparada à *propter rem*, tal informação é de grande relevância para todos os interessados, inclusive terceiros adquirentes de boa-fé. Ressalte-se que tal averbação pode ser feita com base no art. 246 da Lei 6.015/73, que assim determina:

Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel. (Brasil, 1973)

A eventual resistência – a nosso ver, indevida – do Oficial de Registro de Imóveis em proceder da forma acima, não obsta a obrigação de pagamento das contribuições pelos adquirentes de lotes, desde que no contrato de venda do lote e/ou no memorial de loteamento tal obrigação conste de forma expressa, como antes referido.


Salientamos, por fim, que o pagamento das despesas comunitárias é de interesse legítimo dos membros da comunidade de proprietários, de uma forma semelhante às despesas no condomínio edilício. Trata-se de questão fundamental para manter a ordem, a devida manutenção, segurança e o funcionamento dos bairros planejados, devendo ser afastados abusos de uma minoria que usufrui dos serviços e da valorização, enriquecendo-se às custas de seus vizinhos.



HOME EQUITY, BEM DE FAMÍLIA E OUTROS APONTAMENTOS

LEANDRO BRUNO FERREIRA DE MELLO SANTOS
RUBENS CARMO ELIAS FILHO

INTRODUÇÃO

 *home equity*¹, produto criado pelo mercado financeiro e regulamentado pelo Banco Central do Brasil com o advento da Circular nº 3.747, de 27 de fevereiro de 2015, foi desenvolvido para permitir que um bem imóvel possa ser utilizado como garantia de um empréstimo, cuja destinação dos recursos pode ser realizada de acordo com o interesse e necessidade do tomador do crédito.

Trata-se, na realidade, de uma modalidade de crédito imobiliário pela qual o proprietário de um bem imóvel, objetivando obter crédito para si ou em benefício de terceiros, oferece seu bem imóvel em garantia perante uma instituição financeira e obtém em contrapartida empréstimo de determinada quantia em dinheiro.

Como as operações de crédito garantidas por bens imóveis trazem maior segurança às instituições que operam com este produto, as taxas de juros e condições comerciais costumam ser mais benéficas se comparadas e outros produtos financeiros como empréstimo pessoal, cartão de crédito e outros.

Ou seja, se as operações de *home equity* prestam um serviço social para facilitar e baratear a tomada de crédito no Brasil, natural, portanto, que o volume de operações esteja crescendo. Como consequência deste crescimento, o regramento jurídico e regulatório que respalda tal produto também vêm se aperfeiçoando, a fim de que haja mais segurança jurídica e mais interesse do mercado para uma oferta de crédito mais acessível e abrangente.

Como é sabido, especialmente após o denominado Marco Legal da Garantias (Lei 14.711/2023) que viabilizou o melhor aproveitamento do imóvel, como bem de capital, em garantia de mais de um empréstimo, por meio da regulamentação da alienação fiduciária superveniente, o negócio *home equity* se mostrou ainda mais

atraente, na medida em que o imóvel, mesmo que residencial, poderá viabilizar a obtenção de créditos com taxas de juros mais competitivas (exatamente porque garantia é imobiliária), impulsionando o acesso ao crédito de forma que não se cogitaria anteriormente.

Por meio da alienação fiduciária superveniente, o proprietário de um imóvel, ainda que já tenha sido concedido um primeiro empréstimo, a depender da relação garantia/empréstimo (*loan to value*), pode buscar outros créditos oferecendo o mesmo imóvel em garantia, a qual ficará subordinada à primeira, com a instituição da alienação fiduciária superveniente. Ou seja, o credor da segunda AF somente poderá fazer jus ao seu crédito, em caso de inadimplência, caso primeiro seja excutida a AF originária ou venha a quitar o primeiro crédito e subrogar-se em seu valor e privilégios (art. 22, 3º, da Lei 9.514/97)².

Quer dizer, por meio do novo marco legal das garantias, viabiliza-se que sobre um mesmo imóvel venha incidir a garantia da alienação fiduciária para diferentes credores fiduciários, de tal modo que a segunda obrigação assumida com a garantia do imóvel se aperfeiçoe, na medida em que se consolide a propriedade com o cumprimento da primeira obrigação assumida (art. 25, da LAFI). Em suma, é possível a constituição de alienação fiduciária condicionada à quitação de dívida anterior.

Viabiliza-se igualmente a possibilidade do credor do 2º negócio jurídico, para conferir efetividade à garantia constituída por meio do instituto da propriedade superveniente, mediante a quitação da 1ª obrigação, sub-rogar-se na propriedade fiduciária, assim como já era possível ao fiador e ou o terceiro interessado, na forma do artigo 31, da LAFI.

Importante observar que a natureza de crédito extracursal, no âmbito da recuperação judicial, se encontra igualmente contemplado para os credores fiduciários decorrentes da alienação fiduciária superveniente (§ 10, do art. 22, da Lei 9.514/97).

¹ O *equity* corresponde ao valor do patrimônio líquido do seu imóvel, de forma que, na hipótese de um determinado imóvel estar avaliado, por exemplo, em R\$ 200.000,00, e existir um financiamento que tenha o imóvel em garantia com saldo devedor de R\$ 150.000,00, o seu *equity* corresponderia a R\$ 50.000,00. Quanto maior for o pagamento do saldo devedor, maior será o *equity*. “The amount left after debt is taken on property in the current market. If debts are paid its more. AKA homeowner’s equity” (<https://thelawdictionary.org/home-equity/>), ou seja, o valor que sobra após a assunção da dívida sobre imóveis no mercado atual. Se as dívidas forem pagas, é mais. Também conhecido como patrimônio líquido do proprietário (tradução livre do autor).

² Por meio da Lei 14.711/2023, foi também introduzido no Código Civil a possibilidade de extensão da hipoteca, de maneira que um mesmo credor possa conceder créditos sucessivos, assim como se vislumbra a superveniente multiplicidade de credores garantidos pela mesma hipoteca (art. 1487-A e parágrafos do Código Civil), mas que não serão analisados nesta oportunidade.

No que concerne ao tema deste pequeno artigo, importante asseverar também a diferenciação da alienação fiduciária instituída para financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, salvo operações de consórcio (art. 26-A, da Lei 9514/97, com a redação conferida pela Lei 14.711/2023) das demais hipóteses legais.

A regra do leilão inserida no artigo 27 se aplicará a todos os demais casos não contemplados pelo artigo 26-A³ e, para estas hipóteses, houve também alteração dos critérios de realização do segundo leilão:

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

A introdução do limite mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel indicado no contrato para venda em público leilão ou do utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *intervivos*, o que for maior, reflete mais uma vez a compatibilização com os procedimentos do leilão judicial evitando-se que se caracterize a ocorrência de venda por preço vil, em detrimento do devedor (art. 891, CPC)⁴.

Para as hipóteses de aplicação do artigo 26-A, em segundo leilão, incidirá a regra abaixo:

§ 4º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade.

O racional da distinção entre um e outro procedimento se encontra no aspecto de que, nos financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor (salvo operações de consórcio), mesmo que o segundo leilão não alcance o valor referencial mínimo,

ocorrerá a quitação recíproca com livre disponibilidade do bem pelo credor fiduciário. “São normas mais benéficas ao devedor fiduciante do que as normas gerais aplicadas a outros tipos de operações de empréstimo com garantia fiduciária.”⁵

Nas demais hipóteses, aquelas contempladas no artigo 27, caso o produto do leilão não seja suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, despesas e encargos, admite-se a cobrança do saldo remanescente, com a alteração da redação do § 5º e introdução do § 5º-A, no artigo 27.

§ 5º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo.

§ 5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei.

(...)

§ 6º-A Na hipótese de que trata o § 5º, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o § 5º-A, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no § 2º deste artigo, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.

A redação conferida ao § 2º-B, do artigo 27, viabiliza, não apenas ao devedor, mas agora também ao terceiro fiduciante, mesmo após a averbação da consolidação da propriedade e até a realização do segundo leilão, a aquisição do imóvel, mediante preço que compreende a integralidade das dívidas existentes.

Ao se considerar a operação de *home equity*, importante assinalar que geralmente constitui operação de concessão de crédito garantido por imóvel residencial para implementar atividades econômicas, tais como empreendimentos comerciais dos próprios garantes entre

³ Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora, consolidação da propriedade fiduciária e leilão decorrentes de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor, exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei nº 11.795, de 8 de outubro de 2008, estão sujeitos às normas especiais estabelecidas neste artigo.

⁴ A este respeito, recomenda-se a leitura do artigo de André Abelha e Umberto Bresolin, denominado *O novo Marco Legal das Garantias e o Preço Mínimo do 2º Leilão na Execução Extrajudicial* (in CHEZZI, Bernardo; EL DEBS, Martha, *O Novo Marco das Garantias*, págs. 203/205

⁵ Dixmer Vallini Neto, *Alterações na execução da garantia fiduciária de imóveis promovidas pela Lei n. 14.711/2023.p. 186*

outras modalidades que possam ser desenvolvidas em favor do devedor, não existindo óbice normativo para que a garantia seja constituída por imóvel comercial ou não residencial.

Conforme Resolução 4676/2018, do BACEN, o LTV (Loan to value) quando se trata de operação de financiamento imobiliário para financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial (80% do valor de avaliação) difere da operação de *home equity* (60% do valor de avaliação).

Art. 6º A razão entre o valor nominal da operação de financiamento imobiliário, compreendendo principal e despesas acessórias, e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação, não pode ser superior a:

I - 80% (oitenta por cento), nas operações de: a) financiamento para aquisição de imóvel residencial; b) financiamento a pessoa natural para construção de imóvel residencial; e

II - 60% (sessenta por cento), nas operações de empréstimo a pessoa natural garantidas por imóveis residenciais (*home equity*).

Em virtude da evidente diferenciação entre o financiamento de crédito para aquisição ou construção de residência e a concessão de empréstimo garantido pelo imóvel residencial para a finalidade de desenvolvimento de atividades empresariais em geral, um dos questionamentos que pode ainda hoje gerar preocupação é a respeito da eventual alegação de impenhorabilidade do bem de família (art. 1º, da Lei 8.009/90), em caso do inadimplemento do devedor e consequente execução do crédito garantido pelo imóvel residencial.

A partir destas considerações, alguns apontamentos parecem muito relevantes para conferir segurança jurídica nestas operações e sejam sistematicamente viáveis e, como óbvio, possam assegurar que o capital emprestado retorne ao caixa do emprestador com a remuneração financeira combinada e, assim, que o recurso seja igualmente reinvestido em fluxo de operações que per-

mita também, cada vez mais, a redução da taxas de juros, diante da menor inadimplência e maior volume de créditos no mercado, incentivando mais operadores, tendo como maior beneficiário o próprio mutuário que poderá contar com mais crédito e menores taxas de juros.

1. NATUREZA JURÍDICA DA OPERAÇÃO DE CONCESSÃO DE CRÉDITO PARA COMPREENSÃO DO PROCEDIMENTO DE LEILÃO A SER ADOTADA, COM COBRANÇA DE EVENTUAL SALDO DEVEDOR

Um primeiro aspecto diz respeito à própria compreensão de qual o enquadramento da operação de financiamento no âmbito da Lei 9514/97: - seria uma operação cujo leilão, caso o valor do lance não venha a cobrir a dívida, permita a cobrança da diferença pela via executiva ou se enquadraria em operação que ensejaria a quitação integral.

A este respeito, observados os próprios critérios da lei, especialmente, após a Lei 14.711/2023, o empréstimo concedido para aquisição e financiamento de imóveis para residência, salvo em operações de consórcio, merece tratamento diferenciado, de tal modo que, em caso de inadimplemento, em procedimento de execução extrajudicial, sendo o imóvel consolidado em mãos do credor fiduciário, caso em 2º leilão, o imóvel não venha a ser arrematado por pelo menos o valor da dívida, a dívida será considerada quitada, nada mais podendo ser cobrado do devedor⁶.

Na operação de *home equity*, esta condição será inaplicável, pela própria natureza do financiamento, de modo que eventual saldo devedor poderá ainda ser cobrado do devedor⁷, posto que o empréstimo não objetivou a aquisição ou construção do próprio imóvel residencial, mas este imóvel já pertencente ao devedor foi ofertado em garantia de empréstimo voltado para outra finalidade.

Ainda que seja possível considerar, em operação de *home equity*, que o devedor venha utilizar o recurso para a construção, importante diferenciar esta modalidade de financiamento daquelas abarcadas pelo artigo 26-A, da

⁶ Art. 26-A

§ 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 4º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 3º deste artigo, a dívida será considerada extinta, com recíproca quitação, hipótese em que o credor ficará investido da livre disponibilidade.


Art. 27.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

⁷ Súmula 384, STJ: Cabe ação monitoria para haver saldo remanescente oriundo de venda extrajudicial de bem alienado fiduciariamente em garantia.

Lei 9.514/97, a qual, até mesmo por interpretação histórica⁸, se circunscrevem às operações de financiamento vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), voltados à aquisição da casa própria, basicamente.

2. INOPONIBILIDADE DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

 outro aspecto relevantíssimo diz respeito a eventual alegação de que o imóvel estaria acobertado pela regra geral de proteção do bem de família, posto que as exceções contempladas pela Lei 8.009/90 não excepcionariam a concessão de crédito com garantia de alienação fiduciária, conforme artigos abaixo copiados.

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele, residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

(...)

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

(...)

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

Conforme se verifica das exceções acima indicadas que se relacionam ao objeto deste pequeno estudo, a alegação de impenhorabilidade não será oponível em execução civil que venha a ser promovida “pelo titular do crédito

decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;” ou ainda para “execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar”.

Oportuno esclarecer que os termos “execução civil” e “penhora” podem levar à compreensão de que tais alegações somente poderiam ser arguidas no campo de execuções judiciais, pois a penhora se aperfeiçoaria no processo e o termo execução diz respeito ao processo de execução. Contudo, nada impediria que, a partir do conceito da impenhorabilidade, fosse, em ação própria, discutida a inviabilidade de uma execução extrajudicial, pois o artigo 1º, da Lei 8.009/90, prevê claramente que a finalidade da lei é evitar que o bem de família responda pela dívida, o que poderia ocorrer pela via judicial ou extrajudicial.

E, como as exceções à regra geral da impenhorabilidade devem ser interpretadas de forma restritiva, atendendo a hermenêutica jurídica, a respeito do inciso II, do artigo 3º, da Lei 8.009/90, não seria aplicado às operações específicas de *home equity*, pois não se busca nesta operação conceder crédito para “construção ou à aquisição do imóvel”, enquanto o inciso V dispõe acerca da hipoteca incidente sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar, que não se confunde com o instituto da alienação fiduciária de bem imóvel.

O tema tem relevância a ponto de PL 4188/2021 que ensejou a aprovação do Marco Legal das Garantias (Lei 14.711/2023) contemplava alteração na Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, “a fim de restringir as possibilidades de um imóvel ser alegado como bem de família, com o fundamento abstrato que não foi oferecido pela “entidade familiar” e não foi utilizada hipoteca. A previsão atualmente contida no inciso V do artigo 3º da Lei nº 8.009, de 1990, tem causado insegurança jurídica, com consequente aumento dos riscos e dos custos das operações de crédito. Com a proposta, a impenhorabilidade não será oponível à excussão de imóvel oferecido como garantia real, qualquer que seja a obrigação garantida ou a destinação dos recursos obtidos, ainda que a dívida seja de terceiro. Dessa forma, o casal ou proprietário poderá oferecer o imóvel em garantia para a obtenção de crédito com custo relativamente menor.”⁹

Não tendo sido alterada a redação do inciso V, do artigo 3º, da Lei 8.009/90 para se evitar a alegação de impenhorabilidade, uma solução segura seria a adoção da hipoteca, ao invés da alienação fiduciária, como instrumento de garantia, sendo certo que, a partir da Lei

⁸ Verifique-se que a redação original do artigo 26-A, da Lei 9.514/97, então introduzido pela Lei 13.465/2017 era: Art. 26-A. Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo.

⁹ Conforme exposição de motivos do Projeto de Lei 4188/2021

14.711/2023, volta a ser cabível a execução extrajudicial da hipoteca, desde que tal faculdade esteja expressamente contemplada no ato de sua constituição¹⁰.

De toda maneira, a jurisprudência tem evoluído do sentido de que, “2. Sendo o alienante pessoa dotada de capacidade civil que livremente optou por dar seu único imóvel (residencial) em garantia de um contrato de mútuo destinado a favorecer pessoa diversa, empresa da qual é o único sócio, não se admite a proteção irrestrita do bem de família se esse amparo significar o alijamento da garantia após o inadimplemento do débito, contrariando a ética e a boa-fé.” (STJ, 3a.T, AgInt no Agravo em Resp 2071640/ES, j. 08.008.2022, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze)¹¹.

Trata-se da livre disposição do bem, atendidos os requisitos da autonomia da vontade, inexistindo qualquer mácula que possa invalidar o negócio jurídico que ensejou a transmissão da propriedade resolúvel em favor do credor fiduciário, com o desmembramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto do imóvel, tudo nos termos do artigo 23, § 1º, da Lei 9.514/97, não havendo que se falar em desconstituir o título, pela mera alegação de tratar-se de único imóvel residencial do devedor.

3. INAPLICABILIDADE DA LEI DO SUPERENDIVIDAMENTO

Após quase dez anos de tramitação no Congresso Nacional, diante do agravamento da situação econômica em decorrência da pandemia, com grande parte da população endividada e sem o mínimo conhecimento de educação financeira, foi promulgada a Lei 14.181/2021, alterando o Código de Defesa do Consumidor e o Estatuto do Idoso, com aperfeiçoamento da disciplina do crédito ao consumidor, dispondo sobre prevenção e tratamento do superendividamento.

A partir destes princípios, a indigitada lei disciplinou a prevenção e o tratamento do superendividamento, com a introdução dos artigos 54-A a 54-G, no Código de Defesa do Consumidor, enquanto as questões relacionadas à repactuação das dívidas foram inseridas no Capítulo V – Da Conciliação no Superendividamento, composto pelos artigos 104-A a 104-C, no mesmo diploma legal.

Em primeiro lugar, há que se perquirir sobre a aplicabilidade ou não do Código de Defesa do Consumidor, até mesmo sob o ponto de vista da destinação final do produto financeiro empréstimo, porém, mesmo que se

admitisse, a própria lei em comento, ao inserir o artigo 104-A, no Código de Defesa do Consumidor, excepcionou as dívidas provenientes de contrato de crédito com garantia real, de financiamentos imobiliários e de crédito rural das hipóteses de repactuação de dívidas, o que não quer dizer que estes contratos não se submetam aos requisitos de validade, que se relacionam com a prevenção e, conseqüentemente, com a validade dos contratos celebrados. Melhor esclarecendo, afastar a regra de repactuação de dívidas não implica que o contrato celebrado não possa ser objeto de revisão, caso o credor não tenha observado os requisitos legais para a assinatura do contrato, como a transparência, o dever de informação, a correta investigação da capacidade de pagamento etc.¹².

Ou seja, há obrigatoriedade de introdução de quadro resumo aos contratos com informações extremamente relevantes para o cumprimento do dever de informação e transparência, contemplando inclusive a obrigação de constar os índices de correção monetária e as taxas de juros aplicadas, bem como sistema de amortização. Indubitavelmente, será necessário adequar estes quadros-resumo, para atender aos artigos 54-A a 54-D, do Código de Defesa do Consumidor, como requisito de validade e eficácia, atendendo ao dever de prevenção ao superendividamento.

Interessante observar que, em reforço ao descaimento da proteção ao superendividamento, no que concerne à recuperação judicial, o artigo 49, § 3º dispõe: “Tratando-se de credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias, ou de proprietário em contrato de venda com reserva de domínio, seu crédito não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial e prevalecerão os direitos de propriedade sobre a coisa e as condições contratuais, observada a legislação respectiva, não se permitindo, contudo, durante o prazo de suspensão a que se refere o § 4º do art. 6º desta Lei, a venda ou a retirada do estabelecimento do devedor dos bens de capital essenciais a sua atividade empresarial.”

Como se verifica, apesar de a operação de *home equity* não se submeter à eventual renegociação compulsória dos créditos, especial atenção deve ser conferida à forma pela qual o crédito será concedido e os requisitos de validade e eficácia dos contratos, para se evitar riscos de revisão contratual, em detrimento do próprio retorno do capital.

¹⁰ Art. 9º. (...)§ 15. O título constitutivo da hipoteca deverá conter, sem prejuízo dos requisitos de forma do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), ou da lei especial, conforme o caso, como requisito de validade, expressa previsão do procedimento previsto neste artigo, com menção ao teor dos §§ 1º a 10 deste artigo.

¹¹ No mesmo sentido, Resp. 1.559.348/DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 18.06/2019, entre outros

¹² Rubens Carmo Elias Filho, *Breves Considerações sobre a Lei do Superendividamento do Consumidor e seu Impacto nos Contratos Imobiliários*, p. 107

4. HOME EQUITY COMO LASTRO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Como dito anteriormente, as operações de *home equity* foram criadas para fomentar e diversificar o mercado de crédito no Brasil, por meio do qual um bem imóvel pode ser utilizado como garantia para a tomada de um empréstimo. Além disso, também foi dito acima que, com o advento do Marco Legal das Garantias, o produto *home equity* teve seu alcance reforçado com a possibilidade da constituição da chamada alienação fiduciária da propriedade superveniente, pelo qual um mesmo bem imóvel pode servir de garantia para duas ou mais operações de crédito.

Para além da importância das operações de *home equity* no mercado de crédito, tal modalidade de crédito e produto também é utilizada em operações de mercado de capitais, a fim de permitir que as instituições que se propõem e atuar com este produto possam obter *funding* com investidores profissionais e institucionais.

Isso significa dizer que créditos originados dentro do âmbito de operações de *home equity* podem servir como lastro para emissão dos chamados CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários, anteriormente regulados pelas Instruções 400 e 476 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e atualmente regulado pela Instrução 160 da própria CVM.

CONCLUSÃO

Feitas as considerações acima é possível concluir que:

- (i) As operações de *home equity* fomentam não só o mercado de crédito, mas também o mercado

de capitais, de modo que importantíssimo que a estrutura jurídica deste produto seja adequadamente compreendida pelos operadores do Direito e sociedade de modo geral;

- (ii) a operação de *home equity* não se confunde com operação de financiamento para construção ou aquisição de residência, de modo que, em caso de inadimplemento, a execução extrajudicial adotará a regra geral e, caso em leilão, o resultado não seja suficiente para a quitação do saldo devedor, será facultado ao credor fiduciário buscar a diferença, pela via judicial.
- (iii) a operação de *home equity*, instituída a alienação fiduciária, não se enquadra nas exceções dos incisos II e V, do artigo 3º, da Lei 8.009/90, porém, exatamente por se tratar de operação que decorre da livre disposição do bem imóvel pelo devedor fiduciante, em caráter resolúvel, não permite que, em postura contraditória, violadora da ética e da boa-fé objetiva, busque o devedor afastar-se de sua responsabilidade patrimonial.
- (iv) a operação de *home equity* não se sujeita à eventual renegociação compulsória, com fundamento no superendividamento do consumidor, seja por vedação legal expressa, seja porque se trata de relação puramente empresarial. Nada obstante, há que serem observados os requisitos de validade e eficácia relacionados à responsabilidade pré-contratual, como a correta informação sobre os custos do empréstimo concedido e a sua evolução.

BIBLIOGRAFIA

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. Breves Considerações sobre a Lei do Superendividamento do Consumidor e seu Impacto nos Contratos Imobiliários, SAAD, Martha Solange Scherer (organizadora). Perspectivas, Possibilidades e Desafios do Direito Civil. Londrina: Editora Thoth, 2023

CHEZZI, Bernardo. EL DEBS, Martha. (coord.) O novo marco das garantias. Aspectos práticos e teóricos da Lei 14.711/2023. São Paulo: Editora Jus Podivm, 2024.



A LOCAÇÃO POR TEMPORADA E AS RECENTES DECISÕES DO STJ – NOTAS SOBRE O ARTIGO 48 DA LEI Nº 8.245/1991

TASSIA RUSCHEL IBRAHIM

Atualmente, a Locação por Temporada – sobretudo a utilizada mediante plataformas digitais –, vem sendo objeto de intenso debate nos tribunais. As discussões sobre o tema giram em torno de questões como (i) natureza da locação por aplicativos; (ii) direito de propriedade; (iii) direito de vizinhança; (iv) natureza contratual da locação por aplicativos; (v) aplicação (ou não) da Lei 8.245/91 (“Lei de Locações”); e, para alguns, (vi) existência de lacuna legislativa.

Existem diferentes visões e entendimentos sobre o contrato celebrado para a utilização de bem imóvel por plataformas digitais. Divergentes sobre o tema, doutrina e jurisprudência se posicionam por vertentes distintas sobre a natureza jurídica de tal contrato, identificando-o, muitas das vezes, como (i) contrato de locação por temporada, (ii) contrato de hospedagem, (iii) contrato atípico e (iv) nova modalidade de negócio.

Nesse aspecto, é importante ressaltar que o Superior Tribunal de Justiça (“STJ”) já se debruçou sobre o assunto em casos específicos¹, proferindo decisões aplicáveis exclusivamente aos eventos concretos debatidos, inexistindo qualquer proibição genérica de Locação por Temporada pactuada por aplicativos nos condomínios.

Como exemplo, no julgamento do REsp 2.121.055/MG, a Relatora Ministra Nancy Andrighi proferiu entendimento no sentido de que os contratos de estadia por curta duração intermediados por plataformas digitais são atípicos e, portanto, “são válidos entre os contratantes (proprietário e hóspede), porém, ineficazes perante o condomínio, enquanto houver previsão em convenção de destinação pura e exclusivamente residencial”². Noutro sentido foi o entendimento do Ministro Raul Araújo no REsp 1.819.075/RS ao destacar que “essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária ou mesmo legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com

aquelas espécies tradicionais de locação, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada”³.

É preciso lembrar, no entanto, que Código Civil brasileiro, em seu artigo 565⁴, define a locação como o contrato por meio do qual “*uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição*”, e que a Lei de Locações, disciplina a locação de imóveis urbanos para fins residenciais e comerciais, contemplando expressamente a chamada Locação por Temporada e suas especificidades.

O texto expresso do artigo 48 da Lei de Locações prevê que “*considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.*”

Nessa linha, a própria Lei de Locações previu que a Locação por Temporada possui finalidade residencial – ainda que breve, com as hipóteses também previstas –, e que seu prazo de vigência é de no máximo 90 dias, inexistindo prazo mínimo e outra nomenclatura para locações em prazos inferiores ou por período abreviado, ainda que estabelecida apenas por horas. Pela Lei de Locações, portanto, inexistem as denominadas “Locação por Curta ou Curtíssima Temporada”, como se lançou em razão da utilização das plataformas digitais.

Isto significa dizer que, havendo definição legal – e neste ponto destaca-se a ausência de lacuna normativa – a Locação por Temporada foi caracterizada no artigo 48 da Lei 8.245/91 como locação residencial para residência temporária (palavra-chave da própria Lei de Locações), com prazo máximo definido e sem duração mínima estipulada, com a finalidade também definida em Lei, podendo ser para utilizada para a “*prática de lazer, realiza-*

¹ Exemplos: REsp 1954824/MG, REsp 2.121.055/MG, REsp 1819075/RS, REsp 1884483/PR

² Voto da Ministra Nancy Andrighi, relatora do RESP 2.121.055/MG.

³ Voto do Ministro Raul Araújo no REsp 1.819.075/RS

⁴ Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

ção de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo”.

E esse foi o entendimento do Ministro Marco Aurélio Bellizze ao proferir seu voto no REsp 1.884.483/PR, destacando que “se a própria lei define um prazo máximo da locação para assim qualificá-la como sendo “de temporada”, não me afigura possível que o intérprete possa, diante da detida observância desse prazo máximo no caso em exame, desqualificá-lo, baseando-se justamente no fator tempo (por considerar ser de curto ou curtíssimo espaço de tempo)”.

Diante dessa ótica, respeitosamente, é possível concluir pela inexistência de “novo gênero contratual”, de “contrato atípico” ou “novo negócio jurídico”. Tampouco o uso de meios eletrônicos para a formação do Contrato de Locação por Temporada é capaz de produzir alteração no conjunto de normas vigentes aplicáveis já existentes, ou seja, a Lei de Locações. O ano é 2024 e passamos por revoluções tecnológicas relevantes nas relações locatícias, que devem ser observadas.

Nesse contexto, a exploração econômica de um imóvel por meio da Locação por Temporada – lícita e com a finalidade residencial estabelecida em Lei –, através da utilização de plataformas digitais, é uma realidade mercadológica evidente e atinge não só o mercado imobiliário brasileiro, como o internacional. E, antes mesmo do cenário moderno atual, o Código Civil (“CC”) já previa limites às questões que repercutissem na vida de todos os condôminos, razão pela qual se mostra absolutamente lícita e legítima a aplicação das normas referentes aos deveres dos condôminos previstas CC para os casos de Locação por Temporada.

Isso porque, o artigo 1336, inciso IV, do Código Civil⁵ deixa claro que o condômino deve (i) respeitar a destina-

ção das unidades autônomas e (ii) não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores ou aos bons costumes. Partindo dessa premissa, também decorre do CC⁷ os instrumentos legais próprios, limites e sanções para preservar o sossego, a segurança e a salubridade da coletividade. Ademais, também há regra legal vigente para os proprietários e possuidores, que podem se valer das normas atinentes ao direito de vizinhança previstas no CC – artigos 1.277 e seguintes – para fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que habitam o condomínio edilício.

A verdade é que, se por um lado os contratos pactuados por plataformas digitais possuem natureza específica prevista na Lei de Locações – artigo 48 da Lei 8.245/91 – afastando outras modalidades contratuais, por outro lado, o Código Civil disponibiliza um vasto arcabouço de instrumentos legais que podem fazer frente às eventuais perturbações que possam derivar do uso de unidades autônomas alugadas.

Portanto, o cenário atual de decisões (e, respeitosamente, a proposta de revisão do Código Civil) carrega incerteza e insegurança jurídica, trazendo reflexões acerca da tutela jurídica que se deve extrair da modalidade trazida pelo artigo 48 da Lei 8.245/91. A matéria é inequivocamente complexa e atrai a necessidade de ponderação de diversos valores – inclusive de índole constitucional.

Assim, parece ser tempo de análise profunda da legislação e doutrina já existentes, sobretudo como forma de alcançar que a Locação por Temporada é usualmente celebrada por períodos curtos (não superiores a 90 dias) e que seu regime jurídico (artigo 48 da Lei de Locações) se aplica aos contratos pactuados independentemente do meio empregado para aproximar as partes, e ao condomínio e seus condôminos são destinadas ferramentas legais para a preservação de seus direitos.

⁵ Voto do Ministro Marco Aurélio Bellizze ao proferir voto no REsp 1.884.483/PR

⁶ Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...) IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

⁷ Art. 1.336. (...) § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.”



A LEI 14.825/2024 E SUAS IMPLICAÇÕES NAS EXECUÇÕES TRABALHISTAS: UM NOVO CENÁRIO PARA A SEGURANÇA JURÍDICA NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

VITOR ELUF
JORGE ELUF NETO

A recente aprovação da Lei 14.825/2024, que entrou em vigor em março de 2024, trouxe significativas mudanças para o cenário jurídico brasileiro, especialmente no que tange às transações imobiliárias. A nova legislação busca garantir maior segurança jurídica aos adquirentes de imóveis, validando contratos de compra e venda realizados de boa-fé e efetivamente registrados ou averbados (o instrumento particular) na matrícula do imóvel, mesmo que o bem tenha sido declarado indisponível pela Justiça em data anterior ao efetivo registro ou averbação da compra e venda, mas sem que tenha sido averbada a penhora do bem perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Assim ficou redigido o artigo 54 da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, após a entrada em vigor da Lei 14.825/2024, *in verbis*:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

(...)

V - averbação, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de constrição judicial incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária. (Incluído pela Lei nº 14.825, de 2024)

O IMPACTO DA LEI 14.825/2024 NAS EXECUÇÕES TRABALHISTAS

A Lei 14.825/2024 possui um impacto direto não só em execuções ou ações cíveis, como também nas execuções trabalhistas, especialmente quando o bem imóvel do devedor é utilizado como garantia para o pagamento de dívidas trabalhistas. Anteriormente à vigência dessa lei, a penhora de um imóvel impedia

a realização de qualquer negócio jurídico sobre o bem, mesmo que o adquirente não tivesse conhecimento da existência da penhora, ou seja, mesmo que a compra e venda tenha sido realizada e averbada anteriormente à averbação da penhora pela Justiça do Trabalho.

Com a nova legislação, essa situação se altera, eis que a Lei 14.825/2024 estabelece que se a penhora não estiver averbada na matrícula do imóvel, o negócio jurídico realizado de boa-fé será plenamente válido. Isso significa que se um imóvel penhorado em uma execução trabalhista for vendido para um terceiro de boa-fé, antes da averbação da penhora na respectiva matrícula do bem, a venda será considerada válida.

AS IMPLICAÇÕES DA NOVA LEI PARA OS CREDORES TRABALHISTAS

A nova lei, ao garantir maior segurança jurídica aos adquirentes de imóveis, impacta diretamente nos interesses dos credores trabalhistas. Afinal, a possibilidade de ver a venda de um imóvel penhorado validada, mesmo que a penhora ainda não tenha sido averbada, pode comprometer a efetividade da execução trabalhista.

Para os credores trabalhistas, a Lei 14.825/2024 exige uma maior agilidade na averbação da penhora na matrícula do imóvel, sendo que a eventual demora nessa formalidade pode resultar na perda do bem penhorado, prejudicando a satisfação do crédito trabalhista, já que se a venda a terceiros for averbada anteriormente, será reconhecida como válida, não podendo a Justiça do Trabalho invalidar o negócio jurídico.

OS DESAFIOS DA APLICAÇÃO DA NOVA LEI

A implementação da Lei 14.825/2024 traz consigo alguns desafios. Um dos principais é a necessidade de adequação dos procedimentos das execuções trabalhistas, de modo a garantir a rápida averbação da penhora na matrícula do imóvel, para dar plena publicidade ao ato. Sendo assim, a nova lei facilita a vida

dos adquirentes de imóveis, pois agora basta buscar uma via atualizada da matrícula do imóvel que lhe interessa, para ter a plena certeza que o bem estará livre e desimpedido para aquisição, não precisando mais fazer aquela busca e pesquisa detalhada sobre a situação jurídica do bem antes de concretizar a compra. Claro que essa situação ainda tem que ser sedimentada pela própria Justiça do Trabalho e pelos seus respectivos Tribunais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Lei 14.825/2024 representa um importante avanço para a segurança jurídica nas transações imobiliárias. Ao validar negócios jurídicos pro-

tegidos pela boa-fé objetiva, mesmo que o bem já esteja penhorado, mas desde que não conste averbada a penhora na matrícula do imóvel, a lei busca proteger os interesses dos adquirentes de boa fé e estimular o mercado imobiliário.

No entanto, é fundamental que os operadores do direito, tanto os advogados dos trabalhadores quanto os advogados dos devedores, estejam atentos às novas regras estabelecidas pela lei, de modo a garantir a efetividade da execução trabalhista e a segurança jurídica nas transações imobiliárias. Além do mais, ainda cabe à Justiça Obreira consolidar a aplicação da nova lei em questão, como forma de trazer a efetiva e tão almejada segurança jurídica às transações imobiliárias.



O MONITORAMENTO E A AVALIAÇÃO DAS POLÍTICAS URBANAS E O PAPEL DOS TRIBUNAIS DE CONTAS

WILSON LEVY

As políticas urbanas nas grandes e médias cidades brasileiras têm sido objeto de intensa disputa ao longo das últimas duas décadas, especialmente a partir da entrada em vigor do Estatuto da Cidade, instituído pela Lei Federal nº 10.257/2001. A disputa escancara o acesso desigual aos benefícios da urbanização numa nação em que mais de 84% de seus habitantes vivem no território urbanizado.

Neste período, predominou no debate público uma visão na qual as porções elitizadas da cidade, localizadas nas regiões centrais e montadas nos aparatos das forças de transformação do mercado imobiliário, atuavam de forma decisiva para aniquilar vocações locais e tecidos comunitários tradicionais, e para reforçar um sentido de segregação na relação centro-periferia, vulnerando as premissas da política urbana definidas especialmente pelo art. 182 da Constituição Federal de 5 de outubro de 1988, resultado, aliás, de uma emenda popular à Constituinte com enorme significado para a luta que se operava no plano da reforma urbana no país.

Leituras recentes, no entanto, têm evidenciado que tais disputas incluem outras camadas. É o que ocorre, por exemplo, com os grupos que se opõem ao adensamento de determinadas regiões, visando assegurar acesso exclusivo a bens e serviços urbanos em bairros centrais. Neste caso, assim como em outros, escamoteia-se uma visão sobre o espaço urbano que poderia ser classificada como elitista por meio de narrativas centradas na oposição entre modos de ocupação tradicional e interesses de agentes econômicos gananciosos.

Recentemente, os conflitos em torno das políticas urbanas passaram a alcançar o Poder Judiciário, por meio de ações populares e ações civis públicas, muitas delas relacionadas a seus marcos regulatórios, tais como planos diretores e leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, além de operações urbanas e projetos urbanos os mais variados, inclusive nas questões afeitas à proteção do patrimônio histórico, com claras intersecções com questões urbanísticas.

O longo tempo de apreciação das demandas submetidas à Justiça e a forte presença de entidades politicamente engajadas como autoras ou como representantes junto ao Ministério Público sugere que este é um movimento concertado e orientado para promover interdição

em processos decisórios. Dito de outra forma, parece haver na quantidade e na variedade de medidas judiciais propostas um claro objetivo de impedir que determinados agentes políticos tomem decisões, ou para, ao menos, atrasá-las.

Pode-se apontar, inclusive, que tal estratégia é potencialmente corrosiva à democracia, porque ignora a legitimidade e representatividade de lideranças do Executivo e da Câmara de Vereadores. O elevado número de demandas é um forte indicativo de como a Justiça pode estar sendo deslocada para arbitrar controvérsias que, por versarem sobre modelos de cidade, deveriam ser dirimidas na esfera pública democrática. Na cidade de São Paulo, durante a tramitação da lei que revisou o Plano Diretor Estratégico de 2014 e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2016, além dos projetos de intervenção urbana e operações urbanas consorciadas, diversas ações foram propostas, questionando inúmeros pontos, o que levou a um quadro severo com múltiplos litígios. Mesmo cenário pode ter se observado em cidades grandes e médias de todo o Brasil.

Tal cenário, inclusive, suscita muitas questões. O controle jurisdicional do processo legislativo e da execução de políticas urbanas, embora recoberto pelo princípio da inafastabilidade da jurisdição, que ostenta grandeza constitucional, pode levar a decisões atomizadas, descoordenadas, com elevado potencial de conflito, decorrentes das diferentes interpretações que juízes podem conferir a questões concretas à luz do ordenamento jurídico. Mais ainda, as questões suscitadas encaminham a matéria a um controle de fotografias, em que etapas isoladas do processo legislativo ou do desenvolvimento (dinâmico) das políticas públicas dão ensejo a questões controvertidas específicas. Por vezes, ao serem apreciadas impõem a suspensão liminar de providências que impactam, direta ou indiretamente, a condução da política urbana, com reflexos na segurança jurídica de grande coletividade.

Imperioso que se busque alternativas mais eficazes, sem que se subtraia da sociedade a possibilidade de dispor de um equipamento que monitore e avalie as políticas urbanas, incluindo desde aspectos atinentes à legalidade de atos administrativos até mesmo a economicidade, eficiência e efetividade de tais políticas. De-

certo, nesse sentido, que os tribunais de contas podem exercer importante e saudável protagonismo nessa seara.

Os tribunais de contas, instituídos pelo legislador constituinte de 1988 por força, dentre outros, do art. 71, e pelas constituições estaduais, são órgãos auxiliares do Poder Legislativo incumbidos do papel de fiscalização da Administração Pública direta e indireta brasileira, sob os aspectos contábil, financeiro, orçamentário, operacional e patrimonial. A partir da sistemática do controle externo que exercem, podem assumir atribuições mais amplas, englobando, dentre outras, a fiscalização do cumprimento de diretrizes da política urbana, cuja consecução impõe a mobilização de recursos públicos por meio de investimentos.

A hipótese não é propriamente nova. O Tribunal de Contas da União (TCU), no bojo do TC nº 029.481/2022-8, relatado pelo min. Jorge Oliveira, um levantamento de auditoria sobre as ações para implementação da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) e a promoção de cidades inteligentes, que envolvem investimento federal. O procedimento diagnosticou que a governança é o principal desafio a ser enfrentado pelos 5.570 municípios do país.

Segundo o relator, gestões precárias produzem políticas desconexas e geram baixa efetividade nos investimentos públicos em habitação, transportes e saneamento básico. Ao final, decidiu-se pela continuidade do acompanhamento da questão. Outro ponto de preocupação foi a observância da diretriz da gestão democrática da cidade, inculpada no art. 2º, II,

No Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCESP), que jurisdiciona 644 municípios paulistas, pesquisa na jurisprudência indica que temas relacionados ao planejamento urbano, notadamente o cumprimento do Estatuto da Cidade e a garantia da gestão democrática, já foram apreciados em dezenas de procedimentos, não sendo, portanto, matéria inédita. A própria lei orgânica do TCESP – Lei Complementar nº 793/1993 confere ao órgão competência para avaliar o cumprimento das metas do plano plurianual (art. 2º, II), cuja formatação se assemelha em muito a um plano diretor de caráter urbanístico.

A Corte de Contas Bandeirante, aliás, vem se equipando ao longo das últimas décadas para a elaboração de um Índice de Efetividade da Gestão Municipal (IEG-M), instrumento de avaliação da eficiência das políticas públicas municipais em sete setores da Administração: saúde, planejamento, educação, gestão fiscal, proteção aos cidadãos (Defesa Civil), meio ambiente e governança em tecnologia da informação.

O IEG-M representa o resultado de um longo percurso de fortalecimento institucional do TCESP, cuja consequência imediata é a definição de parâmetros de orientação para os municípios. Ele decorre do acumulado de recursos técnico de exuberante qualidade produzido por servidores públicos recrutados por concorridos concursos de ingresso, lotados nas assessorias técnicas cujas manifestações subsidiam a elaboração dos votos a cargo

dos conselheiros, e que, durante muito tempo, ficaram adstritas aos casos concretos.

O TCESP se notabilizou também por outra iniciativa exitosa: o Observatório do Futuro, fruto de um memorando de entendimento celebrado em 2017 com a ONU para a criação de uma estrutura de compartilhamento de informações para monitoramento dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) – dos quais o ODS 11, aliás, preconiza cidades e comunidades sustentáveis – com vistas ao apoio de ações locais e regionais, de prefeituras e do governo do Estado.

Na cidade de São Paulo, o Tribunal de Contas do Município (TCM) também tem empenhado esforços relevantes. A corte já avaliou, em expedientes específicos, por meio de inspeções, a utilização de recursos arrecadados para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), criado pelo Plano Diretor Estratégico da capital, o que envolve compreender a sistemática de funcionamento do fundo e sua aderência às políticas urbanas municipais.

A criação do Observatório de Políticas Públicas, com uma área dedicada exclusivamente a temas de urbanismo, e outra com importante conexão com temas de política urbana, intitulada “regionalização do orçamento” ocorreu em sintonia com a percepção de que tribunais de contas devem se tornar, cada vez mais, órgãos de orientação.

Isso implica, tal como ocorre no TCESP, na utilização do vasto acervo produzido nas atividades de fiscalização para a produção de indicadores e definição de paradigmas de efetividade. No caso do TCM, o envolvimento de instituições de ensino e pesquisa confirma a aliança que deve ocorrer entre os órgãos de controle e os centros produtores de conhecimento, em benefício do interesse público.

Em todos esses exemplos, é possível encontrar os alicerces para uma ampliação da participação dos tribunais de contas no monitoramento e avaliação das políticas urbanas municipais. Em primeiro lugar, essa tarefa, em razão da natureza dinâmica das cidades, deve ocorrer de forma contínua, e não episódica, como nas ações judiciais, e sempre sob o crivo técnico de corpos estáveis especializados. Em segundo lugar, as especificidades técnicas do urbanismo e do planejamento urbano impõem o desafio permanente da especialização das equipes técnicas, circunstância que não é estranha à sua dinâmica de funcionamento.

Em terceiro lugar – e aqui, talvez, repouse a sua maior relevância – a maior participação dos tribunais de contas nesta matéria pode incluir o cumprimento das metas das políticas urbanas como elemento integrante dos balanços gerais das gestões municipais – e estaduais, no caso dos planos de desenvolvimento urbano integrados (PDUIs), implicando os gestores que escolherem o caminho equivocado de fazer de tais marcos peças de ficção, tendo como resultado as políticas desconexas observadas no processo em trâmite no TCU. Sabe-se que o risco de ter uma manifestação

desfavorável ao balanço geral, que torna prefeitos mais vulneráveis à Câmara de Vereadores, é uma circunstância que pode ensejar maior respeito à legalidade em matéria de planejamento urbano.

Mesmo o sistema de Justiça pode se beneficiar dessa “nova” configuração, obtendo, junto às fiscalizações dos Tribunais de Contas, elementos adicionais, de robusta relevância técnica, para instrução de inquéritos civis ou para a formação de convicção em decisões judiciais. A elaboração de cadernos técnicos e indicadores, alicer-

çados em consistente histórico, poderá servir, ainda, de guia para gestores que, comprometidos com esta importante agenda, não dispuserem de recursos técnicos preparados em suas cidades, situação notória para a imensa maioria dos municípios brasileiros.

Desde a entrada em vigor da Constituição Federal de 1988, os tribunais de contas vêm ganhando enorme destaque, musculatura e expertise. Fundamental que se conte com eles para essa importante missão, que interessa a centenas de milhões de brasileiros.



SOBRE A IMPOSSIBILIDADE DA INTERVENÇÃO DE ASSISTENTE SIMPLES NA FÁSE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

JOSÉ HORÁCIO CINTRA GONÇALVES PEREIRA
JAQUES BUSHATSKY¹

Este tema que à primeira vista caberia tão somente em manuais de direito processual civil, tem assumido ares relevantes, afetando diversas situações, notadamente negócios imobiliários, desde que tentadas medidas por terceiros interessados em litígios entre sociedades.

Um exemplo (e aqui, nestas poucas linhas, não se debate a extremamente discutível possibilidade de manejar a insatisfação em si, mas tão somente o tema da *oportunidade* em que tal manejo tem sido arriscado), localizado na jurisprudência, é o do cotista de fundo imobiliário que entende de participar de processo judicial em que se digladiem o Fundo e um Credor: a pergunta que ora se enfrenta: essa intervenção seria possível, legalmente, após proferida a Sentença, após o seu trânsito em julgado, quando já se estivesse executando a decisão, isto é, já se estivesse na fase de “cumprimento de sentença”, como quer o atual código de processo?

A RELAÇÃO PROCESSUAL E A POSSIBILIDADE DE INTERVENÇÃO DE TERCEIROS.

Por bem. A relação jurídico-processual, via de regra, é constituída pelo juiz, pelo autor e pelo réu, formando-se assim a relação processual triangular², e por esta razão a doutrina considera a intervenção de terceiros um *fenômeno processual*, admitido pela lei para permitir a inclusão de novas partes em um processo já em andamento. Por ilustração, as sociedades A e B litigam e alguém que demonstre interesse jurídico, C, pede para participar desse processo judicial.

Atualmente, o Código de Processual Civil prevê as seguintes modalidades de intervenção de terceiros: Assistência; denúncia da lide; chamamento ao processo; incidente de descon sideração da personalidade jurídica; *amicus curiae*³. A intervenção ocorre quando um terceiro, ou seja: pessoa física ou jurídica que não é parte original da lide, possui interesse jurídico na causa e busca proteger os seus direitos, almejando obter sentença favorável, auxiliando o seu assistido nos limites da Lei.

Vale pontuar que a intervenção de terceiros é sempre voluntária, conforme ensina o Prof. Humberto Theodoro Júnior:

"A intervenção de terceiros é sempre voluntária, sendo injurídico pensar que a lei possa obrigar o estranho a ingressar no processo. O que ocorre, muitas vezes, é a provocação de uma das partes do processo pendente para que o terceiro venha a integrar a relação processual. [...] Esse continua livre de intervir ou não. Não se lhe comina pena alguma. Suporta apenas o ônus de sujeitar-se aos efeitos da sentença, como decorrência da citação"⁴.

A liberdade do terceiro interessado, pelo professor bem explicada, por si só demonstra a ausência de prejudicialidade ao processo ou às partes ordinárias da relação, caso tal terceiro não intervenha no processo judicial.

Em outras palavras, a intervenção de terceiro embora possua um caráter colaborativo em relação ao processo, versa muito mais sobre os interesses daquele que está intervindo do que sobre os interesses dos litigantes ori-

¹ Com pesquisa e a colaboração de Amanda Magalhaes de Araujo.

² ALVIM, J. E. Carreira. *Elementos de Teoria Geral do Processo*. Rio de Janeiro, Forense, 2000, 7ª edição.

³ Já tivemos oportunidade de dizer que, mesmo quanto ao “amicus curiae”: “Tema sensível é o do interesse do “amicus curiae”: seria ele um cãndido “amigo da corte” ou teria um certo propósito, uma certa afeição pela tese brandida por uma das partes? Se é verdade que por vezes a ajuda se faz sem quaisquer interesses diretos (em última análise, diga-se, qualquer ato ocorre em prol da sociedade, da universalidade, do direito), por vezes identifica-se certo pendor” (“Sobre o amicus curiae – a participação dos sindicatos é essencial”. PEREIRA, José Horácio C. Gonçalves e BUSHATSKY J. *Revista Opinião Jurídica* 8º Vol., p 137, Sp. 2020.

⁴ THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil: Teoria Geral do Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento*. 44ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, pag. 130.

ginais, razão pela qual a participação é dispensável: o processo seguirá bem e regularmente, atingindo a sua função legal, mesmo *sem* a intervenção do terceiro.

A INTERVENÇÃO SERIA POSSÍVEL EM QUALQUER FASE DO PROCESSO JUDICIAL?

A questão em que ora se coloca enfoque, é acerca de atípica possibilidade de terceiro intervir na modalidade da assistência simples, na fase de cumprimento de sentença, considerando o disposto no artigo 119 do CPC⁵.

Seria tardia essa pretensão de participar? Pensamos – em companhia de excelentes mestres, diga-se – que sim, é tardia e inexecuível.

A POSIÇÃO QUE PERMITE A INTERVENÇÃO, SEMPRE.

A favor dessa possibilidade, tem sido lançado que o dispositivo legal em estudo teria deixado de proibir a intervenção de terceiro na fase executiva, pois, o legislador previu no § único que “*a assistência será admitida em qualquer procedimento e em todos os graus de jurisdição*”.

Além disso, os defensores de tal possibilidade alegam que o assistente simples poderia atuar como uma espécie de fiscal da execução, apontando eventual irregularidade não arguida pelas partes e pelo juiz.

De bate pronto, vislumbram-se algumas problemáticas na tese acima, como por exemplo a submissão do assistente ao estágio processual em que o processo se encontra, bem como a submissão à posição jurídica do assistido. Ou seja: (1) nada que já tenha sido definido poderá ser alterado pelo assistente que ingresse tarde no processo; (2) nada que o “assistido” não queira (e já tenha declarado, realizado, expressado) poderá ser contrariado neste processo pelo “terceiro”.

No entanto, esse tipo de argumentação já chegou a ser acolhida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, nos termos do acórdão de relatoria do I. Desembargador Caio Marcelo Mendes de Oliveira, que deu provimento a agravo de instrumento interposto por terceiro interveniente, contra decisão do juízo de primeiro grau que indeferira o seu pedido de inclusão como assistente simples na fase final, de cumprimento de sentença:

“LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - Ação revisional em fase de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Inadequação do incidente com o título judicial - Nulidade - Reconhecimento - Cumprimento de sentença que deve ocorrer nos exatos termos do título judicial - Valor de locação que será o maior entre R\$ 1.469.998,86/mês (ago/2016) e 8% do valor total da receita bruta do hospital - Sem a apresentação da documentação pertinente sequer é possível afirmar a existência de crédito a favor da locatária - Intervenção de cotista do fundo de investimento locador que possui evidente interesse jurídico no adequado cumprimento de sentença - Admissibilidade da assistência simples - Exegese do art. 119, parágrafo único, do CPC - Recurso provido”⁶.

A intervenção do terceiro na modalidade de assistência simples foi admitida no caso supracitado, em exegese então feita do artigo 119, § único do CPC, considerando ainda que haveria interesse jurídico daquele recorrente, pela circunstância de ele ser cotista do fundo de investimento executado no processo principal⁷.

A POSIÇÃO QUE VEDA A INTERVENÇÃO QUANDO JÁ TRANSITADA EM JULGADO A SENTENÇA.

Contra essa compreensão acreditamos existirem argumentos mais robustos, além da própria interpretação pacífica do disposto no artigo 119 do CPC, *caput*, no sentido de que esse artigo da lei enuncia claramente a possibilidade de intervenção de assistente *quando* estiver “*Pendendo causa entre 2 (duas) ou mais pessoas*”, ou seja, indicando que a possibilidade esta restrita ao momento que for pendente a sentença de mérito ou o seu trânsito em julgado. Contudo, “*recebendo o assistente o processo no estado em que se encontre*”, isto é, sem qualquer possibilidade de repetir atos ou renovar discussões pretéritas.

Esta segunda interpretação do texto do artigo 119, contrária àquele julgado paulista antes mencionado, é confirmada pelo entendimento uníssono da jurisprudência, razão pela qual, até aquele acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo foi integralmente reformado pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme relatado pelo E. Ministro Moura Ribeiro:

⁵ BRASIL. Código de Processo Civil. Art. 119. *Pendendo causa entre 2 (duas) ou mais pessoas, o terceiro juridicamente interessado em que a sentença seja favorável a uma delas poderá intervir no processo para assisti-la. Parágrafo único. A assistência será admitida em qualquer procedimento e em todos os graus de jurisdição, recebendo o assistente o processo no estado em que se encontre.*

⁶ TJSP. Agravo de Instrumento 2149254-47.2022.8.26.0000; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 37ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/11/2022; Data de Registro: 10/11/2022.

⁷ Afirma-se: *malgrado não apoiemos esse entendimento sobre a “possibilidade” sequer da intervenção, não estamos debatendo, neste curto texto, este aspecto relevante. Prendemo-nos, somente, ao aspecto do momento da formulação, da oportunidade.*

“EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2446227 - SP (2023/0281988-3) EMENTA PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. EXISTÊNCIA. VÍCIO SANADO. CONCESSÃO DE EFEITOS INFRINGENTES. AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INTERVENÇÃO DE TERCEIRO. ASSISTÊNCIA SIMPLES. INTERESSE ECONÔMICO. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS ACOLHIDOS, COM EFEITOS INFRINGENTES. AGRADO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO (...). É requisito da assistência que haja causa pendente. É, portanto, inviável a assistência em processo de execução, no qual não se realiza atividade jurisdicional cognitiva e apenas se busca alteração no mundo dos fatos a fim de que seja satisfeito o crédito. 2. A execução pressupõe a existência de título líquido, certo e exigível, atributos que não aproveitam àquele que não participou do processo de conhecimento. 3. Dada a ausência de utilidade do provimento pretendido no recurso especial, é o caso de se reconhecer a falta de interesse em recorrer. No caso, o acórdão recorrido indeferiu o pedido de ingresso do recorrente como assistente em processo de execução; o título executivo judicial foi objeto de ação rescisória, cujo pedido foi julgado procedente. Desconstituído o título que embasava a execução, não mais se verifica o interesse do recorrente em integrar o polo ativo, aplicando-se ao caso o princípio *nulla executio sine título*. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.552.014/ES, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25/4/2017, DJe de 4/5/2017.) Ainda que assim não fosse, diferentemente do que entendido pela Corte estadual, o interesse de CARLOS EDUARDO que embasa o seu pedido de intervenção simples, como posto no presente inconformismo, é meramente econômico na medida em que, na qualidade de investidor do Fundo executado, busca, ao final, que os rendimentos que auferir mensalmente não sejam afetados pela decisão judicial objeto do cumprimento de sentença e cuja obrigação já reconhecida pelo Fundo executado. Também por esse prisma, não se justifica o deferimento do pedido de intervenção, até porque esta Corte possui pacífico entendimento no sentido de que o interesse do terceiro apto ao deferimento do pedido de intervenção é aquele jurídico, vinculado à existência de uma

relação jurídica do terceiro com o assistido e não ao econômico (...). Assim, porque o entendimento firmado pelo v. acórdão recorrido destoa da jurisprudência desta Corte, merece provimento o recurso especial interposto pela REDE D'OR para o fim de negar provimento ao agravo de instrumento manejado por CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER, mantendo, assim, a decisão que indeferiu seu pedido de inclusão como assistente simples na fase de cumprimento de sentença iniciada contra o FUNDO DE INVESTIMENTO - FII HOSPITAL NOSSA SENHORA DE LOURDES, da qual é acionista. No mais, fica prejudicada a análise das demais alegações. Nessas condições, ACOLHO os embargos de declaração, com efeitos infringentes, para, sanada a omissão, CONHECER do agravo e DAR PROVIMENTO ao apelo nobre interposto por REDE D'OR. Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC. Publique-se. Intimem-se”⁸.

A lógica muito bem explicitada na decisão do Ministro Moura Ribeiro é harmônica com o entendimento da doutrina acerca do tema pois, nesse mesmo sentido, ensina Pedro Lenza que:

“A razão para que não caibam as formas comuns de intervenção de terceiros na execução é que esta serve tão somente para satisfazer o credor. Ora, a intervenção de terceiros ou serve para permitir que um terceiro ingresse, quando queira que a sentença seja favorável a uma das partes (o que não ocorre na execução, em que já há título executivo), ou para que se constitua, em face do terceiro, um título executivo. Em princípio, também não se admite a intervenção de terceiros em processo cautelar, pelas mesmas razões: ele, tal como a execução, não se presta a criar títulos executivos, mas apenas a tomar medidas de proteção do provimento jurisdicional”⁹.

No mesmo sentido (e sempre se mostra conveniente buscar e proclamar a inteligência majoritária, a compreensão dominante e balizadora) o professor Athos Gusmão Carneiro reforça que a intervenção de assistente é possível somente na fase de conhecimento, sendo, portanto, impossível tal intervenção quando já se estiver na fase de cumprimento de sentença:

⁸ STJ. EDcl no AREsp n. 2.446.227, Ministro Moura Ribeiro, DJe de 06/08/2024.

⁹ LENZA, Pedro. *Direito Constitucional Esquematizado*. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013, pag. 188.

“Cabe a assistência no processo de conhecimento, sob rito comum ordinário ou sumário, ou sob procedimentos especiais; e assim também no processo cautelar, que igualmente finda por sentença favorável a uma das partes. No processo de execução propriamente dito descabe a assistência, salvante no processo incidental (que é de cognição) dos embargos do devedor, e no processo de liquidação de sentença (REsp 586, ac. de 20-11-1990, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo). Como bem sintetizou Alcides de Mendonça Lima, no processo de execução a assistência: (...) b) deve ser vedada, se for baseada em título judicial, porque a ajuda, o auxílio e a cooperação já se exauriram com a sentença executiva, nada mais restando a fazer em benefício do credor ou do devedor e, conseqüentemente, do próprio pretendido assistente”¹⁰.

A TÍTULO DE CONCLUSÃO.

Assim, conclui-se pela impossibilidade de admitir a intervenção de assistente simples nos procedimentos executivos, consoante o entendimento praticamente uníssono da jurisprudência e da doutrina.

A compreensão contrária é equivocada. E a razão lógica dessa impossibilidade, a demonstração desse equívoco interpretativo é simples: não será *depois* de todo andamento processual, já realizada a instrução probatória,

já interpostos e analisados os recursos e já alcançada a tão desejável *coisa julgada* material (objetivo máximo de qualquer processo judicial), que se permitirá nova e procrastinatória escavação dos pilares da decisão, sob pena de absoluta violação dos princípios constitucionais da *coisa julgada* e, também, do *devido processo legal*.

A propósito, o Superior Tribunal de Justiça, conforme sua jurisprudência, em relato do Ministro Gurgel de Faria: “não é possível a intervenção do assistente no processo de execução, porque a pretensão não objetiva o reconhecimento de um direito que possa vir a repercutir na esfera jurídica de terceiro, mas a satisfação de uma obrigação já reconhecida em título executivo”¹¹.

Pensar de forma adversa, certamente levaria a indesejável tumulto mais que processual, social e econômico. Basta, para imaginar-se a dimensão do problema, considerar-se o exemplo prático do agravo de instrumento retro mencionado, no qual foi admitido um cotista como assistente simples na fase de cumprimento da sentença que transitara em julgado: o que aconteceria se os mais de 2,19 milhões de cotistas¹² de 499¹³ fundos imobiliários registrados na B3 decidissem intervir nas execuções (após alcançadas as sentenças, após analisado tudo que foi pertinente em cada processo) envolvendo tais fundos?

A violação da lei processual e da Constituição Federal obviamente infernizaria a economia, pois se instalaria patente insegurança jurídica.

¹⁰ CARNEIRO. Athos Gusmão. *Intervenção de Terceiros*. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 154.

¹¹ STJ, AgInt. no AREsp. 834668/DF, Rel. Ministro Gurgel de Faria.

¹² CNN BRASIL. *Fundos imobiliários: número de investidores dobra desde a pandemia e soma 2,2 milhões de brasileiros*. Publicado por Iasmin Paiva. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/financas/fundos-imobiliarios-numero-de-investidores-dobra-desde-a-pandemia-e-soma-22-milhoes-de-brasileiros/> Acesso aos 29/09/2024.

¹³ Conforme <https://www.b3.com.br>, acesso em 29/09/2024



NOSSOS ARTICULISTAS

Adriana Cardoso de Moraes

Advogada. Formada pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Pós-graduada *lato sensu* em Contratos Internacionais, pela Universidade Lisboa. Formação em Curso de Especialização em Negócios Imobiliários, pela Fundação Instituto de Administração - FIA. Formação em Curso de Especialização de Bioética, Bioética/Ética Médica/Direito Médico Pelo Instituto Oscar Freire - FMUSP. Advogada Sênior do escritório RZK|Márcia Rezeke Advogados Associados.

Alexandre Cápis

Mestre em Direito Civil pela PUC/SP. Sócio fundador do Stocche Forbes Advogados.

Alexandre Junqueira Gomide

Doutor e Mestre em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. Especialista e Mestre em Ciências Jurídicas pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa. Fundador e vice-presidente do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim). Diretor de Relações Institucionais do Instituto dos Advogados de São Paulo - IASP. Advogado e parecerista.

Alexandre Kassama

Tabelião de Notas em São Paulo/SP, Membro da Comissão da Academia Notarial Americana da União Internacional dos Notários Latinos, Mestre em Direito Penal, ex-Defensor Público do Estado.

André Abelha

Cofundador, ex-presidente (2021-2024), diretor institucional do Ibradim (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário). Presidente do Comitê de Desenvolvimento Imobiliário do CBMA (Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem). Conselheiro na Adit Brasil (Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil). Certificado pelo *Program on Negotiation and Leadership* (Harvard University). Mestre em Direito Civil pela UERJ. Atualizador do livro *Condomínio e Incorporações*, de Caio Mario da Silva Pereira. Advogado.

André Luiz Junqueira

Advogado e professor com quase 20 anos de experiência. Autor do livro "Condomínios - Direitos & Deveres". Sócio da Coelho, Junqueira & Roque Advogados, representando cerca de 10% dos condomínios do RJ. Pós-graduado em Direito Civil e Empresarial (UVA), MBA em Gestão Empresarial (FGV), e certificado em Negotiation and Leadership pela Universidade de Harvard. Consultor jurídico da Abadi e professor convidado de instituições como SecoviRio, Gabor e UrbX.

Andrea Ribeiro de Almeida Coutinho

Advogada, sócia do Viviane Amaral Advogados Associados. LLM em Direito Contratual no INSPER. Pós-Graduada em Negócios Imobiliários pela FAAP/SP. Especialista em Direito Imobiliário Empresarial pela Universidade Corporativa Secovi-SP; Membro da Mesa de Debates de Direito Imobiliário - MMDI e do Conselho de Administração do Ibradim.

Andrey Guimarães

Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito de Santos. Tabelião de Notas desde 2004. Titular do 4º Tabelião de Notas de São Bernardo do Campo-SP. Presidente da Associação dos Titulares de Cartórios de São Paulo, ex-presidente e atual vice-presidente do Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo (CNB/SP). Conselheiro de relações institucionais do Colégio Notarial do Brasil - Conselho Federal (CNB/CF). ex-conselheiro consultivo do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim) por dois mandatos. Ex-delegado de Polícia em São Paulo.

Arnon Velmovitsky

Presidente da Comissão de Direito Imobiliário do IAB (Instituto dos Advogados Brasileiros).

Bruno de Luca

Doutorando em Direito Constitucional no Instituto Toledo de Ensino (ITE). Mestre em Direito Constitucional na Faculdade de Direito do Sul de Minas (FDSM). Graduado em Direito pela Faculdade de Direito de Franca (FDF). Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas e Tabelião de Notas no Estado de São Paulo. Professor do curso de Direito na Universidade Paulista (UNIP).

Carolina M. de Luca

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São José do Rio Pardo/SP. Doutoranda em Ciências Jurídicas e em Sistema Constitucional de Garantia de Direitos. Mestre em Direito Constitucional. Especialista em Direito Notarial e Registral, Direito Imobiliário, Direito Civil, Direito de Família e Sucessões e Direito Tributário. Professora em cursos preparatórios, na graduação e na pós-graduação.

Cinira Gomes Lima Melo

Advogada. Doutora em Direito Comercial pela PUC/SP. Professora de Direito Empresarial da Universidade Presbiteriana Mackenzie, da Universidade Municipal de São Caetano do Sul e da Fatec Sebrae.

Daniel Bushatsky

Advogado. Mestre e Doutor em Direito Comercial pela PUC/SP. Professor de Direito Empresarial na Pós-graduação da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (COGEAE). Instrutor Certificado do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC). Professor de Mediação e Arbitragem na Universidade Municipal de São Caetano (USCS). Professor convidado na Escola Superior de Advocacia (ESA), no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-SP), e na Escola Paulista de Direito (EPD). Fundador do Instituto de Direito Empresarial e Negócios (IDEN). Membro de Conselhos Consultivos e de Administração.

Daniel Fuhro Souto

Sócio da Fuhro Souto, Oxley & Rocha Advogados Associados S/S. Diretor Jurídico da ABMI (Associação Brasileira do Mercado Imobiliário).

Eduardo Pastore

Advogado. Mestre em Direito das Relações Sociais pela PUC/SP (Pontifícia Universidade Católica de São Paulo). Assessor jurídico da Fecomercio/SP.

Emanuelle de La Noce Fernandes

Advogada graduada pela Faap (Fundação Armando Álvares Penteado), com especialização em Direito Processual Civil na PUC/SP (Pontifícia Universidade Católica de São Paulo). Associada do escritório Mustacchi Advogados. Especializada em contencioso cível estratégico, experiente em litígios empresariais.

Fabio Eduardo Di Pietro

Advogado Sênior no Escritório CMA - Campos Mello Advogados. Graduado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Pós-graduado em Direitos dos Contratos pelo INSPER. Advogado Especialista em Direito Imobiliário e Construção, com 17 anos de experiência na área imobiliária, incluindo negócios e consultoria jurídica para compra e venda de plantas urbanas, agrícolas e industriais; locações; estruturação de empreendimentos imobiliários; centro logísticos e shopping centers; financiamento imobiliário; fundos de investimento imobiliário; construção; operações de energia; agronegócio, entre outros.

Fernanda Mustachi

Advogada com especializações em Direito Imobiliário Empresarial e Parcelamento de Solo Urbano (Loteamento), ambos pela Universidade Corporativa Secovi-SP; Organização de Negócios Imobiliários e Investimentos Imobiliários, pela FGV/GVLAW; e Questões Jurídicas de Shopping Center pelo Inper/SP. Membro da Mesa de Debates de Direito Imobiliário (MDDI) e do Global Real Estate Institute (GRI). Sócia fundadora do escritório Mustacchi Advogados e Presidente da Comissão de Mercado de Capitais e Societário do Ibradim (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário).

Fernanda Pereira Lisboa

Advogada, pesquisadora, mestre, educadora. Membro dos Comitês de Educação e *Governing Council do Institute of Real Estate Management* (Chicago). Membro das diretorias das vice-presidências de Gestão Patrimonial e Locação e Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP. Fundadora e curadora de conteúdo da @1SIZE. Presidente do Capítulo do IREM* São Paulo.

Fernando Antonio Torres Garcia

Formado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP), turma de 1982. Iniciou sua carreira na Magistratura em 1983, nomeado juiz substituto da 4ª Circunscrição Judiciária, com sede em Osasco. Ao longo da carreira foi titular nas comarcas de Mirandópolis, Indaiatuba, Diadema e São Paulo, no Foro Regional da Lapa, tendo sido promovido ao cargo de desembargador em fevereiro de 2008. Foi conselheiro da Escola Paulista da Magistratura, nos biênios 2016/2017 e 2020/2021. Foi eleito presidente da Seção de Direito Criminal do TJSP (biênio 2018/2019) e corregedor-geral da Justiça do Estado de São Paulo (biênio 2022/2023).

Francisco Maia Neto

Graduado em Engenharia Civil e Direito pela (UFMG); Pós-graduado em Engenharia Econômica pela Fundação Dom Cabral,

onde é professor convidado. Autor de livros sobre avaliação, perícia, mediação, arbitragem, construção e mercado imobiliário; Integrante das Comissões de Juristas do Senado Federal e do Ministério da Justiça para elaboração da Lei de Mediação e reforma da Lei de Arbitragem (2013). Presidente da Comissão de Mediação, Conciliação e Arbitragem (2022/2024) da OAB/MG.

Gabriela Brait Vieira Marcondes Tiete Lira

Advogada, especialista em reestruturação de incorporação imobiliária. Graduada pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo - USP, com especialização em Direito Imobiliário pela Universidade Corporativa Secovi-SP; e especialização em Processo Civil e Direito Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica - PUC/COGEAE. Árbitra do Núcleo de Imobiliário da CAMES.

Icaro Souza

Advogado com atuação em Direito Imobiliário, Empresarial, Condominial e de Sucessões. Pós-graduado em Direito Empresarial pelo Insper, com especializações em Incorporação Imobiliária, Negociação Estratégica, Gestão de Conflitos e Gestão Patrimonial, também no Insper. Atua na Comissão de Direito Imobiliário da OAB de São José dos Campos e é membro do Ibradim (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário).

Isabella Fochesatto Panisson

Pós-Graduada no LL.M. em Tributação das Empresas e dos Negócios pela Unisinos de Porto Alegre. Mestre do Mestrado Profissional em Direito Tributário pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo. Membro da Comissão Especial de Direito Tributário da OAB/RS e associada no *Women In Law Mentoring Brasil* (WLM). Advogada associada do VBD Advogados.

Ivandro Trevelim

Sócio do Campos Mello Advogados nas áreas de Imobiliário, Construção e Agronegócio. Coordenador da Comissão de Imóveis Rurais e Contratos Agrários do Ibradim (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário), com 28 anos de experiência na Área Imobiliária, incluindo negócios e consultoria jurídica para compra e venda de imóveis urbanos, agrícolas e industriais; locações; estruturação de empreendimentos imobiliários complexos; centros logísticos e shopping centers; financiamento e fundos de investimento imobiliários; entre outros.

Jaques Bushatsky

Advogado. Foi Procurador do Estado de São Paulo e Juiz do TIT/SP por dois mandatos; chefiou a Procuradoria da Assembleia

Legislativa do Estado de São Paulo. Parecerista, professor convidado e palestrante em entidades e universidades; articulista de revistas e de sites jurídicos. No Secovi-SP, é membro do Conselho Jurídico da Presidência, diretor de Legislação de Locação e pró-Reitor da Universidade Corporativa. Criador e curador da Revista Opinião Jurídica - Direito Imobiliário. Fundador e diretor da MDDI (Mesa de Debates de Direito Imobiliário).

José Horácio Cintra Gonçalves Pereira

Desembargador aposentado, vice-presidente e presidente do extinto 2º Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo. Doutor pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e professor emérito da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Jorge Eluf Neto

Procurador do Estado de São Paulo aposentado. Advogado formado pela Universidade de São Paulo em 1977. Foi membro de bancas de concursos públicos para ingresso nas carreiras de Procurador do Estado, Procurador do Município e do Ministério Público de São Paulo. É diretor da Caixa de Assistência dos Advogados de São Paulo (CAASP). Foi conselheiro Federal e Seccional da OAB/SP e presidente da Comissão de Controle Social dos Gastos Públicos da instituição. Possui Comenda de Grau de Oficial da Ordem do Mérito Judiciário do Trabalho concedida pelo Tribunal Superior do Trabalho (TST). Atua nas áreas de Direito Administrativo, Constitucional, Ambiental e Trabalhista.

Karina Zuanazi Negreli

Advogada e consultora jurídica empresarial especializada em relações do trabalho, compliance, proteção de dados e ESG. Especialista em Direito do Trabalho pela USP, em Direito Sindical pela ESA-OAB-SP, em Compliance Trabalhista e LGPD pelo IEPREV. Tem formação na PR2030 (ESG) pela ABNT. Assessora jurídica da Fecomercio-SP, membro titular da Comissão de Direito Sindical da OAB-SP, instrutora da Universidade Corporativa Secovi-SP, docente e palestrante.

Leandro Bruno Ferreira de Mello Santos

Graduado em Direito pela Universidade Católica de Santos (UniSantos) em 2008. Pós-graduado em Direito Imobiliário pela Escola Paulista de Direito (EPD) em 2013. Curso de Extensão em Negócios Imobiliários pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) em 2015. Curso de extensão em Incorporação Imobiliária pela Universidade Corporativa Secovi-SP (2017). Curso de extensão em Fundos de Investimentos pela Escola de Negócios Saint Paul e curso de extensão em Investimentos no Mercado Imobiliário pelo Insper, em 2018. É diretor Jurídico e de Operações (COO) da CashMe Soluções Financeiras, fintech do grupo Cyrela

Brazil Realty. Advogado e executivo jurídico atuante na área corporativa e empresarial desde 2009, com experiência em mercado imobiliário, mercado financeiro e de capitais e em operações estruturadas.

Leandro Sender

Sócio do Escritório Sender Advogados, Associados. Pós-graduado em Direito Imobiliário pela Abadi. Professor, palestrante e autor de diversos artigos jurídicos no âmbito do Direito Imobiliários e Novas Tecnologias. Presidente da Comissão de Tokenização Imobiliária da OAB/RJ, Presidente da Comissão de Direito Condominial da ABA/RJ, Coordenador do curso "Real Estate: propriedade na era da tecnologia." Coordenador e coautor da Obra Coletiva "Direito Imobiliário 4.0", Coordenador e Co-Autor da Obra Coletiva "Condomínio: Aspectos Práticos da Cobrança de Cotas e Inadimplência". Diretor de Relações Institucionais do NEED - Núcleo de Estudos e Evolução do Direito, Presidente da Comissão de Leilões Judiciais e Extrajudiciais de Bens Imóveis da Abami. Membro da Comissão de Direito Imobiliário do IAB, das Comissões de Direito Imobiliário e Condominial da OAB/RJ. Coordenador do Núcleo Imobiliário de Arbitragem da Cames.

Luanda Pinto Backheuser

Advogada especialista em Direito Imobiliário e Fundiário. Pós-graduada em Planejamento Patrimonial e Sucessório pela FGV/Law. Associada da Mesa de Debates de Direito Imobiliário-MDDI. Presidente do Conselho de Administração do Ibradim (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário).

Luciana Diniz

Advogada e consultora jurídica em relações trabalhistas e sindicais. É especialista em Direito e Processo do Trabalho pela UCAM, Compliance Trabalhista e Gestão de Projetos pela FGV, Arbitragem trabalhista pelo CBMA. É especialista na Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo - CNC, conselheira técnica na OIT desde 2023 e suplente no Conselho Curador do FGTS.

Luciana Henriques Ismael

Advogada especialista em Direito Imobiliário. Mestre em Direito pela FADISP. Pós-graduada em Planejamento Patrimonial e Sucessório pela FGV/Law. Associada da Mesa de Debates de Direito Imobiliário -MDDI. Presidente do Ibradim (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário).

Marcelo Barbaresco

Doutor em Direito Comercial e Mestre em Direito Político e

Econômico. Pós-graduado em Direito Empresarial, Direito do Mercado Financeiro e de Capitais, Direito Processual Civil, Direito do Consumidor e Direito Imobiliário, com capacitação para Mediador. Advogado. Consultor em GPA Advogados. Árbitro. Professor na FGV Direito SP - FGV Law e em outras instituições de ensino.

Marcelo Terra

Advogado. Graduado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (Largo de São Francisco).

Marcos Pagan

Graduado em Direito pela USP e em Administração Pública pela Fundação Getúlio Vargas. Pós-graduado em Direito Privado e em Métodos Alternativos de Solução de Conflitos (Conciliação e Mediação) pela Escola Paulista da Magistratura. Juiz de Direito, atualmente é titular da Segunda Vara do Juizado Especial Cível da Comarca de São José dos Campos. Ex-Juiz da Turma de Uniformização do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Ex-secretário da Comissão Legislativa do Fonaje (Fórum Nacional dos Juizados Especiais) e membro da Comissão Organizadora do Fojesp (Fórum dos Juizados Especiais do Estado de São Paulo). Professor universitário na Faap e de diversos cursos de pós-graduação (ESA, EPM, CPC Marcato).

Márcia Cristina Rezeke Bernardi

Formada em Direito pela PUC-SP (Pontifícia Universidade Católica de São Paulo), com pós-graduação em Direito dos Contratos e LLM em Direito Empresarial pelo Centro de Extensão Universitária, além de mestrado e doutorado em Direito Civil pela FADISP (Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo). Especialista em Direito Imobiliário, atua na estruturação de empreendimentos imobiliários, especialmente naqueles que envolvem uso múltiplo, atividades hoteleiras e de tempo compartilhado. Coordenadora jurídica da vice-presidência de Assuntos Turísticos e Imobiliários do Secovi-SP. Membro da Mesa de Debates de Direito Imobiliário (MDDI). Sócia proprietária da Rezeke e Azzi Advogados.

Marília Nascimento

Advogada. Associada ao VBD Advogados, com atuação na área de direito imobiliário e Membro da Comissão de Negócios Imobiliários do Ibradim. Pós-graduada em Direito Empresarial Imobiliário pela Universidade Corporativa Secovi-SP, em Direito Tributário pelo Instituto Brasileiro de Estudos Tributários (IBET) e em Propriedade Intelectual pela Escola Superior de Advocacia (ESA/SP). E-mail: marilianascimento@vbdlaw.com.br.

Olivar Vitale

Advogado. Sócio Fundador do VBD Advogados, fundador e diretor do Ibradim. Conselheiro Jurídico do Secovi-SP e do SindusCon-SP, Diretor da MDDI (Mesa de Debates de Direito Imobiliário). Professor e coordenador da Especialização/MBA da Poli-USP, da ESPM-SP, da Universidade Corporativa Secovi-SP e de outras entidades de ensino. Membro da comissão do concurso público de provas e títulos para outorga de delegações de Notas e de Registro do Estado de Alagoas.

Roberto Cançado Vasconcelos Novais

Advogado, com pós-graduação em Direito, atuante em disputas de construção, infraestrutura e projetos de investimento de capital. Membro da Comissão de Mediação, Conciliação e Arbitragem da OAB-MG, do Instituto Brasileiro do Direito da Construção — IBDiC e do Comitê Brasileiro de Arbitragem — CBAr. Integrante da lista de árbitros de CAMARB e da CAMES. Publicou os artigos sobre Riscos na Indústria da Construção, Dispute Boards e Contratos de Construção. Mediador certificado. Professor da PUC Minas. Sócio de Roberto Cançado Vasconcelos Advocacia.

Rodrigo Antonio Dias

Master of Business Administration (MBA) pelo Insper (Instituto de Ensino e Pesquisa). Pós-graduado em Direito Tributário pelo Instituto Internacional de Ciências Sociais. Sócio-fundador do escritório VBD Advogados. Presidente da Comissão de Direito Tributário do Ibradim e membro do CATF/CNI e conselheiro jurídico do Secovi-SP e SindusCon-SP. Professor da Universidade Corporativa Secovi-SP.

Rodrigo Cury Bicalho

Advogado, especializado em Direito Empresarial Imobiliário, formado pela Universidade de Direito da Universidade de São Paulo (1990). Sócio-fundador do Escritório Bicalho Navarro Advogados. Professor de Direito Imobiliário do Curso de Pós-Graduação MBA da Escola Politécnica da USP - "Tecnologia e Gestão na Construção Civil". Coordenador Geral e professor do Curso de Especialização em Direito Imobiliário Empresarial da Universidade Corporativa Secovi-SP. Membro dos Conselhos Jurídicos do SindusCon-SP e da Presidência do Secovi-SP. Presidente do Conselho Consultivo do Ibradim (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário).

Rubens Carmo Elias Filho

Graduado em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie, onde obteve o título de especialista *lato sensu* em Direito Empresarial. Mestre e Doutor em Direito Civil pela PUC/SP. Professor de Graduação e pós-graduação

em Direito Civil e Direito Notarial e Registral da Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Advogado com mais de 30 anos de experiência na área imobiliária, sócio responsável pelas áreas de direito imobiliário e contencioso cível imobiliário do escritório Elias e Matias Advogados.

Sergio Barbosa da Silva Filho

Advogado. Graduado pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Pós-graduado em Direito Imobiliário pela Fundação Getúlio Vargas (São Paulo).

Tassia Ruschel Ibrahim

Advogada. Pós-graduada em Direito Processual Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Pós-graduada em Direito Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ). Diretora Estadual do Ibradim (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário) no Rio de Janeiro. Sócia do Escritório Ruschel Advogados, com atuação específica em Direito Imobiliário e Contencioso Cível. Membro da Comissão Especial de Direito Urbanístico e Direito Imobiliário da OAB/RJ. Consultora da Comissão Especial de Estudos das Legislações de Condomínios e Locações do Conselho Federal da OAB.

Vitor Eluf

Advogado formado pelas Faculdades Metropolitanas Unidas (uniFMU) e pós-graduado pela Fadis. Atua nas áreas trabalhista e cível, com ampla experiência nos âmbitos consultivo e contencioso trabalhistas para empresas de médio e grande porte, com ênfase em análise de contratos com empregados e relações sindicais. Foi assessor do Tribunal de Ética da OAB/SP-TED II.

Wilson Levy

Advogado. Doutor em Direito Urbanístico pela PUC-SP, com pós-doutoramento em Urbanismo pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Diretor e professor permanente do programa de pós-graduação (mestrado e doutorado) em Cidades Inteligentes e Sustentáveis da Uninove. Conselheiro e vice-presidente do Conpresp, representando o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo (Crea-SP). Conselheiro do Condephaat, na cadeira de profissional de notório saber em Urbanismo. Membro das comissões de Direito Administrativo e Direito Notarial e Registros Públicos da OAB-SP.



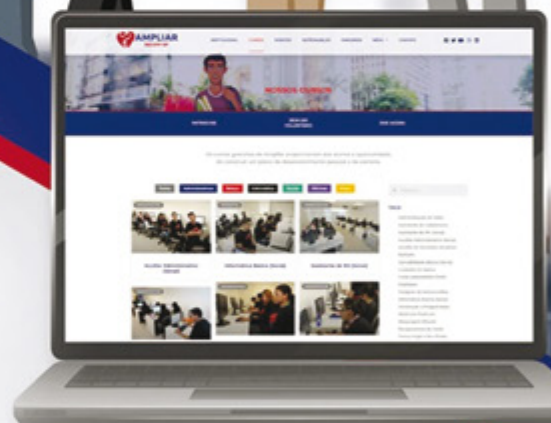
Você conhece o Ampliar?

Programa de responsabilidade social do Secosi-SP, há mais de 34 anos, leva educação, cultura e formação profissional para jovens e adolescentes em situação de vulnerabilidade social.

Mais de 60 mil jovens já tiveram suas vidas transformadas pelo Ampliar, sendo que 70% dos formados ingressaram no mercado de trabalho.

Proporcione você também essa abertura de portas para os nossos jovens.
Invista! Doe JÁ!

Você e o Ampliar juntos podem dar continuidade ao trabalho de cursos profissionalizantes e auxiliar mais jovens a serem inseridos na sociedade, através de uma profissão. **Sua contribuição é fundamental!**



Realização

