



MINNEAPOLIS

COMMUNITY
INVESTMENT
STRATEGIES



Temas Atuais em Direito Imobiliário
V.06

Santos — Silveiro

“As cidades vivas têm uma estupenda capacidade natural de compreender, comunicar, planejar e inventar o que for necessário para enfrentar as dificuldades. (...) As cidades vivas, diversificadas e intensas contêm as sementes de sua própria regeneração, com energia de sobra para os problemas e as necessidades de fora delas”.

Jane Jacobs,
Morte e Vida das Grandes Cidades

Chegamos ao 6º Volume!

A trajetória dos Temas Atuais de Direito Imobiliário vem consolidando, ao longo dos anos, um verdadeiro paradigma, uma referência sobre como o escritório Santos Silveiro concebe a questão imobiliária, em sua polissemia e em sua profundidade. É preciso pensar o novo, sem esquecer da tradição. É preciso pensar o individual, em conexão com os interesses coletivos. É preciso chegar a respostas objetivas, sem desatender o lado humano.

Este 6º Volume renova a missão de trazer ao leitor os temas mais atuais e inovadores em direito imobiliário, apresentando soluções e alternativas inteligentes para as novas questões do setor, tais como os novos cenários de investimento em empreendimentos imobiliários com perspectiva de rentabilidade, os novos recursos tecnológicos no setor imobiliário, os posicionamentos recentes dos Tribunais Superiores, as mais importantes questões e ferramentas relacionadas ao processo e ao contrato imobiliário, novas ideias sobre sustentabilidade e urbanismo, bem como os desafios inerentes ao escritório de advocacia que almeja alcançar um patamar de excelência em profissionalização, segurança e competência, através da controladoria jurídica e da implementação de estratégias em recursos humanos.

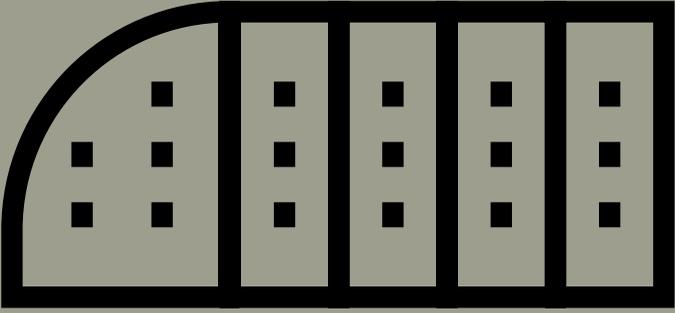
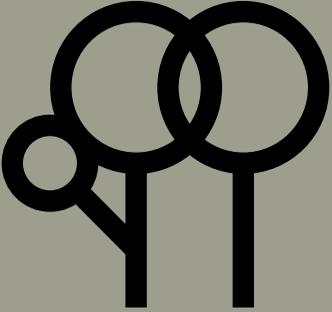
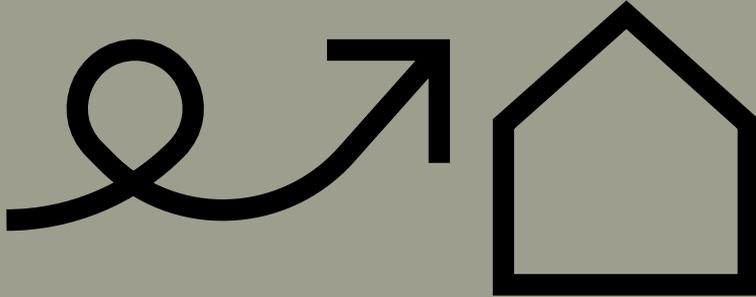
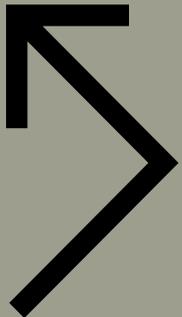
Nada disso seria possível sem a dedicação, o esforço conjunto e o trabalho de equipe do escritório Santos Silveiro. É desta perspectiva, a partir deste norte, que surge a ideia do **Temas Atuais em Direito Imobiliário – 6º Volume**. Trazemos muitas novidades e surpresas quanto ao aspecto visual desta edição, em seu modo único e criativo de comunicar relevantes questões do direito imobiliário.

Desejo a todos uma excelente leitura!

Lourdes Helena
Rocha dos Santos



01	A estruturação jurídica de Empreendimentos Imobiliários com perspectiva de rentabilidade	Lourdes Helena Rocha dos Santos	P. 07
02	Tema 1113 do STJ: A impetração de Mandado de Segurança como remédio para a correta observância da base de cálculo do ITBI	Roberto Santos Silveiro	P. 27
03	Registro de incorporação imobiliária em área rural: Alternativas existentes em face da atual legislação sobre o tema	Mariana Borges Altmayer	P. 43
04	Conflitos de vizinhança: O “NIMBY”, a interferência em propriedade vizinha e o embargo de obra	Marco Meimes	P. 57
05	A força das emoções: Estratégias eficazes na resolução de conflitos	João Paulo Santos Silveiro	P. 75
06	Revolucionando o Mercado Imobiliário: A ascensão das Proptechs nas Locações On Demand	Maria Angélica Jobim de Oliveira Camila Lucas de Seixas	P. 89
07	Reflexões sobre o Tema 1095 do STJ: A prevalência da alienação fiduciária em garantia frente ao CDC	André Ferronato Girelli	P. 103
08	O ESG como novo paradigma para as modernas relações de trabalho	Fabyanna Bobik Salgado	P. 119
09	A tokenização de ativos imobiliários: Alternativa para otimizar a velocidade e a transparência de transações comerciais	Giovana Rasia da Silva	P. 133
10	O papel dos entes públicos e privados no incentivo à Gentileza Urbana nas cidades	Mariana Santos Silveiro	P. 145
11	As Medidas Atípicas como garantia da efetividade das Execuções: A inovação tecnológica do Sniper	Fernanda Hailliot Habckost Gabriela Nunes Barbará Dias	P. 161
12	A Controladoria Jurídica como um divisor de águas na profissionalização da gestão jurídica	Paula Hermida Buniotto	P. 175
13	Contribuições da Psicologia para a cultura organizacional do escritório de advocacia	Gabryellen Fraga Des Essarts Fabio Caprio Leite de Castro	P. 185

I **N** 
 **V** **E** **S**
T **I** 
 **M** **E** **N**
T **O** 

A estruturação jurídica de
 Empreendimentos Imobiliários com
 perspectiva de rentabilidade

Lourdes Helena
 Rocha dos Santos

Resumo

A aquisição de imóveis com o objetivo de investimento vem crescendo cada vez mais no Brasil. Atentos a isso, os empreendedores vêm buscando alternativas inovadoras de atingir um público maior de investidores. Nesse contexto, os empreendimentos estruturados com perspectiva de rentabilidade ganham força, na medida em que atingem um maior número de compradores que buscam diversificar suas alternativas de investimento. No presente artigo, analisamos as peculiaridades no que tange à estruturação desse tipo de empreendimento, apresentando os diversos instrumentos que, de forma coordenada e coligada, formarão o feixe de contratos que tornará viável, juridicamente, alcançar o propósito da compra de imóvel com perspectiva de rentabilidade. Ademais, tratando-se de investimento considerado como Contrato de Investimento Coletivo, abordamos as principais exigências da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para a sua oferta ao mercado.

Empreendimentos que vêm ganhando força no mercado são aqueles destinados especificamente a investidores. Estes empreendimentos oferecem como atrativo a segurança de investir em um imóvel especialmente concebido para dele obter rentabilidade. Este produto não oferece a opção de uso do imóvel pelo adquirente, ao menos preponderantemente. É que o investidor está em busca tão somente de rentabilidade a ser obtida por meio da exploração comercial do imóvel que ele adquiriu. O êxito na concepção desta modalidade de empreendimento imobiliário dependerá da qualificação deste produto, do ponto de vista imobiliário e financeiro, determinante para atrair o interesse dos futuros compradores.

Exemplos que temos visto de empreendimentos imobiliários destinados a investidores são os residenciais hoteleiros ou com serviços destinados a locação, sênior livings, malls, condomínios logísticos, entre outros, sendo certo que a diversificação de produtos está relacionada com a identificação das necessidades do mercado pelos experts.

O sucesso deste tipo de empreendimento decorre de uma série de fatores e premissas, que devem se encaixar como um verdadeiro “quebra-cabeças”, cujas peças vão desde a expertise e solidez da incorporadora que o concebe, a especial localização do empreendimento, o montante do preço de venda (ou o valor de investimento), a capacidade técnica e reconhecimento (a “marca”) da administradora que vai operá-lo e, especialmente, a perspectiva projetada de retorno do capital investido.

Para medir a expectativa de retorno do capital investido, os investidores profissionais utilizam certas métricas de atratividade, tais como a TIR (Taxa Interna de Retorno). Um empreendimento será considerado atrativo, criando valor ao investidor, quando a TIR, que é a taxa interna de retorno do projeto é maior que o custo do capital investido.¹

O êxito, em suma, ficará caracterizado quando este conjunto de fatores resultar na entrega de atraente rentabilidade em relação ao custo do capital investido.

Para além de sua concepção como um rentável investimento, será necessária uma sólida estruturação, a qual exige o trabalho conjunto de consultores de diferentes campos de conhecimento e o cumprimento de inúmeras formalidades legais.

Os empreendimentos vendidos com perspectiva de rentabilidade demandarão, para a sua estruturação, de diversos contratos coligados e coordenados para que, no seu conjunto, tornem viável a sua comercialização, implantação e operação.

Estes contratos são geralmente preparados pelos ofertantes que, neste caso, são o incorporador imobiliário e a administradora, os quais, na medida que as vendas vão sendo realizadas, vão obtendo a adesão e sub-rogação dos investidores adquirentes ao feixe de contratos coligados.

O incorporador imobiliário fará o desenvolvimento do projeto (em alguns casos em conjunto com a administradora), as vendas, a construção e a entrega do empreendimento. A administradora, por sua vez, é quem deterá a posse dos imóveis; na condição de sócia ou locatária, administrará o empreendimento e empreenderá os esforços para obter rentabilidade na exploração dos imóveis, a ser distribuída entre os investidores, na forma regulada nos contratos.

Por isso que esta forma de captação de investimento é considerada como valor mobiliário, e como tal regulado pela CVM – Comissão de Valores Imobiliários. E assim o é, pois “a oportunidade ofertada pelo captador ao investidor vai além do mero benefício da aquisição de um bem, permitindo-lhe almejar retornos para as suas aplicações financeiras, independente de qualquer forma de participação direta nos negócios subjacentes”.²

E, se, em certo momento do passado, discutiu-se se esta modalidade de negócio estava submetida ao crivo da CVM, trata-se de assunto superado, já tendo esta autarquia emitido sucessivas instruções normativas enquadrando como contratos de investimento coletivo os instrumentos contratuais ofertados publicamente no âmbito de projetos imobiliários, vinculados à participação de resultados obtidos mediante esforços de terceiros.

Na esteira da teoria moderna do portfólio, segundo a qual a diversificação de investimentos, em diferentes classes de ativos, cria valor ao investidor, os projetos imobiliários com perspectiva de rentabilidade financeira vêm crescendo, sendo os empreendimentos imobiliários destinados à exploração por meio de um contrato com terceiros, uma modalidade de investimento que apresenta certas peculiaridades para a sua estruturação jurídica, as quais são trazidas neste artigo para debate e reflexão.

1. Barcellos, Carlos Eduardo R.; Seabra, Maria Flavia C.; Costa, Bruno E. Real Estate Private Equity no Brasil: uma abordagem contemporânea para investidores imobiliários profissionais. Barueri: Atlas, 2022, p. 95.

2. Bastos Filho, Cláudio Luiz de Miranda. Contratos de investimento coletivo no direito imobiliário. Dissertação de Mestrado: UERJ, Rio de Janeiro, 2017, p. 63.

O prévio registro da incorporação imobiliária e a instituição do condomínio sobre frações ideais

No caso de empreendimento destinado a ser vendido em unidades imobiliárias durante sua construção, será obrigatório o registro da incorporação imobiliária (Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias nº 4.591/1964) perante o cartório de registro de imóveis competente, o qual especificará as unidades autônomas que serão objeto de alienação, com todas as suas características, áreas privativas e áreas comuns, bem como a fração do solo que lhes pertencem.

Assim, para que seja realizada a alienação de unidades imobiliárias em construção, será imprescindível a elaboração e o registro no Ofício Imobiliário do Memorial de Incorporação, espécie de dossiê que reunirá peças e informações de natureza jurídica, técnica e financeira a respeito do projeto e da construção a ser realizada, bem como conterà a previsão quanto à destinação a ser dada ao empreendimento e o modo de uso das partes comuns e dos equipamentos da futura edificação.

Uma vez registrado o memorial da incorporação imobiliária na matrícula do terreno (matrícula-mãe) sobre o qual será edificado o empreendimento, automaticamente estará instituído o condomínio sobre frações ideais, consoante a nova disposição contida no §1º-A do art. 32 da Lei 4.591/64, momento a partir do qual o incorporador e os futuros adquirentes ficam investidos na livre disposição ou oneração das frações ideais de terreno correspondente às futuras unidades autônomas, independente da anuência dos demais condôminos³.

Nessa ocasião, caberá ao Ofício Imobiliário dar existência às ditas frações ideais correspondentes às futuras unidades autônomas, abrindo matrículas para cada uma delas.

3. Com a aprovação da Medida Provisória 1.085/2021, convertida na Lei nº 14.382/2022, foi acrescido o §1-A no art. 32 da Lei nº 4.591/64, dispondo que “o registro do memorial de incorporação sujeita as frações do terreno e das respectivas acessões à regime condominial especial” e “investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e, independente da anuência dos demais condôminos”.

A obrigatória redação da minuta da futura Convenção de Condomínio

Para o registro da incorporação imobiliária, cumprirá ao incorporador, obrigatoriamente, redigir a minuta da futura convenção de condomínio. Ressalta-se aqui, que a minuta da convenção nada mais é do que “o conjunto de regras a serem possivelmente adotadas deixando explícitos a estrutura e o funcionamento imaginados pelo incorporador para aquele empreendimento”⁴.

Em se tratando de minuta de convenção, nada impede que depois seja aprovada uma convenção com texto diverso da minuta. Por isso, nesse tipo de empreendimento, a convenção de condomínio deve ser submetida aos adquirentes por ocasião da aquisição das unidades, subscrita pelos titulares e levada a registro, ainda sob a coordenação do incorporador, logo no início da “vida” do condomínio edilício.

Sinaliza-se aqui que a lei prescreve um complexo de normas mínimas que deverão constar na convenção de condomínio. Além destas, a convenção deverá contemplar as demais regras para o bom e harmônico funcionamento do empreendimento, considerando suas próprias e especiais características.

Em se tratando de empreendimento dotado de unidades autônomas a serem vendidas com perspectiva de rentabilidade, caberá ao incorporador contemplar certas peculiaridades, a fim de que os objetivos dos adquirentes investidores sejam alcançados, tais como a destinação exclusiva (ou preponderante, se for o caso) das unidades autônomas para a exploração, na forma de locação, hospedagem ou ainda de outras formas de obtenção de rentabilidade.

Assim, deverá constar da convenção o seu destino enquanto investimento coletivo, restando expressa a vedação de uso das unidades pelos seus proprietários titulares, estabelecendo-se regras claras a respeito da sua especial destinação.

Quanto à organização interna do condomínio de unidades alienadas com o objetivo de obter rentabilidade, ganha especial relevo a função da administradora, a qual, em um condomínio clássico, nada mais é do que uma auxiliar do síndico.

4. Pereira, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações, op. cit., p. 114.



Assim, deverá constar da convenção o seu destino enquanto investimento coletivo, restando expressa a vedação de uso das unidades pelos seus proprietários titulares, estabelecendo-se regras claras a respeito da sua especial destinação.

Em condomínios com viés de rentabilidade, a administradora contratada poderá atuar para além das meras funções administrativas, assumindo o papel de gestora do empreendimento, situação na qual a eficiência e excelência no desempenho de suas atividades será determinante para a obtenção dos resultados pretendidos.

Caberá, pois, à convenção de condomínio bem regradar os deveres da administradora, inclusive os serviços que serão geridos por ela, sendo certo que a entrega da rentabilidade ficará albergada em contrato específico, o que será visto em capítulo adiante.

No que tange às assembleias do condomínio, deverá a convenção prever a convocação de todos os condôminos proprietários de unidades e o critério de contagem de votos, sendo o critério da “fração ideal” do solo correspondente às unidades, na razão do quinhão adquirido, a solução que melhor se adequa para a verificação dos quóruns legais de deliberação exigidos em lei.

No Regimento Interno, deverão estar contempladas as regras do cotidiano do condomínio, em especial, os direitos e deveres dos ocupantes, enfim àqueles que realmente usarão as partes privativas e comuns do empreendimento.

Mesmo que a convenção de condomínio, enquanto direito de uma comunidade,

tenha o condão de obrigar indistintamente a quantos venham posteriormente a integrá-la, independente do seu registro no álbum imobiliário, ganha especial relevo, neste tipo de empreendimento, que a convenção de condomínio venha a ser registrada, dando publicidade a terceiros das peculiaridades relativas ao seu destino enquanto investimento coletivo.

A Estipulação de regras quando houver Condomínio Voluntário entre os adquirentes investidores de uma mesma unidade imobiliária

Quando 2 (duas) ou mais pessoas (multiplicidade de sujeitos) decidem, por livre deliberação de vontade, adquirir 1 (um) mesmo bem – móvel ou imóvel – (unicidade de objeto) se tornando proprietárias comuns em partes ideais ou quotas partes, estaremos diante de um condomínio voluntário.⁵

No âmbito do condomínio voluntário, os condôminos de unidades imobiliárias possuem direitos e obrigações, de sorte que não podem usar livremente tais bens, senão de acordo com sua destinação (Parágrafo único do art. 1.314 do Código Civil). Assim, por exemplo, destinando-se a unidade imobiliária exclusivamente para fins de locação ou hospedagem a ser operada por administradora, não poderão quaisquer dos condôminos, enquanto coproprietários da unidade, sem o consenso dos demais, de modo algum, alterar sua destinação.⁶

Ou seja, nesse caso, o exercício dos direitos do coproprietário do imóvel em relação à quota-parte adquirida estará condicionado à realização do objetivo comum, no caso, manter o imóvel apto e disponível à administradora, para dele extrair rentabilidade.

Outrossim, existe regra específica (art. 1.326 do Código Civil) que regula o aproveitamento e a divisão dos frutos entre os coproprietários do bem comum, sendo certo que será a fração ideal ou quota-parte “a expressão da medida do aproveitamento econômico de cada um dos condôminos coproprietários da unidade imobiliária”⁷.

Então, por exemplo, se uma unidade imobiliária for vendida em 4 (quatro) quotas iguais, o aproveitamento econômico será repartido entre os condôminos coproprietários, na razão de ¼ para cada condômino detentor de ¼ desta unidade imobiliária.

Em igual medida, subsiste aos condôminos coproprietários, na proporção do seu quinhão, o dever de concorrer para as despesas inerentes à manutenção e à conservação da unidade imobiliária, assim como a obrigação de pagamento dos encargos condominiais, impostos e taxas incidentes (art. 1.315 do Código Civil).

Para as hipóteses de inadimplemento de um dos coproprietários em relação às despesas condominiais e de manutenção, convém que os titulares das quotas partes estabeleçam, no regramento do condomínio voluntário, suas consequências, que podem alcançar desde a retenção dos frutos da exploração comercial até mesmo a perda da propriedade da quota parte pelo condômino inadimplente.

Por exemplo, pode ficar regrado que caso o condômino inadimplente venha a eximir-se dos ônus que lhes competem, entender-se-á que ele renunciou a sua fração ideal e que, em tal hipótese, podem os demais condôminos da dita unidade pagar as despesas, adquirindo assim a fração ideal.

Nessa mesma linha, dispõe o art. 1.316 do Código Civil, o qual prevê que aos condôminos que suportarem as dívidas e despesas, a renúncia lhes aproveita.

Assim, por exemplo, destinando-se a unidade imobiliária exclusivamente para fins de locação ou hospedagem a ser operada por administradora, não poderão quaisquer dos condôminos, enquanto coproprietários da unidade, sem o consenso dos demais, de modo algum, alterar sua destinação.

5. Silva, Américo Luís Martins. Condomínio: Doutrina e Jurisprudência. CreateSpace Independent Publishing Platform, 2017, livro eletrônico.

6. Neste caso especial, as limitações também decorrem das relações condominiais convencionadas no âmbito do condomínio edilício, eis que deverá estar expresso na convenção de condomínio, a destinação específica do empreendimento.

7. Ibidem.



Ressalta-se que o condômino coproprietário tem liberdade para alienar a sua quota da unidade imobiliária, não havendo impedimento caso assim o queira (art. 1.314 do Código Civil). No entanto, por força de disposição legal (art. 504 do Código Civil), deverá respeitar o direito de preferência dos demais coproprietários da unidade autônoma, cuja quota adquiriu.

Cumpra ressaltar ainda, no que tange às obrigações fiscais quanto ao Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU), que não obstante os coproprietários estipulem que cada um deverá pagá-lo na proporção do seu quinhão, perante o fisco, há solidariedade, por força de lei, de modo que qualquer um dos proprietários da unidade autônoma poderá ser demandado judicialmente caso haja inadimplência de IPTU ou todos eles conjuntamente. Em caso de eventual inadimplência de um quotista, a solução passará pelo adiantamento pelos demais coproprietários adimplentes e, posteriormente, o ressarcimento dentro do condomínio voluntário da unidade autônoma.

Tal risco, nesse tipo de empreendimento, pode ser mitigado por meio da convenção do condomínio e demais instrumentos componentes do feixe de contratos. Por exemplo, é possível estabelecer que os lucros obtidos com a exploração da unidade, só serão distribuídos entre os coproprietários da unidade depois de pago o IPTU.

Quanto à livre disposição do bem imóvel adquirido, ressalta-se que o condômino coproprietário tem liberdade para alienar a sua quota da unidade imobiliária, não havendo impedimento caso assim o queira (art. 1.314 do Código Civil). No entanto, por força de disposição legal (art. 504 do Código Civil), deverá respeitar o direito de preferência dos demais coproprietários da unidade autônoma, cuja quota adquiriu.

Logo, se uma unidade autônoma for vendida a 4 (quatro) coproprietários, querendo um deles vender sua quota-parte, deverá oferecer aos outros 3 (três) coproprietários, os quais terão a preferência na sua aquisição, tanto por tanto, em relação a um estranho.

Assim, o condômino que desejar vender sua parte ideal do condomínio voluntário deve obrigatoriamente notificar os demais condôminos para que possam exercer o direito de preferência na aquisição. Se vender para terceiro e não oferecer para os demais condôminos, qualquer

destes poderá depositar, no prazo de até 180 dias, o valor pactuado e o negócio será desfeito. Isto porque a lei estabelece que o condômino a quem não se der conhecimento da venda poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de 180 dias, sob pena de decadência.

Portanto, a alienação, sem respeito à condicionante da concessão do direito de preferência aos demais condôminos, fica eivada de *ineficácia relativa* e não de *nulidade*. Assim, o condômino traído no seu direito de preferência tem o prazo de 180 dias (prazo decadencial) para desconstituir a alienação mediante o exercício potestativo de depositar idêntico valor que fora pago por estranho⁸.

Também o proprietário de uma quota-parte de unidade autônoma tem o direito de gravá-la com ônus real, fazendo uso da sua autonomia privada e liberdade de contratar, de modo que, se o credor aceitou a fração ideal como garantia, não há impedimento legal para tanto.

Nesse sentido, dispõe o art. 1.314 do Código Civil que “cada condômino pode alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la”. Da leitura desse dispositivo, extrai-se ser possível ao condômino gravar sua parte ideal, inclusive em alienação fiduciária, apesar de não haver previsão

específica para tanto na Lei nº 9.514/97.

Nos dizeres de Melhim Namem Chalhub: “Na medida em que visa, preponderantemente, mas não exclusivamente, a expansão do crédito imobiliário, em geral, a lei admite a alienação fiduciária de terreno ou de frações ideais de terreno, possibilitando larga aplicação nas incorporações imobiliárias, nas quais o contrato de alienação fiduciária terá como objeto a fração ideal do terreno objeto do financiamento e as acessões que sobre ela vierem a ser erigidas”⁹.



Para fins de constituir a alienação fiduciária sobre fração ideal de unidade, entende-se que não seja necessária a anuência ou ofertar direito de preferência aos demais coproprietários, na medida em que o art. 504 do Código Civil, refere a “vender a sua parte a estranhos”, enquanto a alienação fiduciária não se trata de compra e venda e sim de outorga de garantia.

Para fins de constituir a alienação fiduciária sobre fração ideal de unidade, entende-se que não seja necessária a anuência ou ofertar direito de preferência aos demais coproprietários, na medida em que o art. 504 do Código Civil, refere a “vender a sua parte a estranhos”, enquanto a alienação fiduciária não se trata de compra e venda e sim de outorga de garantia.

Outro ponto peculiar a ser regrado pelo condomínio voluntário, é o número de quotas em que poderão ser fracionadas as unidades. Ademais, ante o caráter não transitório da copropriedade estabelecida entre os mesmos, convém que se estabeleça a renúncia expressa ao disposto no art. 1.320 do Código Civil¹⁰, ajustando de forma perene o estado de indivisão da coisa comum.

Outrossim, cabe perguntar de que forma estarão discriminadas, perante o registro imobiliário, as quotas das futuras unidades em copropriedade, especialmente se contarão com matrículas próprias.

Pelo princípio da unitariedade matricial sediado no art. 176, §1º, I, da Lei dos Registros Públicos, cada unidade autônoma possui uma única matrícula. Diferente ocorre no instituto da multipropriedade, em que as frações de tempo são consideradas “unidades periódicas”, correspondendo-lhes, portanto, matrículas próprias¹¹.

Ou seja, a compra e venda de partes ideais ou “quotas” da mesma unidade autônoma no sistema de copropriedade (ou condomínio voluntário) será registrada *na mesma matrícula*, da qual ficará constando a cadeia de transmissões (e outros direitos reais) de cada uma das quotas alienadas.

10. Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

11. Pedroso, Alberto Gentil de Almeida et al. Comentários à Lei de Multipropriedade. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021, p. 21.

8. Ibidem.

9. Chalhub, Melhim Namem. Alienação fiduciária: negócio fiduciário. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

Nesse peculiar tipo de sociedade, existem duas categorias de sócios: o sócio ostensivo, aquele que é o responsável por realizar a atividade econômica prevista no objeto social da SCP em nome próprio, e os sócios participantes, que aportam bens (dinheiro, bens, direitos, know-how e/ou serviço) ao ostensivo, na expectativa de participar dos lucros de sucesso do empreendimento.



O Contrato com a Administradora do Empreendimento

Nos empreendimentos imobiliários estruturados para deles se obter rentabilidade, a escolha da administradora ganha especial importância, eis que será ela quem desenvolverá as atividades de gestão deste patrimônio, agregando valor ao mesmo, ao efeito de obter o melhor retorno do capital investido pelos adquirentes.

Geralmente a administradora se utiliza de uma marca – própria ou cedida por terceiro, que caracteriza seus procedimentos e padrão de serviços, tornando-os identificáveis aos usuários, hóspedes e/ou locatários.

A contratação da administradora costuma ocorrer por meio da própria incorporadora, ainda quando esta é a titular da totalidade das unidades autônomas do empreendimento, mediante a celebração de contrato de administração condominial, sendo que, após a conclusão das obras, ocorrerá a sub-rogação do condomínio na posição de contratante da administradora.

Caberá à administradora, por força do contrato de administração condominial, coordenar, fiscalizar e administrar os serviços do condomínio, sendo certo que o empreendimento será reconhecido pela qualidade e experiência proporcionada a seus usuários.

Não obstante seja o condomínio o único e exclusivo responsável pela contratação dos empregados, toda a gestão dos mesmos será realizada pela administradora, a quem caberá a responsabilidade pelo estrito cumprimento da legislação trabalhista e previdenciária. Todos os valores despendidos com o pagamento dos salários, bem como dos respectivos encargos, benefícios e verbas rescisórias, quando for o caso, dos referidos empregados, serão considerados como despesas condominiais, a serem pagas pelos titulares das unidades, mediante rateio.

Outras funções de ordem administrativa e orçamentária devem ser desempenhadas pela administradora, cabendo-lhe elaborar a previsão orçamentária condominial anual para cada exercício e incluir no orçamento apresentado todas as provisões de gastos necessários à boa administração do condomínio e destes prestar contas anualmente à Assembleia.

Por todos os serviços de administração e gestão condominial, caberá à administradora receber sua remuneração, a ser estipulada no respectivo contrato, a qual, geralmente, corresponderá a um valor fixo, a ser rateado por todos os titulares, na proporção das frações ideais das unidades imobiliárias.

No que tange ao prazo do contrato com a administradora, costumam as contratações serem feitas por um longo período, considerando o grau de comprometimento e importância desse especial player do negócio para os investidores.

O contrato também deve prever as hipóteses de resolução do contrato de administração condominial, em especial se ocorrer qualquer infração às suas cláusulas, atribuindo à parte lesada direito à recomposição dos prejuízos e ao pagamento de

multas pela parte infratora.

O encerramento do contrato é sempre algo traumático, mas regradar esta hipótese fará com que esta fase da operação seja superada com um menor ônus aos investidores.

Caberá à administradora, por força do contrato de administração condominial, coordenar, fiscalizar e administrar os serviços do condomínio, sendo certo que o empreendimento será reconhecido pela qualidade e experiência proporcionada a seus usuários.

A forma de distribuição dos rendimentos auferíveis com a exploração dos imóveis

Geralmente (não necessariamente), para fins de distribuição dos rendimentos auferidos com a exploração dos imóveis, será celebrado entre os proprietários das unidades e a administradora, Contrato de Sociedade em Conta de Participação “SCP”.

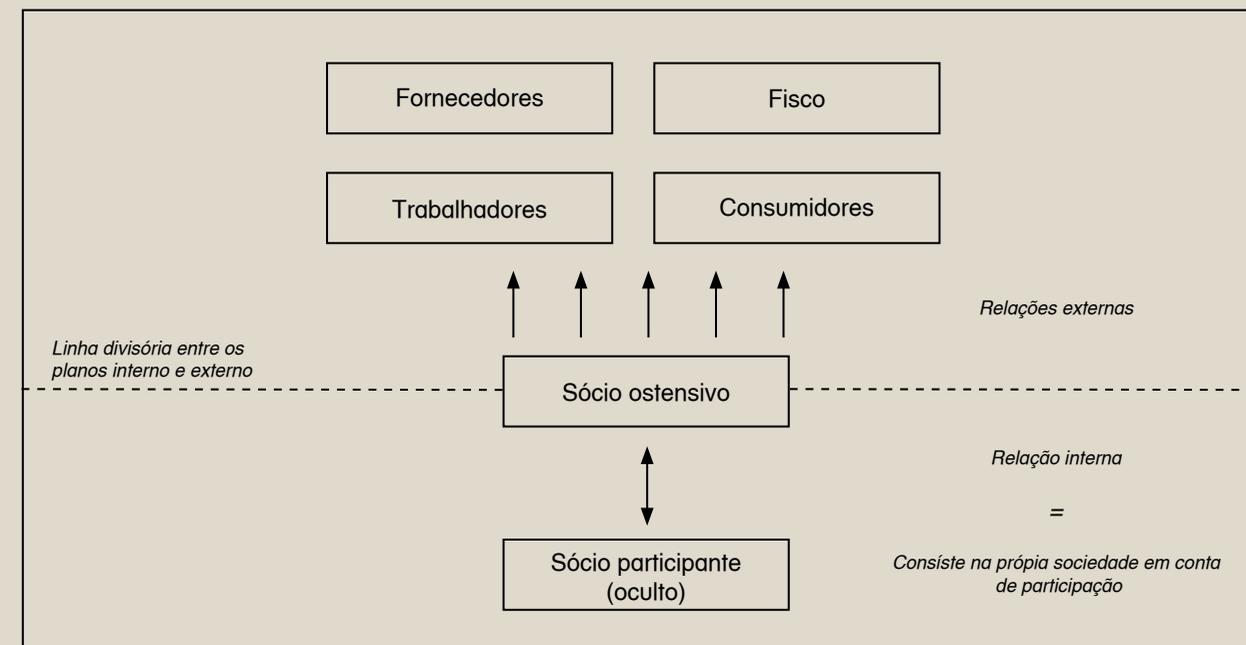
Regulada pelos arts. 991 a 996 do Código Civil, a Sociedade em Conta de Participação “é uma sociedade na qual uma ou mais pessoas fornecem recursos a um empreendedor, que os empregará em determinados negócios, com o objetivo de, ao final do prazo estipulado ou ao final do empreendimento, repartir os resultados auferidos.”¹²

Nesse peculiar tipo de sociedade, existem duas categorias de sócios: o sócio ostensivo, aquele que é o responsável por realizar a atividade econômica prevista no objeto social da SCP em nome próprio, e os sócios participantes, que aportam bens (dinheiro, bens, direitos,

know-how e/ou serviço) ao ostensivo, na expectativa de participar dos lucros de sucesso do empreendimento.¹³

A administradora, pois, é quem exercerá, de forma isolada, a operação do empreendimento, e quem se obrigará perante terceiros, clientes, fornecedores, órgãos públicos federais, municipais e estaduais, bem como perante qualquer outra entidade que venha a ser envolvida na consecução do objeto da SCP.

Assim, a responsabilidade dos adquirentes das unidades, enquanto sócios participantes, fica limitada à obrigação de realizar os investimentos na conta de participação, se obrigando apenas perante a administradora, esta última na condição de sócia ostensiva. Vejamos, de modo ilustrativo¹⁴, como se estrutura uma Sociedade em Conta de Participação:



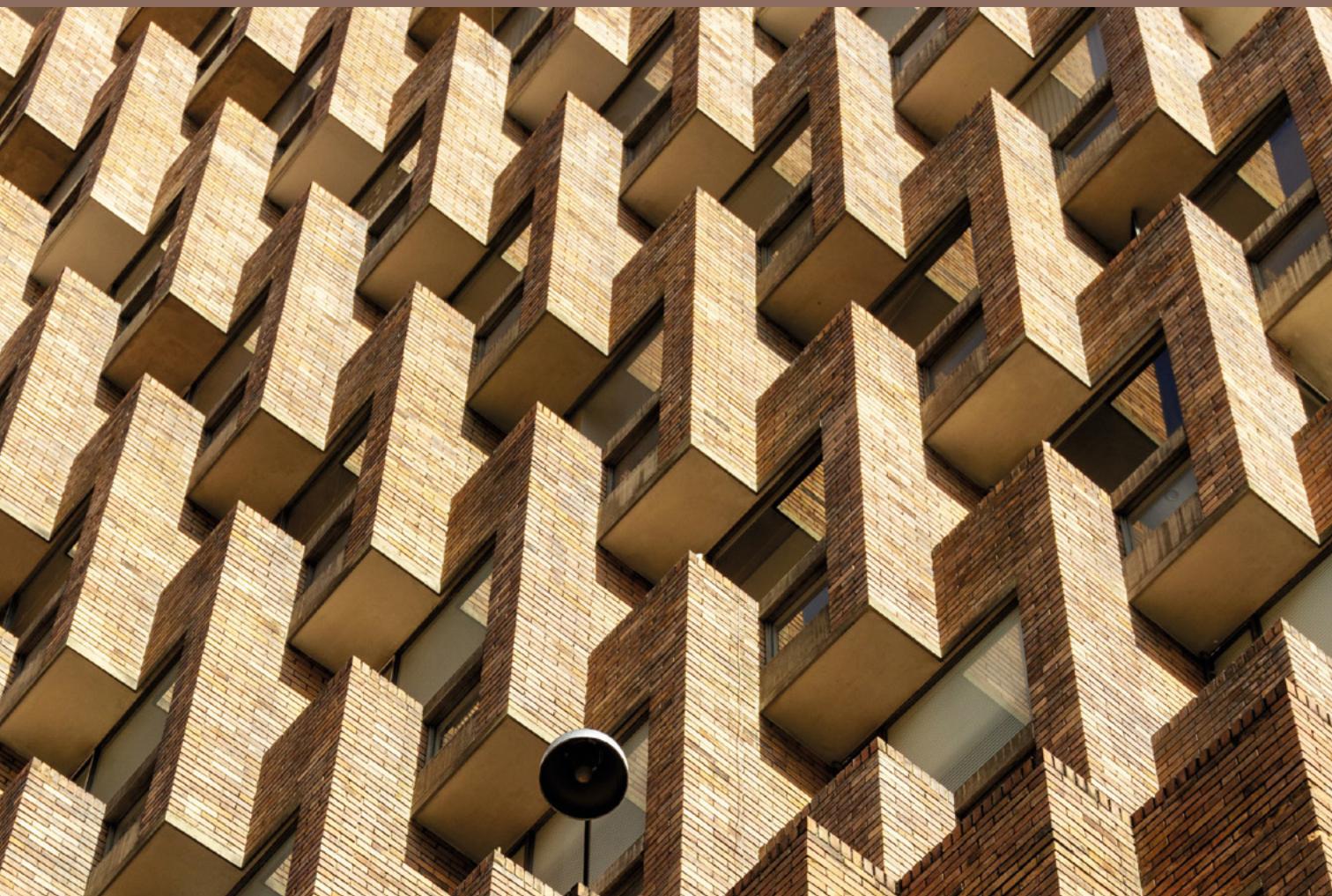
O objeto social da Sociedade em Conta de Participação será exercido unicamente pela administradora, na condição de sócia ostensiva, ficando esta responsável perante quaisquer terceiros por todas as medidas pertinentes, tais como, exemplificativamente, a administração das locações, a prestação de serviços obrigatórios e opcionais – aos locatários, hóspedes e/ou usuários, o planejamento de marketing, a escrituração contábil e fiscal específica da Sociedade, a distribuição dos resultados, bem como todos os demais atos necessários ao desenvolvimento do pool de locações. Vale lembrar que, o *pool* de locações é o sistema pelo qual os adquirentes destinam as suas unidades autônomas (apartamentos)

13. Ibidem, p. 35.

12. Spinelli, Luis Felipe; Scalzilli, João Pedro; Tellechea, Rodrigo. Sociedade em conta de participação. 2ª ed. São Paulo: Almedina, 2023, p. 34.

14. Imagem inspirada em: Spinelli, Luis Felipe; Scalzilli, João Pedro; Tellechea, Rodrigo. Sociedade em conta de participação, op. cit., p. 109.

O pool de locações é o sistema pelo qual os adquirentes destinam as suas unidades autônomas (apartamentos) para exploração conjunta, uniforme e homogênea por uma única Administradora/Operadora, a qual disponibilizará as Unidades no mercado para locação por terceiros interessados em residir no Empreendimento.



para exploração conjunta, uniforme e homogênea por uma única Administradora/Operadora, a qual disponibilizará as Unidades no mercado para locação por terceiros interessados em residir no Empreendimento.

Ressalta-se, nesse sentido que a Receita Federal, por meio do ato declaratório Interpretativo SRF 14/2004¹⁵, reconheceu o sistema de locação conjunta com o objetivo de lucro comum – o *pool*, independentemente de qualquer finalidade, como uma Sociedade em Conta de Participação (SCP), onde a administradora é a sócia ostensiva e os proprietários das unidades imobiliárias integrantes do pool são os sócios ocultos.

Em decorrência do Contrato de Sociedade em Conta de Participação, caberá à administradora fazer o rateio e a distribuição dos rendimentos auferidos com o *“pool”* de exploração dos imóveis (locação e/ou hospedagem), aos titulares das unidades imobiliárias.

Os critérios de distribuição dos rendimentos auferidos com a exploração dos imóveis deverão estar previstos no contrato da SCP, de forma que fique explícito o percentual da receita (bruta ou líquida) que corresponderá à administradora e o percentual da receita líquida (receita bruta menos tributos incidentes e demais despesas operacionais), que caberá aos sócios participantes, os quais receberão os resultados correspondentes mediante rateio, observadas as suas respectivas participações na SCP, que, via de regra, corresponderão à fração do solo da unidade imobiliária de titularidade de cada um dos quotistas.

No que tange aos impostos, vale dizer que a apuração e o recolhimento dos tributos da SCP são de responsabilidade do sócio ostensivo, sendo exclusivamente sua a sujeição tributária – não existindo solidariedade entre o ostensivo e o participante, sendo que os resultados das operações da SCP são tributados em conjunto, como uma unidade de negócios, separadamente das demais atividades exercidas pelos sócios. Nesse sentido, conclui Bozza, “compete, no entanto, ao sócio ostensivo o dever de registrar, de forma destacada, as operações da SCP, bem como elaborar as declarações fiscais pertinentes e recolher os impostos devidos. Os sócios, por seu turno, recebem da SCP o resultado líquido, já tributado e deduzido dos custos e despesas relativas ao empreendimento comum, que para fins fiscais é tratado como dividendo”¹⁶.

15. Ato Declaratório Interpretativo SRF 14/2004, artigo único: “No sistema de locação conjunta de unidades imobiliárias denominado de pool hoteleiro, constitui-se, independente de qualquer finalidade, Sociedade em Conta de Participação (SCP) com o objetivo de lucro comum, onde a administradora (empresa hoteleira) é a sócia ostensiva e os proprietários das unidades imobiliárias integrantes do pool são os sócios ocultos”.

16. Spinelli, Luis Felipe; Scalzilli, João Pedro; Tellechea, Rodrigo. Sociedade em conta de participação, op. cit., p. 494.

O necessário registro perante a CVM da oferta pública de unidades imobiliárias com perspectiva de rentabilidade

Antes do início do lançamento do empreendimento, caberá à incorporadora e à administradora, na condição de ofertantes, obter o registro da oferta dos contratos de investimento coletivo (CIC) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Cumpra sinalizar que se considera infração grave a distribuição de contratos de investimento coletivo sem o prévio e necessário registro perante a CVM (art. 40, I, b da Resolução CVM 86 de 31/03/2022 a qual revogou e deu nova redação à Instrução CVM 602 de 27/08/2018).

A solicitação de registro deverá ser dirigida à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, mediante a apresentação do “prospecto da oferta”. Constará expressamente do prospecto que ao decidir por adquirir os imóveis ofertados, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento.

Para tanto, item obrigatório será a anexação à oferta de Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira, elaborado por profissional ou empresa independente que possibilite ao investidor, através da análise de tendências e perspectivas macroeconômicas e, das características e projeções de rentabilidade específicas do investimento proposto, aferir sua atratividade.¹⁷

Nesse sentido, o prospecto deverá identificar os principais dados da oferta, de forma clara, objetiva e transparente. Aos ofertantes caberá descrever detalhadamente o empreendimento, explicar os principais conceitos que o envolvem e a sua estruturação jurídica, trazendo a lume as principais condições contratuais que constam dos contratos coligados.

17. Resolução CVM nº 86 (31.03.2022), Anexo B: “Informações mínimas que devem constar do estudo de viabilidade econômica e financeira do empreendimento hoteleiro: (...) X – Cálculo do valor presente líquido (VPL) e da taxa interna de retorno (TIR) do investimento, com a indicação das premissas e das fontes dos dados utilizados. Para o cômputo do VPL e da TIR, deverá ser demonstrado um período de projeção de, no mínimo, 10 (dez) anos, seguido do cálculo de uma perpetuidade. A taxa de desconto a ser utilizada para cálculo do VPL e do valor presente da perpetuidade, no caso da TIR, deve ser compatível com o risco do investimento no empreendimento”.

Assim, será de suma importância o detalhamento da operação de compra e venda do imóvel pelo incorporador ao adquirente, bem como da apresentação da forma de cálculo da remuneração que tocará aos adquirentes e à administradora que operará o empreendimento.

Tratando-se da venda de bens imóveis, os canais de distribuição serão os corretores de imóveis e imobiliárias, as quais deverão estar, igualmente, identificadas no prospecto.

Será obrigatória a fiscalização, pelos ofertantes, das atividades dos corretores de imóveis, adotando práticas e procedimentos para que a informação seja transmitida de forma clara e transparente, a exemplo da entrega de manuais de conduta, realização de treinamentos e outras iniciativas, de modo a assegurar o cumprimento das normas de distribuição de contratos de investimento coletivo, ditadas pela CVM.

Também o prospecto deverá apontar os fatores de risco desta modalidade de investimento para que os investidores, antes de tomarem a decisão de adquirir os contratos de investimento coletivo, os considerem cuidadosamente.¹⁸ Caberá, pois, aos ofertantes, elencarem aqueles riscos que conhecem, haja vista, que são os estruturadores do negócio. Os fatores de risco vão desde a possibilidade de a rentabilidade projetada no estudo de viabilidade vir a não se confirmar, quanto a riscos inerentes às condições do próprio feixe de contratos, como, por exemplo, a administradora/operadora, após o período de contrato inicial, vir a não renovar seu contrato de administração por novo período.

Certo é que o retorno financeiro de um empreendimento depende de inúmeros fatores, como a demanda por locação/hospedagem destinada ao público na região onde o mesmo se localiza, a capacidade de obtenção das receitas pretendidas pela administradora, o controle dos custos de manutenção e das despesas do empreendimento de forma geral, entre outros fatores, inclusive, alguns destes alheios à vontade dos ofertantes, como, por exemplo, a conjuntura econômica do país. Alterações de quaisquer desses fatores podem impactar o empreendimento e prejudicar os resultados projetados.

Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas, inclusive às constantes do estudo de viabilidade disponibilizado aos investidores adquirentes, o qual é baseado em diversas premissas e informações prospectivas que podem vir a não se materializar.

Considerações Finais

Analizamos nesse artigo a estruturação de empreendimentos imobiliários concebidos especificamente para obtenção de rentabilidade.

Como visto, trata-se de uma “costura fina”, que envolve várias áreas de conhecimento, sendo certo que para alcançar seu propósito será necessário confeccionar uma gama de instrumentos jurídicos, coligados e coordenados, que deverão ser interpretados no seu conjunto e de acordo com a finalidade pretendida pelas partes envolvidas.

Certo também que conforme a destinação do empreendimento existirão demandas jurídicas específicas que deverão ser contempladas no seu arcabouço contratual.

Sem pretender esgotar o tema, apresentamos os principais instrumentos que compõem essa estruturação jurídica, dando ênfase aos institutos peculiares e que caracterizam essa especial modalidade de investimento, o qual, em nossa visão, possui enorme potencial de expansão no mercado imobiliário brasileiro.



18. No caso específico de esforços de venda de quotas de unidades imobiliárias, conforme decisão do Colegiado da CVM, em sede de Consulta da SRE (Superintendência de Registro de Valores Imobiliários), existe a necessidade dos ofertantes divulgarem no prospecto, as informações pertinentes sobre o funcionamento e regime jurídico dos condomínios voluntários, ou seja, como estarão regidas as relações entre os coproprietários detentores de quotas da mesma unidade, bem como os riscos específicos incorridos nesse tipo de investimento. CVM. Reg. nº 1.203/18. Decisão do Colegiado de 30.10.2018.PROC.SEI 19957.009425/2018-41.

BASE DE CÁLCULO IMOBILIÁRIO

Tema 1113 do STJ: A impetração
de Mandado de Segurança como
remédio para a correta observância
da base de cálculo do ITBI

Roberto
Santos Silveiro

Resumo

Atualmente, são muitos os negócios imobiliários nos quais se instala séria divergência entre Municípios e contribuintes acerca da base de cálculo do ITBI, dando muitas vezes azo à judicialização da matéria. Ante a sua relevância e a multiplicidade de julgados enfrentando o tema, muitas vezes com decisões absolutamente díspares, a questão envolvendo a base de cálculo do ITBI foi recentemente submetida à julgamento pelo STJ, na sistemática dos precedentes qualificados (Tema 1113), com vistas à sua pacificação. Avaliamos que o Tema 1113 define de maneira adequada a controvérsia instalada a respeito da base de cálculo do ITBI, visto que presume a boa-fé do contribuinte e está em compasso com o lançamento por homologação, na forma do art. 148 do CTN. Alguns Municípios, no entanto, não estão observando a decisão do Superior Tribunal de Justiça. Analisamos a possibilidade, nesses casos, de impetração de Mandado de Segurança como remédio eficaz para a correta observação da base de cálculo do ITBI.

Introdução

O mercado imobiliário tem como um de seus negócios basilares a transmissão de propriedade de bens imóveis. A compra e venda de apartamentos para moradia ou para investimento, as permutas, ou mesmo a aquisição de imóveis para realização de futuras incorporações imobiliárias são exemplos de operações cotidianas, que ocorrem todos os dias em nosso País.

Essas operações, que implicam em transmissão *inter vivos*, por ato oneroso, de bens imóveis e de direitos a eles relativos são, via de regra, sujeitas à incidência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos (ITBI), nos termos do art. 35 e seguintes do Código Tributário Nacional (CTN).

A alíquota do ITBI varia entre os Municípios, sendo prevista por legislação municipal, normalmente entre 2% e 3% sobre a base de cálculo. Justamente, a questão que suscita historicamente muitos questionamentos diz respeito ao modo de definição da base de cálculo do ITBI, sendo este o enfoque central deste estudo.

Trata-se de questão jurídica sensível, com enorme repercussão econômica, visto que atinge diretamente, tanto as finanças dos contribuintes que adquirem onerosamente bens imóveis, como a dos cofres públicos.

Incontáveis, aliás, são os negócios imobiliários nos quais se instala séria divergência entre Municípios e contribuintes acerca da base de cálculo do ITBI, dando muitas vezes azo à judicialização da matéria.

Ante a sua relevância e a multiplicidade de julgados enfrentando o tema, muitas vezes com decisões absolutamente díspares, a questão envolvendo a base de cálculo do ITBI foi recentemente submetida à julgamento pelo STJ, na sistemática dos precedentes qualificados (TEMA 1113), com vistas à sua pacificação. Como veremos adiante, no entanto, a questão ainda suscita controvérsias.



O tratamento legislativo da matéria e o conceito de valor venal

A partir da Constituição Republicana de 1891, o ITBI passou a ter expressão prevista constitucional e assim ocorre até os dias atuais, variando, ao longo do tempo, a sua base de incidência, bem como o sujeito ativo do tributo.

Na Constituição de 1988, esse imposto sofreu uma cisão. A transmissão *inter vivos* e a título oneroso de bens imóveis e de direitos reais, exceto os de garantia, bem como a cessão de direitos a sua aquisição, ficaram inseridas na competência impositiva municipal. Ao Estado-membro coube a transmissão *causa mortis*, bem como a transmissão *inter vivos* a título gratuito, incidindo sobre quaisquer bens ou direitos.

O ITBI ficou, então, inserido na competência impositiva municipal nos seguintes termos do art. 156, II, da Constituição Federal: “Compete aos Municípios instituir impostos sobre: II – transmissão *inter vivos* a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição”.

Especificamente, com relação à base de cálculo, a Constituição Federal determina que cabe à Lei Complementar estabelecê-la, nos termos do que prevê o art. 146, III, a, da CF. No caso, a Lei Complementar é o Código Tributário Nacional, Lei nº 5.172/66 (CTN).

Por sua vez, o CTN determina que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos (art. 38). Nota-se, no particular, que se trata de previsão análoga à do art. 32 do CTN, que prevê que a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) é o valor venal do imóvel.

Fato é que, tendo a legislação de regência previsto que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, a primeira questão que deve ser enfrentada diz respeito ao conceito de valor venal.

Ocorre que o valor venal é de mensuração extremamente difícil, influenciada por uma série de fatores internos e externos, de natureza subjetiva, o que impede seja transformado em número incontestado, ficando a base de cálculo do ITBI sujeita à divergência entre fisco e contribuintes.

modificá-lo, o que obriga o avaliador a consultar o mercado e confrontar as livres alienações de bens semelhantes, em épocas próximas e em condições idênticas. “Por isso mesmo, é indicado o método comparativo como o mais adequado para as avaliações imobiliárias, quando puderem ser encontrados elementos comparativos semelhantes, principalmente de terrenos sem construção, podendo ser conjugados com outros métodos ou critérios, quando houver também edificações, instalações, plantações ou rendas a avaliar.”²

O importante, no particular, é observar que a base de cálculo do ITBI não é o preço de venda, mas sim o valor venal dos bens ou direitos transmitidos de acordo com as condições usuais do mercado, que não necessariamente coincide com o preço atribuído pelas partes ao negócio.

Ocorre que o valor venal é de mensuração extremamente difícil, influenciada por uma série de fatores internos e externos, de natureza subjetiva, o que impede seja transformado em número incontestado, ficando a base de cálculo do ITBI sujeita à divergência entre fisco e contribuintes.

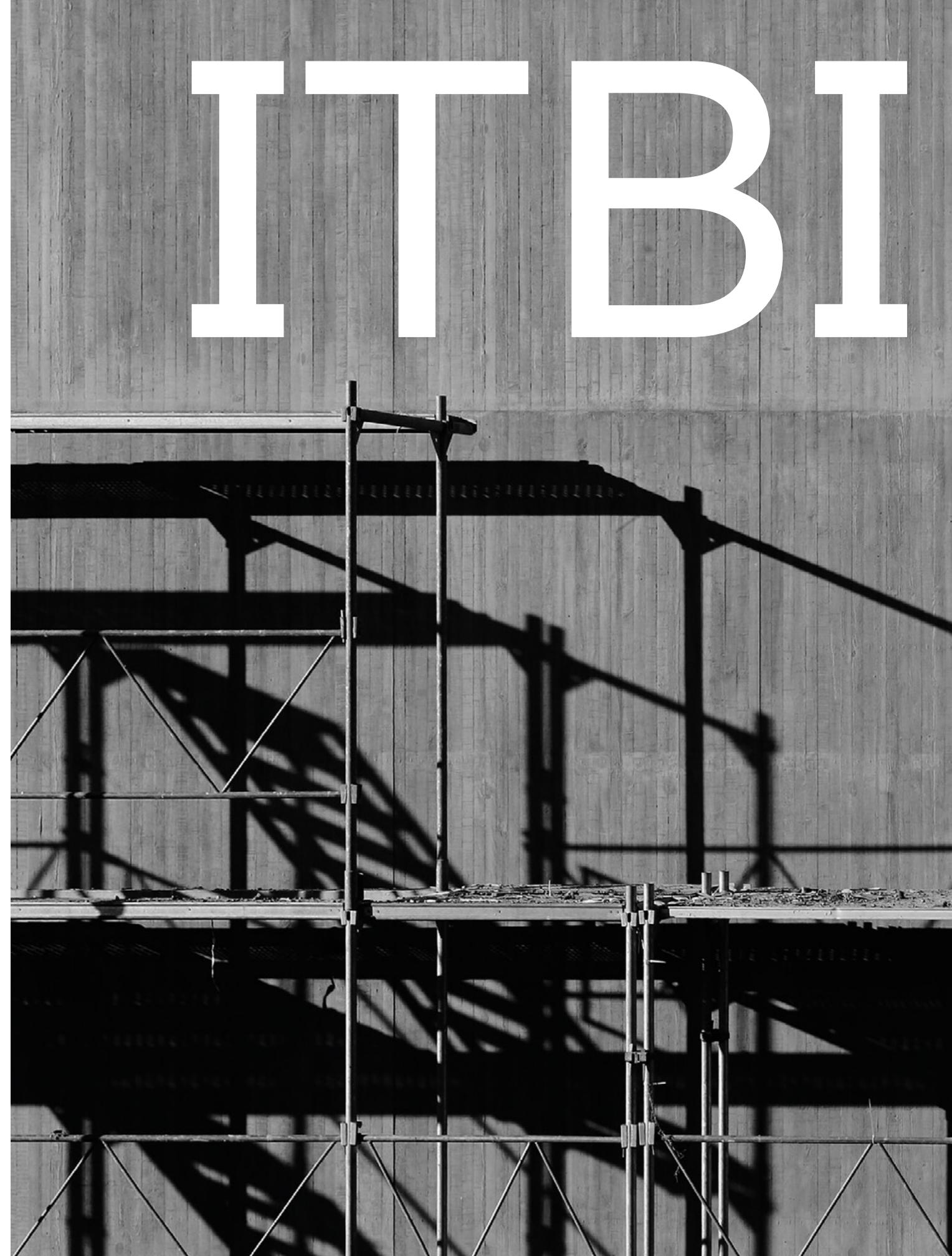
A doutrina especializada, na linha do que preceitua Aliomar Baleeiro, ensina que o valor venal dos bens é aquele que “o imóvel alcançar para compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis”.¹

Na mesma linha, para Hely Lopes Meirelles, o valor venal é aquele que o bem encontra normalmente para sua livre alienação e aquisição, em dinheiro e à vista. Assim, o valor venal será sempre aquele que o bem obterá nas condições usuais de sua livre negociação. Embora a utilidade e a necessidade do bem sejam os fatores preponderantes de seu valor, causas circunstanciais poderão intervir e

1. Baleeiro, Aliomar. *Direito Tributário Brasileiro*. 10ª ed. São Paulo: Forense, p. 167.

2. Meirelles, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 98ª ed. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 391.

ITBI



O pano de fundo da divergência é de natureza econômica, pois uma maior base de cálculo implica em maior tributação e ganho aos cofres municipais, enquanto aos contribuintes interessa uma menor base de cálculo e, por conseguinte, um tributo menor a ser pago por força da transmissão

A histórica divergência entre o fisco municipal e os contribuintes acerca da base de cálculo do ITBI

O ponto de interrogação sobre a matéria se dá justamente em relação ao modo de definição da base de cálculo (valor venal) em cada operação sujeita à incidência do ITBI.

Notadamente, o pano de fundo da divergência é de natureza econômica, pois uma maior base de cálculo implica em maior tributação e ganho aos cofres municipais, enquanto aos contribuintes interessa uma menor base de cálculo e, por conseguinte, um tributo menor a ser pago por força da transmissão imobiliária. Daí o conflito de interesses, os quais levam frequentemente à embates judiciais entre as partes.

Na esfera prática, a questão central é definir se: (1) para efeitos da base de cálculo do ITBI merece em princípio ser prestigiado, ou não, o valor atribuído pelas partes ao negócio imobiliário; e (2) caso o Município não concorde com o valor atribuído pelo contribuinte, a qual das partes tocaria o ônus de instaurar o processo administrativo para definição da base de cálculo: ao contribuinte ou ao próprio fisco municipal?

Referidos questionamentos são historicamente respondidos de forma antagônica entre fisco e contribuintes.

De acordo com o entendimento comumente exarado pelo fisco, à luz do art. 148 do CTN, é perfeitamente possível que a administração se utilize, como base de cálculo, de valores de mercado decorrentes de pesquisa por ela realizada e posta em ato administrativo, da qual o contribuinte pode discordar, manejando insurgência pela própria via administrativa.

As legislações municipais, aliás, em diversos municípios, autorizam que a própria municipalidade adote como base de cálculo do ITBI um valor previamente por ela fixado, cabendo ao contribuinte, caso não concorde, o ônus de instaurar um processo administrativo para sustentar a divergência.

Vejam, como exemplo, a legislação do Município de São Paulo. De acordo com a Lei Municipal nº 14.256/06, caberia ao Município fixar antecipadamente o valor venal, restando ao contribuinte duas alternativas: o contribuinte aceita a base de cálculo informada pelo fisco; ou, o contribuinte discorda da base de cálculo atualizada e requer avaliação especial em contraditório – como previsto pelo art. 148 do CTN – para demonstrar que o valor venal do bem transmitido é inferior àquele informado pelo fisco.



Os contribuintes, por sua vez, defendem que a legislação, neste sentido, é inconstitucional, pois inverte o ônus da prova. Sendo o ITBI um imposto de lançamento por declaração ou homologação, cabe ao fisco, quando for o caso, afastar o valor declarado pelo contribuinte na escritura pública, comprovando que o mesmo não merece fé, e não obrigar que o sujeito passivo adote um valor previamente disponibilizado no site da Secretaria de Finanças, resultante de pesquisa imobiliária.

Por isso, a doutrina especializada refere que a disponibilização, pelas Prefeituras, com efeito vinculante, do valor venal de cada imóvel cadastrado, por meios eletrônicos e periodicamente reajustável com base em pesquisas de mercado, é absolutamente inconstitucional por implicar afastamento da Lei de regência da matéria e consequentemente vulnerar o princípio da legalidade tributária.³

Ainda, segundo interpretação conferida por diversos Municípios, como Porto Alegre, por exemplo, o ITBI deve ser recolhido a partir de estimativa fiscal efetuada pela Administração Tributária, podendo ser considerados elementos diversos, tais como valores correntes das transações de bens da mesma natureza, valores de cadastro

3. Neste sentido, defende Kiyoshi Harada, ITBI Doutrina e Prática. 3ª ed. Belo Horizonte. Ebook, posição 5602: Editora Dialética, 2021.



No lançamento por homologação, portanto, não é dado ao sujeito ativo interferir no ato do pagamento do tributo. Compete ao fisco homologar a atividade exercida pelo contribuinte. Não concordando, cabe-lhe promover o lançamento direto da diferença que entender devida, notificando o contribuinte para exercer o contraditório.

e valor atribuído na guia informativa pelo contribuinte. Na prática, o que ocorre no Município de Porto Alegre, é que a municipalidade confronta o valor por ela apurado a partir de suas estimativas com o valor declarado pelo contribuinte, elegendo sempre o maior deles para fins de base de cálculo do tributo.

Em nosso entendimento, há duas questões centrais que apontam a favor do direito dos contribuintes e em sentido contrário ao defendido pelo fisco.

Primeiro, considerando-se que a base de cálculo do ITBI consiste no valor venal, e que este corresponde ao valor que o imóvel alcançar para a compra e venda segundo as condições usuais do mercado de imóveis, a boa-fé do contribuinte deve, em princípio, ser presumida e prestigiada. Nada mais lógico que as condições usuais do mercado de imóveis venham a se traduzir na fixação do preço do negócio específico, à luz das particularidades do imóvel e da transmissão imobiliária em específico.

É natural, por exemplo, que uma casa que venha a ser adquirida conjuntamente com diversas outras para a realização de uma incorporação imobiliária venha a ter singularmente uma valorização maior, se comparada a outro bem de dimensões e localização absolutamente similares, que venha a ser adquirido para a moradia de uma família. Esta diferenciação não é passível de prévia definição. Ela ocorre de forma casuística, devendo ser aferida, portanto, no caso concreto, de acordo com as suas peculiaridades.

O equívoco da prefixação da base de cálculo (ou mesmo da sua estimativa descontextualizada da operação em específico) fica evidente, aliás, na hipótese de arrematação judicial de imóvel. É consabido que na venda por leilão judicial o imóvel acaba sendo alienado, normalmente, por valor inferior ao de aquisição direta entre particulares. Ora, fosse admitida a prefixação da base de cálculo estar-se-ia, por exemplo, fechando os olhos para as particularidades do negócio específico, tal como ocorre na arrematação judicial, o que seria injusto sob o ponto de vista tributário.⁴

Segundo, mas igualmente importante, entendemos que, sob o viés eminentemente jurídico, a conduta do fisco de prefixação da base de cálculo do ITBI, não atende ao formato de lançamento de homologação, próprio a este tributo. No lançamento por homologação, segundo preceituado no art. 150 do CTN, a autoridade administrativa, tomando conhecimento da atividade exercida pelo obrigado, expressamente a homologa. Na omissão da

4. O STJ definiu, não por outra razão, antes mesmo do Tema 1113, que o valor da arrematação é que deve servir de base de cálculo do ITBI, na linha do seguinte precedente: REsp 1182640/RS, Rel. Ministro Herman Benjamin, 2ª Turma, DJe 20/04/2010.

autoridade administrativa, considera-se homologado o lançamento e extinto o crédito tributário pelo decurso do prazo de cinco anos, a contar da data da ocorrência do fato gerador (§4º do art. 150 do CTN).

No lançamento por homologação, portanto, não é dado ao sujeito ativo interferir no ato do pagamento do tributo. Compete ao fisco homologar a atividade exercida pelo contribuinte. Não concordando, cabe-lhe promover o lançamento direto da diferença que entender devida, notificando o contribuinte para exercer o contraditório.

Nota-se, neste sentido, que existe diferenciação entre a forma de lançamento do ITBI (por homologação) e do IPTU (lançamento direto). Justamente em virtude desta diferença é que a jurisprudência oscilou ao longo do tempo⁵. Ao longo do tempo, o STJ veio a firmar entendimento de que a base de cálculo do IPTU não é necessariamente a mesma do ITBI, pois são apurados e lançados de formas distintas.

No caso do IPTU, lançado de ofício pelo fisco, se o contribuinte não concorda com o valor venal atribuído pelo Município, pode discuti-lo administrativa ou judicialmente, buscando comprovar que o valor de mercado (valor venal) é inferior ao lançado.

Por outro lado, se o valor apresentado pelo contribuinte no lançamento do ITBI (por declaração ou por homologação) não merece fé, o fisco é quem deve questioná-lo e arbitrá-lo, no curso de regular procedimento administrativo, na forma do art. 148 do CTN.

Seja como for, o fato é que a divergência apontada se instalou com força nos principais Tribunais do País. Somente no TJSP observou-se que, no ano de 2020, haviam sido julgadas 2.556 causas nas quais a controvérsia dizia respeito à base de cálculo do ITBI. A multiplicidade de feitos tratando da questão, de tamanha relevância jurídica e econômica, acabou levando a matéria ao julgamento no sistema de precedentes qualificados, conforme adiante abordado.

5. Tomemos como exemplo, o Tribunal Paulista, no qual se notava a existência de julgamentos no sentido de que o valor venal de referência do IPTU é que deve servir como base de cálculo do ITBI (Apelação nº 1018477-36.2016.8.26.0053, 14ª Câmara de Direito Público; Rel. Des. Octávio Machado de Barros; julgamento em 09/03/2017); e julgamentos no sentido de que o valor venal de referência do ITBI não está vinculado ao do IPTU, visto que as bases de cálculo não se confundem (Apelação / Reexame Necessário nº 1042598-31.2016.8.26.0053, julgado pela 15ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Eurípedes Faim, julgamento em 11/04/2017).

Em nosso entendimento, há duas questões centrais que apontam a favor do direito dos contribuintes e em sentido contrário ao defendido pelo fisco.

O recente enfrentamento da matéria pelo STJ (Tema 1113)

A discussão envolvendo a base de cálculo do ITBI ecoou com destaque, primeiramente, no Tribunal de Justiça de São Paulo, mediante o ajuizamento de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, com base no art. 976 e seguintes do Código de Processo Civil.⁶

A celeuma deu azo à interposição de Recurso Especial pelo Município de São Paulo visando reformar o acórdão em IRDR. O Município, com fundamento no art. 256-H do Regimento Interno do STJ, requereu a afetação do RESP 1.937.821/SP (2020/0012079-1), sendo Relator o Min. Gurgel de Faria, pertencente à primeira seção do STJ.

Ante a multiplicidade de recursos sobre a matéria e a repercussão geral do tema, a Primeira Seção, então, por unanimidade, afetou o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C), na sistemática dos precedentes qualificados, para delimitar a seguinte questão de direito controvertida⁷: “Definir: a) se a base de cálculo do ITBI está vinculada à do IPTU; e b) se é legítima a adoção de valor venal de referência previamente fixado pelo fisco municipal como parâmetro para a fixação da base de cálculo do ITBI.”

Ao apreciar o recurso da Municipalidade, a Primeira Seção do STJ firmou o entendimento de que a apuração do elemento quantitativo do IPTU e do ITBI faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos. Dessa forma, a base de cálculo do ITBI é o “valor venal dos bens ou direitos transmitidos”, que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.

Além disso, ficou estabelecido que a possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios, por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência

6. IDPJ nº 2243516-62.2017.8.26.0000, Relator Rodrigues de Aguiar, Órgão Julgador Turma Especial – Público, julgado e admitido em 13/04/2018.

7. Na oportunidade, a Primeira Seção do STJ, por unanimidade, determinou a suspensão da tramitação de todos os processos pendentes que versem sobre a questão, em todo o território nacional (art. 1.037, II, CPC/15), nos termos da proposta do Sr. Ministro Relator.

de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço.

Ademais, a Primeira Seção do STJ reconheceu que o ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário; ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante.

Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado. Todavia, o conhecimento integral sobre tais circunstâncias, somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio. Essa é a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido.

Nesse sentido, em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado. Essa presunção somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para a apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN). A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo.

Daí que, para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, a tese firmada foi a seguinte:

a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação;

b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN);

c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

Posteriormente, por força de decisão do Vice-Presidente do STJ, publicada no DJe de 27/10/2022, no REsp 1.937.821/SP, admitiu-se, com fulcro no art. 1.036, §1º, do Código de Processo Civil, o Recurso Extraordinário como representativo de controvérsia, com a determinação de remessa dos autos ao Supremo Tribunal Federal.

Na decisão de admissão do Recurso Extraordinário, o STF recomendou, nos feitos representativos de controvérsia, ainda que se vislumbre questão infraconstitucional, que o Recurso seja admitido de forma a permitir o pronunciamento da Suprema Corte sobre a existência, ou não, de matéria constitucional no caso e, eventualmente, de repercussão geral.

O processo, frisa-se, se encontra concluso com a Presidência do STF desde 24.11.2022, ainda sem decisão. Conforme prevê o Código de Processo Civil, no art. 1.035, §5º, caso venha a ser reconhecida a repercussão

geral, o relator no Supremo Tribunal Federal determinará a suspensão do processamento de todos os processos pendentes, individuais ou coletivos, que versem sobre a questão e tramitem no território nacional.

Ao contrário do que alguns Municípios vêm defendendo, não houve, até a presente data, suspensão do comando judicial provindo do STJ, sendo vigente e aplicável o tema 1113, devendo, na qualidade de precedente qualificado, ser fielmente observado pelos Tribunais Inferiores, nos termos dos arts. 927, III, e art. 1.040 do CPC.

Dessa forma, a base de cálculo do ITBI é o “valor venal dos bens ou direitos transmitidos”, que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.

Cabimento do Mandado de Segurança para assegurar a observância do Tema 1113 do STJ

A postura de alguns Municípios em não observar a decisão do Superior Tribunal de Justiça implica em desrespeito à autoridade de suas decisões. Ora, se a Administração Pública deve obedecer aos “princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência”, conforme determinado no art. 37 da Constituição, deve, também, observar e obedecer a decisão proferida pelo STJ, cuja missão constitucional é, justamente, dar a última palavra em matéria infraconstitucional.

Com efeito, alguns Municípios não vêm observando o precedente obrigatório do STJ, atribuindo às guias municipais, não raramente, valores muito superiores ao do negócio imobiliário, sem sequer instaurar processo administrativo próprio. Nestes casos, abre-se ao contribuinte o caminho da judicialização, inclusive via impetração de Mandado de Segurança, de modo a que seja observado o entendimento sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça em relação à base de cálculo do ITBI (Tema 1113).

Outrossim, sempre que unilateralmente, a autoridade administrativa adotar como base de cálculo do ITBI valor diverso da transação imobiliária, sem instaurar qualquer processo administrativo (que pressupõe a garantia do direito ao contraditório), este ato é passível, em tese, de ser atacado via Mandado de Segurança, ao efeito de proteger o direito líquido e certo do impetrante. Isto porque este agir da autoridade administrativa se configura em ato ilegal, que subverte a legislação tributária, contrariando precedente qualificado do STJ.

Considerando a urgência que normalmente envolve a consumação da aquisição de imóveis, e a condição habitualmente imposta pelos órgãos públicos, de prévio pagamento da guia de ITBI para a lavratura da competente escritura pública, uma ferramenta valiosa para os contribuintes é o requerimento liminar de retificação da guia do imposto, a qual deve ser deferida sempre que presentes os requisitos legais para tanto.

Para a concessão da medida liminar, se faz necessário, nos termos do art. 7º, inciso III, da Lei 12.016/2009: (i) a comprovação da *relevância dos fundamentos*, o que pode, em tese, ser comprovado mediante a correlação do caso concreto com os fundamentos do precedente vinculante (TEMA 1113 do STJ); e (ii) o *perigo na demora*, que pode ser caracterizado pela necessidade de cumprimento tempestivo de contrato prévio, ou mesmo para evitar prejuízos

decorrentes da impossibilidade de consumação do negócio imobiliário pretendido. Nestes casos, observa-se, na jurisprudência recente, medidas liminares sendo concedidas para proteger o direito dos contribuintes⁸.

Não há dúvidas, portanto, que a impetração de Mandado de Segurança se revela remédio eficaz para os casos em que o Município não observe, como base de cálculo do ITBI, o valor da transação declarado pelo contribuinte, sem a comprovação em processo administrativo, que o valor declarado não é condizente com o de mercado.

Ponderamos, por questão de justiça, que o âmago do precedente é a boa-fé do contribuinte na declaração ao fisco. Deste modo, não entendemos cabível e adequada a judicialização da matéria nos casos em que o valor atribuído pelo contribuinte à transação deostar de patamar aceitável dentro da realidade de mercado, observadas as peculiaridades do negócio específico.

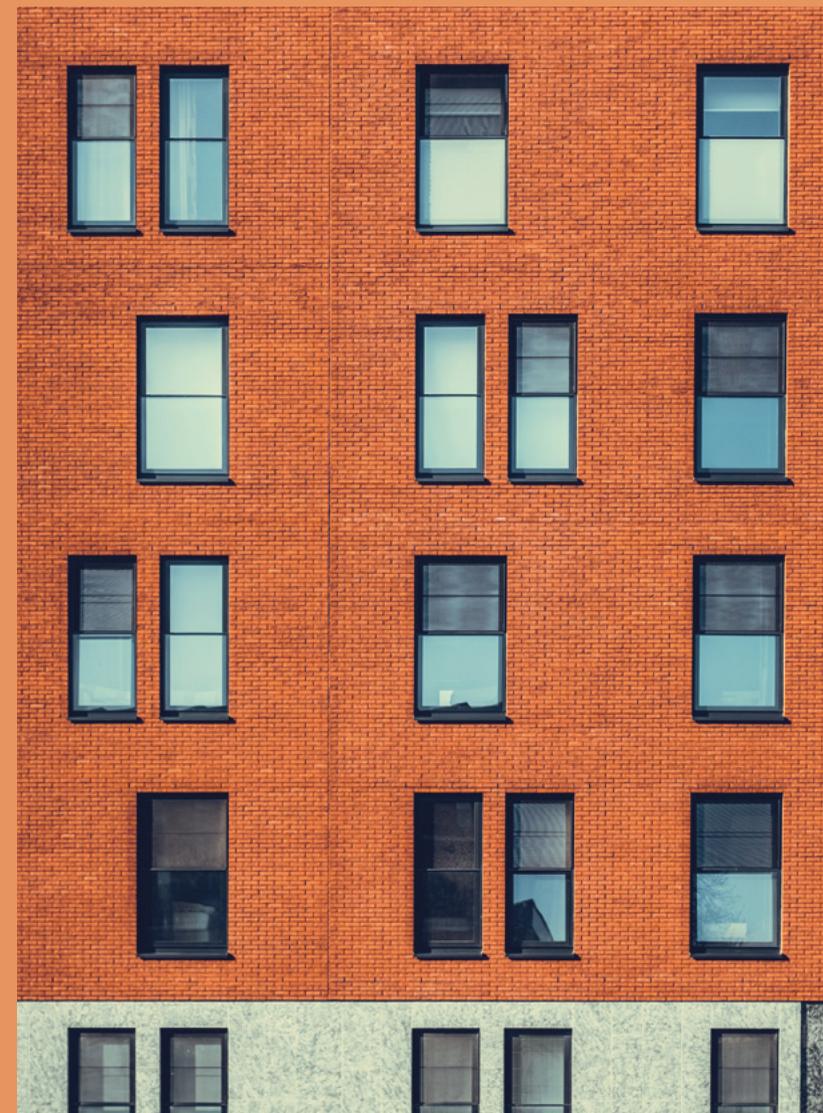
Considerações finais

A partir do presente estudo acerca da base de cálculo do ITBI, especialmente, do entendimento da matéria nos Tribunais, concluímos que o tema 1113 define de maneira adequada a controvérsia instalada a respeito da base de cálculo do ITBI, visto que presume a boa-fé do contribuinte e está em compasso com o lançamento por homologação, na forma do art. 148 do CTN.

Nesse sentido, o arbitramento administrativo do valor da exação é providência excepcional e tem lugar apenas na hipótese de ser constatada eventual incorreção ou falsidade na documentação comprobatória do negócio jurídico tributável, dependendo sempre da prévia instauração do competente procedimento administrativo.

Sendo assim, é absolutamente cabível a impetração de Mandado de Segurança, para a expedição de nova guia de ITBI, sempre que o ato da autoridade fiscal em contrariedade ao tema 1113 do STJ, não observar o valor declarado pelo contribuinte, sem a abertura de regular processo administrativo.

8. Nesta linha, por exemplo, foi deferida liminar em Mandado de Segurança no processo nº 5067477-24.2022.8.21.0001/RS, sucedida por sentença de procedência proferida pela 8ª Vara da Fazenda Pública do Foro de Porto Alegre, e confirmada em sede de apelação pela 21ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em 12/04/2022: “Apelação Cível. Direito Tributário. Mandado de Segurança. Município de Porto Alegre. Imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI). Tema 1113. Base de Cálculo. Valor venal declarado pelo contribuinte. Presunção de veracidade. Precedentes. Se o município entende que o preço do negócio é menor do que o valor venal, base de cálculo do ITBI (CTN, art. 38), pode instaurar procedimento administrativo para buscar a diferença, o que não ocorreu na hipótese”.



IMÓVEL RURAL

The title 'IMÓVEL RURAL' is presented in a bold, black, sans-serif font. The word 'IMÓVEL' is on the top line, and 'RURAL' is on the bottom line. Between the two words, there are four rows of stylized icons. The first row contains a house icon, the letters 'VEL', and an upward-pointing arrow. The second row contains a house with a window, a triangle, a group of three people, and a person with a magnifying glass. The third row contains a group of two people and the letters 'RU'. The fourth row contains the letters 'RAL' and a person with a magnifying glass.

Registro de incorporação
imobiliária em área rural:
Alternativas existentes em face da
atual legislação sobre o tema

Mariana
Borges Altmayer

Resumo

Há imóveis localizados em zonas rurais que não desempenham mais uma atividade agrícola, nos quais o seu proprietário pode ter a intenção de promover um uso diverso, como, por exemplo, desenvolver um empreendimento imobiliário. É essa forma de parcelamento do solo cujas alternativas jurídicas procuramos avaliar no presente artigo. Para tanto, fazemos uma análise da definição de imóvel rural e da orientação legislativa que vem se consolidando desde a Constituição Federal, no sentido de que são os Municípios que devem prever o parcelamento do solo para fins urbanos. Propomos uma análise da legislação vigente, através da qual vislumbramos alternativas para o registro da incorporação imobiliária em área rural. Por fim, trazemos a análise de um caso exitoso, onde foi possível obter o registro da incorporação, mediante a certificação pelo Município de que o imóvel estava situado em perímetro rural, em área de urbanização específica.

Introdução

Os empreendimentos em áreas rurais são uma alternativa para os que buscam por um local de segunda residência ou de lazer, onde se possa estabelecer uma conexão com a natureza, através de experiências e cenários diversos das grandes cidades e da dinâmica do dia a dia, permitindo sair da rotina, realizar a prática de esportes, hobbies e atividades de lazer. É esse importante nicho de mercado que leva o incorporador a empreender em imóveis localizados nas áreas rurais com o objetivo de oferecer esses atrativos.

Nesse sentido, o empreendedor deve tomar todas as cautelas para a estruturação desse tipo de empreendimento. Com o objetivo de apresentarmos algumas alternativas existentes, partimos da definição do imóvel rural na legislação brasileira para, em seguida, tratarmos dos atuais limites da competência do INCRA, para autorizar o parcelamento do solo. Depois disso, apresentamos um caso em que foi possível o registro da incorporação imobiliária de empreendimento residencial hoteleiro em área rural.

A definição do imóvel rural conforme a legislação brasileira

O ponto de partida para o entendimento das questões que envolvem esse tipo de empreendimento é a definição do imóvel rural conforme a legislação brasileira. A sua previsão está no art. 4º, I, da Lei nº 4.504/64, o Estatuto da Terra: o “Imóvel Rural” é definido como “prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”. Esta definição é repetida, praticamente *ipsis litteris*, ou seja, sem divergências, no art. 4º, da Lei nº 8.629/93, que trata do tema da Reforma Agrária¹.

Com base nesse conceito, o imóvel rural é definido como um prédio rústico, que pode ter ou não construções. De acordo com a legislação referida, leva-se em consideração a *destinação do imóvel*, qual seja, a exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, independentemente da sua localização, para defini-lo como rural.

Para fins tributários insta consignar que, antes mesmo da entrada em vigor do CTN, o art. 15 do Decreto-Lei nº 57/1966 já estipulava o critério da destinação do imóvel, estabelecendo que estariam sujeitos à incidência do ITR os imóveis que, apesar de situados na zona urbana, são utilizados para exploração vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial. A despeito de alterações legislativas posteriores², o STF definiu, através do Recurso Extraordinário nº 140.773-5/SP, que o art. 15 do Decreto-Lei nº 57/1966 foi recepcionado e permanece em plena vigência, impondo o critério da destinação prevalente do imóvel para fins de definição de incidência do ITR ou do IPTU.³

1. Vasconcelos, Yago de Carvalho. “O Parcelamento do Solo Rural para fins não agrários”. Jusbrasil, 2020. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-parcelamento-do-solo-rural-para-fins-nao-agrarios/865707050>.

2. Embora o Código Tributário Nacional, em seu art. 29, adote o critério da localização do imóvel, quando determina a incidência do ITR (Imposto Territorial Rural) para imóveis com localização fora da zona urbana do Município, prevalece sobre o tema o entendimento do STF.

3. STF. Recurso Extraordinário nº 140.773-5/SP. Relator: Ministro Sydney Sanches J. 08/10/1998. A multiplicidade de causas envolvendo esta mesma discussão deu ensejo à afetação da questão pelo Superior Tribunal de Justiça, que pacificou a matéria através do julgamento do Recurso Especial nº 111.264-6/SP, pelo regime dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/1973), onde o STJ conferiu status de precedente obrigatório ao entendimento de que não incide o IPTU quando os imóveis, a despeito de estarem situados em zona urbana, são utilizados para desempenho de atividades de exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial. (REsp 111.264-6/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 26/08/2009, DJe 28/08/2009).

2

A Nota Técnica 02/16 do INCRA: a vedação legal de parcelamento do solo em área rural para fins urbanos

Atualmente, são os Municípios, conforme o art. 30, VIII, da Constituição Federal, que possuem competência para estabelecer a localização e os limites de suas zonas urbanas e zonas rurais, promovendo, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Em consonância com essa previsão, a Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) veio regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal que versam sobre a política de desenvolvimento urbano, dando ênfase ao papel do plano diretor nas políticas urbanas. O art. 182 da CF determina, expressamente, que a política de desenvolvimento urbano compete ao Município, incluindo o uso e a ocupação do solo, para fins de cumprimento da função social da propriedade urbana.

Em outras palavras, cabe aos Municípios a delimitação das áreas urbanas e rurais dentro do seu território. Quanto à regulamentação do parcelamento e da forma de ocupação da zona urbana, também é o Município que possui esta competência, através do seu respectivo Plano Diretor.

O art. 182 da CF determina, expressamente, que a política de desenvolvimento urbano compete ao Município, incluindo o uso e a ocupação do solo, para fins de cumprimento da função social da propriedade urbana.

Em relação à zona rural, em princípio, é de competência do INCRA realizar, em nível nacional, o ordenamento fundiário. O INCRA é uma autarquia nacional vinculada ao Ministério da Agricultura, criada pelo Decreto-Lei nº 1.110/70, com o objetivo principal de executar a reforma agrária e realizar o ordenamento fundiário nacional, podendo, para tanto, produzir normas técnicas e administrativas que devem ser obedecidas em todo o território nacional. A questão que se coloca diz respeito ao atual posicionamento do INCRA acerca do parcelamento de imóvel rural para fins urbanos.

Conforme previa a Instrução Normativa nº 17-B/1980, era de competência do INCRA autorizar o parcelamento de imóveis rurais em três hipóteses específicas. A primeira era o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado em zona urbana ou de expansão urbana. Para essa modalidade, bastava promover a descaracterização do imóvel como rural, admitindo-se que o seu parcelamento é, na verdade, urbano. A segunda hipótese prevista na Instrução Normativa 17-B/1980 era o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana. Nesses casos, o procedimento era realizado pelo próprio INCRA, em conformidade com o previsto no art. 53 da Lei nº 6.766/79.⁴ A terceira hipótese prevista era o parcelamento do solo rural para fins agrícolas, de imóveis localizados fora da zona urbana ou de expansão urbana. Nesta última situação, o enquadramento era feito tal como previsto na legislação, com o fracionamento gerando novos lotes rurais, com as dimensões permitidas em lei e com a destinação de um imóvel rural.

4. Lei nº 6.766/79, art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.





O Estatuto das Cidades,
Lei nº 10.257/2001,
ao regulamentar o capítulo
constitucional a respeito
das políticas urbanas, enfatizou
a necessidade de planejamento
e desenvolvimento das cidades,
bem como a ordenação e o controle
do uso do solo, considerando
a integração e complementaridade
entre as atividades
urbanas e rurais.

O Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257/2001, ao regulamentar o capítulo constitucional a respeito das políticas urbanas, enfatizou a necessidade de planejamento e desenvolvimento das cidades, bem como a ordenação e o controle do uso do solo, considerando a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais. Deu-se notável ênfase à ideia de que o plano diretor é o instrumento básico de política de desenvolvimento e expansão urbana, devendo englobar o território do Município como um todo. A mesma ênfase foi confirmada pela Lei nº 11.952/2009 (Programa Terra Legal), ao disciplinar o procedimento de regularização fundiária em áreas urbanas pertencentes à União no âmbito da Amazônia Legal. Ademais, foi reforçada pela Lei nº 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida em assentamentos localizados em área urbana.

O INCRA, buscando adequar as suas normas técnicas a essa perspectiva constitucional, que veio a se consolidar por esse conjunto de Leis ao longo de décadas, publicou a Instrução Normativa nº 85/2015, a qual revogou a Instrução Normativa 17-B/1980. No entanto, a Instrução Normativa nº 85/2015 não mencionou nada sobre o que aconteceria com as três hipóteses de parcelamento do solo de imóvel rural previstas na então revogada Instrução Normativa nº 17-B/1980, especialmente sobre os casos que necessitariam de audiência pública do INCRA.

As antigas hipóteses do parcelamento de imóvel rural localizado em zona urbana ou de expansão urbana (primeira hipótese) e do parcelamento do solo rural para fins agrícolas (terceira hipótese) não constituem propriamente um problema interpretativo sobre a competência do INCRA. Especialmente no caso de parcelamento para fins rurais em imóveis localizados na zona rural, cabe atender a fração mínima de parcelamento e todo o registro deve ser realizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que o Oficial Registrador é quem analisará sua regularidade e o cumprimento das exigências legais. O maior problema diz respeito à aparente lacuna existente em relação à segunda hipótese, qual seja, o parcelamento de imóvel rural, para fins urbanos, fora de zona urbana ou expansão urbana, justamente a que interessa para fins de empreendimento imobiliário em áreas rurais.

Ante a aparente lacuna, o INCRA veio a posicionar-se sobre a questão através da Nota Técnica INCRA/DFC nº 02/2016, esposando seu entendimento no sentido de que o atual ordenamento jurídico veda o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana. Nesse sentido, transcrevemos o seguinte trecho da Nota Técnica:

O item 3 da referida norma, que disciplinava o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana, foi suprimido dos atos normativos do INCRA, tendo em vista a vedação deste tipo de parcelamento pelo ordenamento jurídico vigente, considerando a evolução legislativa ocorrida ao longo das últimas décadas, em especial após a instauração da nova ordem constitucional (...). Não há, portanto, lacuna normativa em relação a esta questão: a matéria contida no item 3 da Instrução 17b/80 perdeu seu fundamento de validade, sendo descabida sua reprodução na IN 82/2015. (...) (a) todo parcelamento para fins urbanos deve ocorrer nas áreas adequadamente delimitadas pelo zoneamento municipal, quais sejam: zona urbana, zona de expansão urbana, zona de urbanização específica ou zona especial de interesse social.

Não há dúvida, portanto, sobre o posicionamento atual do INCRA: o parcelamento para fins urbanos de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana é vedado pela legislação.

3 Alternativas existentes em face da atual legislação sobre o tema

No âmbito do parcelamento do solo urbano, a Lei nº 6.766/79 regula tanto o loteamento quanto o desmembramento, observadas as disposições das legislações estaduais e municipais pertinentes. O art. 3º desta Lei traz a previsão de que “somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal”.

Em relação ao parcelamento do solo rural, a legislação tem por base a função social da propriedade rural estabelecida pelo art. 186 da Constituição Federal, que deve servir para a produção de bens para a população presente e futura, evitando o seu desvio para outros objetivos que não sejam rurais. Com isso, busca-se não permitir o adensamento populacional por meio de um fracionamento excessivo das terras. Esta é a justificativa para o módulo mínimo rural que, conforme o art. 4º do Estatuto da Terra, é “a área de imóvel rural que direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, sendo capaz de garantir-lhes a subsistência e o progresso social e econômico”.

No entanto, é sabido que existem imóveis localizados nas zonas rurais e que não desempenham mais uma atividade agrícola, nos quais o seu proprietário pode ter a intenção de promover um uso diverso, como, por exemplo, desenvolver empreendimento imobiliário. É essa forma de parcelamento do solo cujas alternativas jurídicas passamos a avaliar.

Na parte das Disposições Finais da Lei nº 6.766/73, o art. 53 estabelecia, para a hipótese de uso de solo rural para fins urbanos, a prévia audiência do INCRA para alteração de uso do solo rural. No entanto, como já vimos, o INCRA, atualmente, considera vedada pelo ordenamento tal hipótese.

Ante tal posicionamento, um primeiro passo consiste em verificar qual é a situação do imóvel junto ao plano diretor do Município, por mais que possua características rurais. A Nota Técnica do INCRA é clara no sentido de que todo parcelamento para fins urbanos deve ocorrer nas áreas adequadamente delimitadas pelo zoneamento municipal. É, portanto, o Município que tem a última palavra sobre a aprovação dessa modalidade de parcelamento do solo.

Se não for possível realizar a caracterização do imóvel como rural, por conta de mudança de finalidade do imóvel, ainda se pode buscar o enquadramento do imóvel como de urbanização específica, o que converge naturalmente com o possível interesse do Município em promover o desenvolvimento imobiliário na área em questão. Através de uma certificação oficial da Prefeitura Municipal (através de Ofício, Certidão ou Decreto) de que o imóvel se situa em uma área de urbanização específica, mesmo que localizado na zona rural, é possível proceder o parcelamento do solo.

Nesse caso, surge a seguinte pergunta: sendo autorizado o parcelamento do solo pelo Município, para fins urbanos, em imóvel com características rurais, é possível registrar a incorporação imobiliária do empreendimento, para que o empreendedor possa comercializar unidades autônomas ainda na fase de construção?

Existem imóveis que não desempenham mais uma atividade agrícola.

Se não for possível realizar a descaracterização do imóvel como rural, por conta de mudança de finalidade do imóvel, ainda se pode buscar o enquadramento do imóvel como de urbanização específica, o que converge naturalmente com o possível interesse do Município em promover o desenvolvimento imobiliário na área em questão.

URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA

O registro da incorporação imobiliária em imóvel rural

O regime jurídico da incorporação imobiliária, regrado pela Lei nº 4.591/64, aplica-se à atividade 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. No campo do direito civil aplicável aos imóveis, conforme ensina Melhim Namem Chalhub⁵, trata-se de acessões agregadas ao solo, que passam a constituir uma só coisa, exceto com relação ao direito de superfície.

Nesse sentido, a incorporação imobiliária traz a possibilidade de criação de unidades autônomas a partir das construções realizadas sobre o imóvel, com a consequente criação de matrículas individualizadas, sem que, com isso, implique no parcelamento do solo. Cria-se uma ficção jurídica onde cada unidade construída representa uma fração ideal do solo, mas elas permanecem, obrigatoriamente, interligadas entre si, pela coisa comum e indivisível, dando origem ao condomínio especial denominado “edifício”.

Ou seja, a incorporação imobiliária é o mecanismo jurídico que viabiliza a individualização em unidades autônomas, das edificações executadas a partir do exercício da atividade econômica da construção de empreendimentos imobiliários realizados sobre determinado imóvel, seja horizontalmente ou verticalmente.

O condomínio edilício, por sua vez, surge a partir do registro da incorporação imobiliária e é instituído, definitivamente, com a averbação da conclusão das obras. Essa figura edilícia está prevista no art. 1.331 do Código Civil Brasileiro: “Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

Especificamente no §3º do art. 1.331, define-se como característica do condomínio edilício que a cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. De acordo com Carlos Roberto Gonçalves⁶, caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privada.

5. Chalhub, Melhim Namem. Incorporação imobiliária. 3ª ed. revista e atualizada. Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p. 10.

6. Gonçalves, Carlos Roberto. Direito Civil brasileiro. Volume 5: Direito das Coisas. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 397.

Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, áreas de lazer, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.).

Em outras palavras, a identificação de que um imóvel é parte integrante de um condomínio edilício ocorre quando consta descrita na matrícula a fração ideal, indicando a existência, para aquela unidade, de partes comuns e privativas no terreno em que está construída.

Vejamos como a questão se coloca, portanto, no âmbito dos empreendimentos localizados em área rural. Até 2022, o art. 68 da Lei nº 4.591/64 autorizava o registro de incorporação imobiliária em imóvel rural, com a seguinte redação: “Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo, sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam constituir ou mandam construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes do artigo 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes for aplicável”.

Entretanto, com o advento da Lei nº 14.382/22, a redação do art. 68 da Lei nº 4.591/64 foi suprimida e passou a tratar de outra matéria, totalmente diversa, qual seja, “a alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, caracterizada como incorporação imobiliária”.

Dessa forma, não há mais qualquer referência ao registro de incorporação imobiliária em imóvel rural pela Lei nº 4.591/64. A questão que permanece, então, é como obter a autorização para o registro da incorporação.

Caso de viabilização do registro de empreendimento em área de urbanização específica

Valemo-nos de um caso recente acerca do registro de uma incorporação imobiliária de um empreendimento para fim residencial hoteleiro, que foi devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Garibaldi (RS), em imóvel localizado na região do Vale dos Vinhedos.

No empreendimento em questão, quando da primeira análise da documentação protocolada para fins de registro de incorporação imobiliária em imóvel rural, o Registro de Imóveis manifestou entendimento de que deveria ser apresentada certidão do ente municipal, informando a alteração do imóvel para urbano, ou, então, caso a natureza do imóvel permanecesse como rural, deveria ser apresentada a autorização do INCRA, por acarretar modificação das características do imóvel.

O INCRA, por sua vez, quando instado para se manifestar, expressou entendimento de que lhe falece competência para expedir autorização de registro de incorporação imobiliária, em conformidade com a Instrução Normativa nº 85/2015, a qual mencionamos anteriormente.

Nesse caso, a alternativa encontrada foi utilizar, por analogia, o regramento do art. 3º da Lei nº 6.766/79, a fim de buscar junto ao Município uma certidão de que o imóvel estava situado no seu perímetro rural em área de urbanização específica, observando-se a legislação municipal. Seguindo essa lógica, o Município é competente para aprovar o projeto do empreendimento pretendido e o incorporador deve apresentar, junto ao Registro de Imóveis competente, todos os documentos previstos no art. 32 da Lei nº 4.591/64, para fins de registro da incorporação imobiliária.

No caso em questão, houve a manifestação do Município por meio de certidão complementar à certidão de zoneamento, certificando que o imóvel rural estava situado no “Perímetro Rural do Município, em área de urbanização específica”, a qual, no caso concreto, permitia o uso do solo para atividades de comércio e serviços. Foi desta forma que procedemos de modo exitoso. Note-se que toda a infraestrutura necessária para o empreendimento deve ser executada inicialmente pelo empreendedor e depois deve ser mantida pelos condôminos, considerando as suas características de condomínio edilício.

A tese principal subjacente é que estas áreas de urbanização específica se destinam para futuro desenvolvimento urbano, ou seja, se tornam zonas propícias para comércio, serviços, turismo e lazer, sem criar novas obrigações ao Município relativamente à prestação de serviços públicos, nem a necessidade de incremento de infraestrutura, tais como construção de vias, transporte público, hospitais, escolas, etc.

Considerações finais

Analizamos nesse artigo a possibilidade de parcelamento do solo rural para fins urbanos, considerando os atuais regramentos existentes, em especial a Constituição Federal, o Estatuto das Cidades – Lei nº 10.257/2001, o Código Civil, a Nota Técnica 02/16 do INCRA, a legislação que trata do parcelamento do solo (Lei nº 6.766/79) e a Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/64) com as alterações da Lei nº 14.382/22.

Ao analisarmos a legislação vigente, vislumbramos alternativas para o registro da incorporação imobiliária em área rural. Por fim, trouxemos a análise de um caso exitoso, onde foi possível obter o registro da incorporação, mediante a certificação pelo Município de que o imóvel estava situado em perímetro rural, em área de urbanização específica.





Conflitos de vizinhança:
O “NIMBY”, a interferência em
propriedade vizinha e o embargo
de obra

Marco Meimes

Resumo

Com as grandes mudanças de cenário urbano decorrentes da construção de prédios e formação de condomínios, multiplicaram-se os possíveis problemas de vizinhança. Dois simples vizinhos podem desenvolver hostilidade mútua, pelo simples fato de conviverem próximos um ao outro. O artigo coloca em relevo o fenômeno denominado NIMBY (not in my backyard), enfatizando a importância da atuação preventiva do incorporador. A partir dessa questão, amplia-se a abordagem dos conflitos de vizinhança para situações de interferência em propriedade vizinha, a partir de uma análise dos principais posicionamentos nos Tribunais sobre perturbação sonora, passagem forçada e edificações com atirantamento. Por fim, examinam-se a Ação de Embargo de Obra e as medidas processuais que podem ser ajuizadas pelo proprietário e morador de um imóvel quando a utilização indevida de propriedade vizinha provoca interferências prejudiciais à sua segurança, ao seu sossego e à sua saúde.

Introdução

A vizinhança é um tema sensível e nem sempre tratado de modo expresso no direito imobiliário. A escolha de um imóvel, para moradia, trabalho ou lazer, costuma levar em conta a sua localização, o estilo do bairro, os arredores, as facilidades que porventura poderia proporcionar. No entanto, por melhor que seja a prognose sobre o imóvel, haverá sempre uma margem de contingência sobre quem serão os nossos vizinhos e sobre o quão amigáveis e cooperativas serão as nossas relações. É possível que vizinhos tenham uma surpreendente afinidade, mas também é possível que se manifestem muitas diferenças entre eles. Essa é uma realidade indiscutível na sociedade contemporânea, ainda mais intensa nas grandes cidades.

Mesmo com muitas semelhanças entre pessoas próximas, algumas diferenças entre elas podem transformar-se em um sentimento de estranheza e de hostilidade, fenômeno que foi denominado por Freud de “narcisismo das pequenas diferenças”.¹ Nas análises de Freud, esse sentimento relaciona-se com a própria caracterização da identidade da pessoa e reverbera em suas relações familiares e perante uma comunidade. Ou seja, esse tipo de situação revela a forma com a qual os seres humanos comportam-se entre si, tal como na alegoria dos porcos-espinhos de Schopenhauer², resgatada por Freud. Durante o inverno, os porcos-espinhos precisam aproximar-se para obter calor, mas igualmente precisam tomar uma certa distância entre eles.³

Um aspecto interessante desse fenômeno do narcisismo das pequenas diferenças é que, justamente, ele tende a manifestar-se nas relações de proximidade geográfica ou espacial, e não com aqueles que se encontram mais distantes. Por exemplo, uma pessoa que reside em uma metrópole no Brasil pode declarar não ter nenhuma desavença com comunidades distantes; porém, minúsculas diferenças podem levá-la a ter incômodos com seu próprio vizinho.

A questão não passou despercebida por Caio Mário da Silva Pereira, autor do projeto da Lei de Condomínio e Incorporações. Em um artigo publicado pela Revista Fo-

rense, em setembro-outubro de 1959, denominado “A propriedade horizontal, novo regime de condomínio”⁴, hoje considerado um marco na história do direito imobiliário brasileiro⁵, Caio Mário apresentou uma análise sobre a crise habitacional vivida na época, ocasionada por diversos fatores, entre os quais o movimento migratório de massas contínuas de população das zonas rurais para os centros urbanos em busca de melhores meios de vida e as duas Guerras dentro de meio século. Tais fatores, segundo ele, logo se depararam com a falta de construção de prédios capazes de proporcionar acomodação residencial ou comercial a toda a gente.

Conforme a avaliação de Caio Mário da Silva Pereira, “o mundo encolheu” com o progressivo adensamento populacional das cidades. Para resolver esse problema, foi necessário conceber uma nova técnica de construção, que permitiu o melhor aproveitamento dos espaços e a mais suportável distribuição de encargos econômicos, o qual, num paradoxo irônico, foi nomeada “propriedade horizontal”. Tal tipo de construção nada mais é do que o edifício de apartamentos, donde o indivíduo se torna proprietário de um plano horizontal – o que não era tolerado pelo Direito Romano, onde a propriedade do solo projetava-se “para o alto e ad astra, e se aprofunda chão a dentro “até o inferno (ad inferos)”⁶.

Com as grandes mudanças de cenário urbano decorrentes da construção de prédios e formação de condomínios, multiplicaram-se os possíveis problemas de vizinhança. Dois simples vizinhos podem desenvolver hostilidade mútua, pelo simples fato de conviverem próximos um ao outro. Nessas situações, há um fator psicológico a ser considerado, uma predisposição ao narcisismo das pequenas diferenças. Não obstante, o que pretendemos colocar em relevo neste artigo, através do fenômeno denominado NIMBY, é o fato de que essas diferenças podem ser motivadas por interferências práticas que podem vir a ser prejudiciais à vizinhança, tal como uma obra causadora de danos no prédio vizinho, ou ruídos que mitiguem o sossego do lar.

1. Freud, Sigmund. “El tabú de la virgindad (Contribuciones a la psicología del amor, III [1918])”. Obras completas. Vol. XI. Trad. José L. Etcheverry. Buenos Aires: Amorrortu, 2012, p. 195. Para um aprofundamento sobre o tema, consultar: Reino, Luiz Moreno Guimarães; Endo, Paulo Cesar. “Três versões do narcisismo das pequenas diferenças em Freud”. Trivium – Estudos Interdisciplinares, vol. 3, nº 2, 2011.

2. Schopenhauer, Arthur. Parerga y Paralipomena II. Trad. Pilar López de Santa María. Madrid: Trotta, 2009, p. 665.

3. Freud, Sigmund. “Psicología de las masas y análisis del yo [1921]”. Obras completas. Vol. XVIII. Trad. José L. Etcheverry. Buenos Aires: Amorrortu, 2012, p. 96.

4. Pereira, Caio Mário da Silva. “A propriedade horizontal, novo regime de condomínio”. Rio de Janeiro: Revista Forense, vol. 185, 1959, p. 52-68.

5. Ver em: Santos, Lourdes Helena Rocha dos; Castro, Fabio Caprio Leite de. “A evolução histórica e os novos horizontes da incorporação imobiliária e do condomínio edilício no direito brasileiro”, Revista Síntese Direito Imobiliário, vol. 29, 2015, p. 73-102. Igualmente disponível em: <https://santossilveiro.com.br/artigo.php?c=6ab530fd-1105-4100-a000-8dcf0a07d211>

6. Pereira, Caio Mário da Silva. “A propriedade horizontal, novo regime de condomínio”, op. cit., p. 53.

1

NIMBY – a importância da atuação preventiva do incorporador

NIMBY (“not in my backyard” ou “não em meu quintal”) é o termo utilizado para descrever uma oposição genérica a projetos de adensamento habitacional e comercial em determinadas áreas ou bairros de uma cidade que possam ser, de alguma maneira, prejudiciais ao entorno e aos residentes já estabelecidos. O fenômeno NIMBY representa a vizinhança existente, em face aos que pretendem residir no mesmo local ou instalar seus negócios.

O histórico dessa questão remete aos anos 1970, na cidade de Berkeley, Califórnia, Estados Unidos, onde o zoneamento unifamiliar foi inventado originalmente como uma “solução” para a proibição de certas categorias de inquilinos, transformando-se em uma ferramenta nacional de escolha, a qual terminou por se tornar em instrumento de discriminação racial e segregação urbana. Registros dão conta de que o aumento do zoneamento unifamiliar ocasionou também o aumento da população branca. As regulações e movimentos contra moradias multifamiliares fizeram preservar os bairros excludentes em detrimento do crescimento do espaço urbano⁷.

Em seu recente livro *Survival of the City*⁸, o professor de economia de Harvard, Edward Glaeser, esclarece que durante décadas as cidades acumularam regras e instituições que favorecem os insiders — moradores tradicionais, interessados na manutenção do status quo e na valorização de seus imóveis — em detrimento dos outsiders — novos moradores, interessados em moradia

acessível e novas alternativas de trabalho, consumo e espaço urbano⁹.

Os chamados insiders costumam atuar através da força de associações de moradores organizadas com frentes de trabalho que buscam de inúmeras formas contestar as atividades do setor imobiliário. Exemplo disso é a mobilização de questões ambientais e urbanísticas com o objetivo de dificultar ou impossibilitar o surgimento de novos empreendimentos, com o conseqüente adensamento populacional de determinado bairro ou área. Nessas

circunstâncias, a vizinhança organiza-se e utiliza-se de instrumentos e argumentos jurídicos para defender a sua perspectiva e os seus intuítos, muitas vezes ocultos: manter uma segregação espacial¹⁰, impedir o aumento populacional do bairro e evitar os “transtornos” causados por novas obras.

Seguindo a classificação de Edward Glaeser, o segundo grupo, dos outsiders, forma-se para instalar empreendimentos imobiliários novos em determinado bairro consolidado. Este seria o caso, por exemplo, de construtoras e incorporadoras que aprovam determinado projeto para construção de uma edificação de dezenas ou centenas de apartamentos em um bairro majoritariamente formado por grandes casas, por exemplo. Sua atuação é pautada no plano diretor das cidades, seus gestores costumam advogar pelo adensamento das áreas, pela flexibilização da legislação edilícia e pela multiplicidade de usos do tecido urbano¹¹.

O fenômeno NIMBY representa a vizinhança existente, em face aos que pretendem residir no mesmo local ou instalar seus negócios.

7. Owens, Darrell. “Single-family zoning must be eliminated to end the racist origins of Berkeley’s zoning”. Publicado em 18/02/2021. Disponível em: <https://www.berkeleyside.org/2021/02/18/opinion-to-end-racist-origins-of-berkeley-cas-zoning-single-family-zoning-must-end>.

8. Glaeser, Edward. *Survival of The City: Living and Thriving in an Age of Isolation*. London: Basic Books, 2021.

9. Ibidem, p. 14. Sobre o tema, ver também: Barbosa, Andrey et al. “NIMBY e YIMBY: duas visões da cidade”. Publicado em 14/05/2022. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/980769/nimby-e-yimby-duas-visoes-da-cidade>

10. Também chamada de “segregação socioespacial”, “refere-se à periferização ou marginalização de determinadas pessoas ou grupos sociais por fatores econômicos, culturais, históricos e até raciais no espaço das cidades. Ver: Silva, Manoel Mariano Neto et al. “Segregação socioespacial: os impactos das desigualdades sociais frente a formação e ocupação do espaço urbano”. Revista Monografias Ambientais (UFMS), vol. 15, nº 1, 2016, p. 256-263.

11. Barbosa, Andrey et al. “NIMBY e YIMBY: duas visões da cidade”, op. cit.



O conflito de interesses geralmente ocorre entre grupos que estão em posições opostas, como, por exemplo: proprietários de casas com grande área contra empreendimentos de apartamentos menores; pessoas mais abastadas em face de pessoas de classe média e baixa; conflito de gerações, onde pessoas mais jovens aceitam viver em apartamentos menores para usufruir de região mais privilegiada, o que muitas vezes não é aceito pelos mais velhos.

NIMBY

O conflito de interesses geralmente ocorre entre grupos que estão em posições opostas, como, por exemplo: proprietários de casas com grande área contra empreendimentos de apartamentos menores; pessoas mais abastadas em face de pessoas de classe média e baixa; conflito de gerações, onde pessoas mais jovens aceitam viver em apartamentos menores para usufruir de região mais privilegiada, o que muitas vezes não é aceito pelos mais velhos. Em alguns desses exemplos, é possível notar a existência de múltiplos componentes que constituem uma oposição juridicamente estruturada entre valores econômicos, sociais e culturais. É importante sublinhar que existem os instrumentos legais para exercer o direito de contestar e se opor a projetos novos em região específica. No entanto, o abuso por parte de contestadores a novos projetos merece ser coibido¹², pois muitas vezes são as verdadeiras causas sociais e ambientais que terminam por pagar a conta. Com o crescente movimento NIMBY em inúmeros bairros das grandes cidades, mostra-se temerário simplesmente ignorar o seu impacto nos projetos imobiliários novos.

Para Oriana Rey Tanaka, advogada e sócia da Visões da Terra – empresa social focada em oferecer soluções socioambientais que gerem impacto positivo para empresas, poder público e comunidades – a postura de incorporadoras que permanecem à distância dos movimentos NIMBYs termina por contribuir para o fortalecimento desses grupos, atraindo inclusive organizações mais estruturadas, como o Ministério Público¹³. Entre as possíveis consequências, destaca a advogada: (i) a possibilidade de medidas tendentes aos embargos de obras, uma vez que podem acionar o Poder Judiciário sobre uma eventual irregularidade no projeto; (ii) prejuízo de imagem, quando os reclamantes se utilizam da imprensa e mídias sociais para apresentarem aspectos negativos do empreendimento e do incorporador; e (iii) manifestações e barreiras físicas, quando os contrários aos empreendimentos fazem bloqueios no acesso da obra¹⁴.

Considerando-se as possíveis consequências da atuação dos insiders, segundo Oriana Tanaka, é recomendável que o empreendedor não se restrinja a simplesmente projetar, construir e vender as unidades, acreditando que ao final das vendas não há mais relação com aquela comunidade. Nesse sentido, é importante que o incorporador compreenda “o seu real papel social em contribuir genuinamente com o desenvolvimento ordenado daquela cidade”.¹⁵

Ao apresentar o empreendimento para a comunidade, é relevante que o empreendedor atue com empatia para com os atores da cidade, oferecendo mitigações aos impactos da obra, como, por exemplo, métodos de redução de poeira e ruído, além do alinhamento sobre as interferências nas vias públicas, que apesar de parecerem ser simples questões, se desenham como detalhes valiosos nessa negociação.

Outras medidas também podem ser consideradas pelos incorporadores para reduzir o impacto das NIMBYs no entorno do novo projeto, como, por exemplo, contrapartidas à comunidade, tais como adoção de praças, construção de canteiros e floreiras, vagas de estacionamento, ciclovias, instalação de aparelhos públicos de academia e ginástica, manutenção do tapume de obra em harmonização com o bairro, limpeza constante das calçadas da obra, enfim, uma série de outros mecanismos que beneficiarão a todos os envolvidos e não terão impacto significativo no custo da obra.

Não sendo suficiente a atuação preventiva por parte do empreendedor, é possível que NIMBYs acionem o Poder Judiciário, por exemplo, através de Ação de Embargo de Obra, ou medidas similares, como veremos a seguir.

12. Esse tema foi especialmente debatido no Painel “Nimby War, os empreendimentos e a vizinhança”, realizado no 5º Congresso Ibradim de Direito Imobiliário, de 18 a 19 de agosto de 2022, no Rio de Janeiro.

13. Miranda, Felipe. Entrevista com Oriana Rey Tanaka. “Como Nimbys podem interferir no desenvolvimento de projetos imobiliários”. Publicado em 23/02/2021. Disponível em <https://adit.com.br/como-nimbys-podem-interferir-no-desenvolvimento-de-projetos-imobiliarios/>

14. Ibidem.

15. Ibidem.



o empreendimento para a comunidade

atores da cidade. Ao apresentar

em torno a empatia para com os

é relevante que o empreendimento

Situações de interferência na vizinhança – perturbação sonora, passagem forçada e edificações com atirantamento

A experiência comum mostra-nos que é corriqueira a existência de conflitos entre pessoas que residem em propriedades próximas (não necessariamente contíguas). Frequentemente, isso ocorre quando a satisfação do direito de um proprietário corresponde à restrição dos direitos dos vizinhos. Vejamos, por exemplo, o caso de Recurso Especial julgado pelo Superior Tribunal de Justiça, sob relatoria do Ministro Sidnei Beneti, oriundo de ação indenizatória por danos morais e materiais, na qual um morador demandava em face da proprietária do apartamento imediatamente superior, sobre reclamações de longo período de infiltração em razão das falhas de impermeabilização causadas pela falta de manutenção de responsabilidade da vizinha¹⁶. No caso, a 3ª Turma do STJ, por unanimidade, entendeu que não se pode considerar de somenos importância os constrangimentos e aborrecimentos experimentados em razão do prolongado distúrbio da tranquilidade nesse ambiente — “sobretudo quando tal distúrbio foi claramente provocado por conduta negligente da ré e perpetuado pela inércia e negligência desta em adotar providência simples, como a substituição do rejunte do piso de seu apartamento”.

Parece simples afirmar que algumas das interferências entre vizinhos precisam ser toleradas por eles para que exista um convívio minimamente harmônico. No entanto, a parte mais difícil é o entendimento de que o convívio harmônico exige uma perspectiva não apenas individual, mas também coletiva. Exatamente por isso, o Código Civil Brasileiro destina um Capítulo inteiro aos “Direitos de Vizinhança”, que podem ser definidos, segundo as palavras de Pablo S. Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, como o “conjunto de normas e princípios que disciplina a convivência pacífica e harmoniosa entre vizinhos, consistindo em ações ou omissões legalmente impostas aos proprietários e possuidores que compartilham a mesma vizinhança”¹⁷.

O conjunto de regras constantes entre os arts. 1.277 a 1.313 pode ser compreendido como um verdadeiro “código de vizinhança”, de conteúdo geral, para toda e

qualquer relação entre moradores próximos, isto é, sem prejuízo de outras normas mais específicas constantes do ordenamento civil (como o caso do Capítulo destinado ao condomínio edilício, arts 1.331 a 1.358, do Código Civil). Entre os dispositivos desse “código de vizinhança”, estão, por exemplo, normas sobre o “uso anormal da propriedade” (artigos 1.277 a 1.281), correspondendo ao direito que o proprietário ou o possuidor de um prédio tem de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha. Nos termos do parágrafo único do art. 1.277, a proibição de interferências deverá observar a natureza da utilização, a localização do prédio, as normas de distribuição das edificações em zonas e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Na hipótese de que um vizinho se sinta prejudicado nesse direito, poderá buscar salvaguarda do Poder Judiciário para inibir o outro de realizar as interferências, caso em que o juiz deverá analisar os elementos e critérios acima citados, além de outros que estiverem à sua disposição para fundamentar a decisão. Uma situação de interferência bastante comum entre vizinhos é da perturbação sonora.

Por exemplo: um hospital novo se instala em uma área residencial, observando todas as licenças concedidas pelo Poder Público para sua atividade. Porém, o prédio residencial imediatamente aos fundos passa a conviver com um ruído constante do gerador de energia do hospital (equipamento hospitalar imprescindível), localizado na parte de fundos, causando enorme desassossego aos moradores dos apartamentos voltados a referido equipamento ruidoso. Os vizinhos prejudicados poderão, por exemplo, postular em juízo medidas acústicas, incluindo obras, para que o hospital atenuar os ruídos do gerador e faça cessar a interferência ao sossego.

Casos de perturbação estendem-se a situações muito peculiares. Em recente caso julgado em 2021 pela 17ª Câmara Cível do TJRS, as autoras da ação alegaram que sua vizinha mantinha no prédio ao lado um papagaio, animal silvestre que exige autorização do IBAMA para habi-

tar em local adequado, e que a ave, por estar fora de seu habitat, causava inúmeros transtornos aos moradores vizinhos, em decorrência dos incessantes e estridentes gritos que gera, persistentes dia e noite, segundo o relato da petição inicial. Referiram a impossibilidade de descanso, estudo e tranquilidade em suas próprias moradias, causando inclusive problemas psicológicos e privação do sono. O juízo de primeira instância determinou, em sede liminar, a retirada do animal silvestre e a expedição de ofício ao IBAMA. Na sentença de primeira instância, foi confirmado que o papagaio não poderia retornar ao edifi-

cio, e ainda foi arbitrada indenização por danos morais às autoras da ação. Em segunda instância, a 17ª Câmara Cível do TJRS confirmou a retirada do animal, tendo, contudo, reduzido a indenização pela metade, sob o argumento proferido pela Desa. Relatora Rosana Broglio Garbin, de que a ré seria uma senhora idosa de 85 anos, que percebe benefício previdenciário, e que “ficou sem a companhia de animal que a acompanhava há anos, não sendo exagero dizer que a situação já ostenta algum viés pedagógico”¹⁸. Nota-se que, embora a decisão do recurso tenha demonstrado sensibilidade com as peculiaridades do caso para fins de diminuição da indenização devida, ponderou-se em favor do direito dos proprietários de fazer cessar a interferência ao sossego do lar.

Além das situações de perturbação sonora, outra interferência que pode causar desavenças diz respeito à passagem forçada. Como sublinham Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, a passagem forçada não se confunde com a servidão, na medida em que a primeira é direito de vizinhança com necessário pagamento de indenização, enquanto a segunda é direito real na coisa alheia (sem caráter obrigatório e com pagamento facultativo de verba compensatória)¹⁹.

18. Apelação Cível nº 50088223520178210001, 17ª Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rosana Broglio Garbin, Julgado em 28-10-2021.

19. Gagliano, Pablo Stolze; Pamplona Filho, Rodolfo. Manual de Direito Civil, op. cit., p. 1224.

Sobre a passagem forçada, o Código Civil dispõe em seu art. 1.285 que o dono do prédio que não tiver acesso à via pública, nascente ou porto, “pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário”. Trata-se do “imóvel encravado”, cuja passagem deverá ser tolerada pelo vizinho “cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem” (§1º, art. 1.285). A definição de “imóvel encravado” não deve limitar-se a imóveis sem nenhum acesso público, mas também àqueles com acesso insuficiente e inade-

quado²⁰. Para Maria Helena Diniz, esse direito à passagem forçada funda-se no “princípio da solidariedade social” que preside as relações de vizinhança e no fato de ter a propriedade uma “função econômico-social que interessa à coletividade”²¹. Em outros termos, o direito à passagem forçada baseia-se no fato de que é preciso proporcionar ao prédio encravado uma via de acesso, sob pena de torná-lo improdutivo e inacessível, impedindo-o de utilização econômica.

Corroborando a doutrina de Maria Helena Diniz, vale mencionar recente julgamento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça²² sobre caso envolvendo passagem forçada, no qual se entendeu a existência da posse ou do direito de propriedade, sem a possibilidade real e concreta de usar e fruir da coisa em razão do encravamento, o que significaria retirar do imóvel todo o seu valor e utilidade, violando o princípio da função social que informa ambos os institutos. Nesse sentido, reconheceu-se que a recusa à passagem ao possuidor do imóvel encravado leva ao exercício de direito de modo não razoável, “em desacordo com o interesse social e em prejuízo da convivência harmônica em comunidade, o que configura não apenas uso anormal da

20. Nessa linha, estabelece o Enunciado nº 88 da I Jornada de Direito Civil: “Art. 1.285: O direito de passagem forçada, previsto no art. 1.285 do CC, também é garantido nos casos em que o acesso à via pública for insuficiente ou inadequado, consideradas, inclusive, as necessidades de exploração econômica”.

21. Diniz, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. Direito das coisas. Vol. 4. 26ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 328-329.

22. REsp nº 2.029.511/PR, 3ª Turma, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe de 16/3/2023.

propriedade, mas também ofensa à sua função social, situação que não merece a tutela do ordenamento jurídico”.

Nota-se a importância que a Corte Superior dá à convivência harmônica em comunidade, determinando que cada um deva tolerar o exercício do direito de vizinhos, quando isso significa a plena realização da função social da propriedade.

Uma terceira situação do direito de vizinhança que ganha importância em nossos dias é a da utilização do espaço aéreo e também do subsolo. Sobre esse ponto, é bastante elucidativo decupar o disposto no art. 1.229 do Código Civil para se chegar a uma compreensão clara. Em sua parte inicial, referido dispositivo assenta que “a propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício [...]”. Já a sua parte final dispõe: “[...] não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las”. Assim, como regra geral, por exemplo, não se pode impedir que um avião passe por sobre sua casa ou área, ou a colocação de cabos aéreos de energia elétrica ou, ainda, que perfurem o subsolo para a instalação de condutos subterrâneos de serviço de utilidade pública (CC, art. 1.286) ou de metrô. Nessas situações, salvo em casos de previsão legal excepcional, não há interesse em impugnar a realização de trabalhos que se efetuem a uma certa altura e a profundidade tal que não acarrete risco para a sua segurança.²³

Seguindo essa lógica, como se resolve o caso das edificações em que se utiliza a técnica de engenharia na fase de fundações denominada “atirantamento”? Trata-se de técnica de execução de furos ao redor das fundações e injeção de “cordas de concreto”, chamados de tirantes, com objetivo de contenção da estrutura enquanto a obra é construída. Estes tirantes são instalados quase sempre no subsolo de prédios vizinhos, ficando enterrados em profundidade suficiente para, em regra, não atrapalhar a utilização do imóvel contíguo. Referidos tirantes, importante dizer, poderão ser retirados do subsolo do vizinho em momento futuro, pois serão inutilizados após o cumprimento de sua função de ancoragem.

O Superior Tribunal de Justiça já se deparou algumas vezes com a situação acima retratada (uso do subsolo pelo vizinho), e teve de julgar se a instalação de tais tirantes de concreto no subsolo vizinho interferia ou não no direito do lindeiro. Nesse sentido, vale citar o Recurso Especial nº 1.256.825/SP, de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, no qual se estabeleceu que a titularidade do imóvel, abrangendo solo, subsolo e o espaço aéreo correspondentes não é plena, “estando satisfeita e completa apenas em relação ao espaço físico sobre o qual emprega efetivo exercício sobre a coisa”²⁴. Dessa forma, o proprietário do imóvel não tem o legítimo interesse em impedir a utilização do subsolo onde estão localizados os tirantes que se pretende remover, pois sobre referido espaço não exerce ou demonstra quaisquer utilidades.

No julgamento de caso semelhante, também pelo Superior Tribunal de Justiça, a Ministra Nancy Andrighi, relatora do Recurso Especial nº 1.233.852/RS, discorreu sobre o critério da utilidade – adotado pelo Código Civil como parâmetro definidor da propriedade do subsolo, limitando-a ao proveito normal e atual. Em sua interpretação, o legislador optou por proteger a função social da propriedade, de sorte que a extensão do subsolo a ela inerente deve ser delimitada pela utilidade que pode proporcionar ao proprietário, situação “incompatível com atos emulativos ou mesquinhos do proprietário, desprovidos de interesse ou serventia”²⁵.

Como se denota da análise das questões e casos acima citados, os Tribunais confirmam a opção do legislador civil no sentido de mitigar o direito de propriedade para tolerar algumas interferências de vizinhos, desde que não agridam a utilidade do imóvel contíguo e que as medidas “invasivas” atendam à função social da propriedade, à imprescindível tolerância entre vizinhos, ao critério da utilidade, além de outros princípios gerais como os da razoabilidade e da proporcionalidade, homenageando a necessária convivência harmônica da sociedade.

24. REsp nº 1.256.825/SP, 3ª Turma, Relator Ministro João Otávio de Noronha, DJe de 16/3/2015.

25. REsp nº 1.233.852/RS, 3ª Turma, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe de 1/2/2012.

23. Diniz, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro — Direito das Coisas, op. cit., p. 132.

O Embargo de Obra e medidas similares

Trataremos nesse último ponto das medidas judiciais cabíveis quando a interferência de imóvel vizinho se mostra ilegítima e não se resolveu pela via extrajudicial. Atualmente, a ação cabível intitula-se embargo de obra.

A partir da vigência do Código de Processo Civil de 2015, não há mais que se falar em “Ação de Nunciação de Obra”, procedimento especial previsto no código processual anterior, através do qual o proprietário ou possuidor podia propor ação judicial “a fim de impedir que a edificação de obra nova em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado”, sendo prevista, inclusive, a decisão liminar do juízo. O Código de Processo Civil em vigor (CPC/2015) extinguiu esse procedimento, como consequência da desnecessidade de sua previsão especial, diante da modernização do direito processual. Ou seja, a extinção do procedimento não significa que o vizinho não poderá mais demandar o embargo de obra, tão somente que ele terá de submetê-lo em procedimento comum, como “Ação de Embargo de Obra”. Neste caso, o autor da ação poderá valer-se de pedido liminar para embargo da obra nociva, de acordo com as novas regras processuais, caso demonstre o preenchimento dos requisitos para a concessão da tutela de urgência de natureza antecipada (satisfativa), quais sejam, a probabilidade do direito (prejuízos à segurança do prédio vizinho ou descumprimento das normas públicas de uso e ocupação do solo urbano), bem como o perigo de dano (necessidade de intervenção imediata, sob pena de causar prejuízos imediatos e insegurança).

Seja na codificação processual anterior, seja na atual, a pretensão de embargar a obra sempre esteve fundada nas limitações ao direito de construir e nas relações de vizinhança, notadamente no art. 1.299 do Código Civil, de acordo com o qual o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos. Além disso, o embargo de obra pode dar-se também quando há descumprimento de normas municipais de uso e ocupação do solo urbano²⁶. Nos dizeres de Araken de Assis, o embargo de obra nova constitui uma ação pessoal, em-

bora fundada na propriedade e na posse, através da qual os respectivos legitimados obstam construções nocivas e ilegais em sua vizinhança²⁷.

Dentro do direito do proprietário ou possuidor do prédio vizinho de demandar o embargo, pouco importará o vulto da obra objeto da ação, podendo ser tanto uma edificação nova, como uma mera reforma ou remodelação, ou até mesmo a abertura indevida de uma simples janela, bastando que consista em uma obra ilícita, proveniente da ação humana. O autor da ação poderá, na Ação de Embargo de Obra, cumular o pedido principal de suspensão da obra com outros, tais como: a cominação de pena pecuniária (astreintes) como uma forma de pressão para induzir o réu ao cumprimento do embargo (art. 537 do CPC/2015); a demolição, reconstrução ou a alteração da obra nova, com a finalidade de eliminar o prejuízo ao prédio do autor; como também a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos materiais – como, por exemplo, os prejuízos patrimoniais causados no imóvel vizinho e o pagamento de aluguéis caso haja necessidade de desocupação do imóvel – e por danos extrapatrimoniais, caso assim estejam presentes os requisitos da responsabilidade civil.

Sobre a reparação de danos, além das disposições gerais da responsabilização civil presentes na codificação, é digno de registro o parágrafo único do art. 1.311 do Código Civil, segundo o qual o proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acatolatórias. Ademais, o dispositivo subsequente, art. 1.312, determina que todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

Frise-se que a tutela do embargo de obra, principalmente a oriunda do pedido liminar (tutela de urgência), deverá ser fundada em prova substancial, com mínimo de verossimilhança, de que a construção nova está causando (ou tem grande potencial de causar) danos ao prédio do autor da ação. Não basta mera dedução ou pedido desamparado de provas suficientes ao embargo. Neste sentido, decidiu a 19ª Câmara Cível do TJRS em recente julgado: “não é possível deduzir apenas por fotografias que a obra erguida pelo réu seria a causadora das infiltrações no imóvel da autora e não estaria respeitando a necessária

26. “A ação de nunciação de obra nova à disposição do proprietário ou do possuidor tem por escopo evitar que a obra em construção prejudique o prédio já existente. Esse prejuízo, que constitui o fundamento maior da referida demanda, pode se dar tanto pelo descumprimento das normas do direito da vizinhança quanto das normas municipais de uso e ocupação do solo urbano, haja vista a inexistência de restrição no inciso I do art. 934 do Código de Processo Civil” (REsp nº 126.281/PB, 4ª Turma, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 18/12/1998, p. 361).

27. Assis, Araken de. “Nunciação de obra nova”. Revista de Processo, vol. 128, 2005, p. 01.

Utilização do espaço aéreo e também do subsolo.

Neste caso, o autor da ação poderá valer-se de pedido liminar para embargo da obra nociva, de acordo com as novas regras processuais, caso demonstre o preenchimento dos requisitos para a concessão da tutela de urgência de natureza antecipada (satisfativa), quais sejam, a probabilidade do direito (prejuízos à segurança do prédio vizinho ou descumprimento das normas públicas de uso e ocupação do solo urbano), bem como o perigo de dano (necessidade de intervenção imediata, sob pena de causar prejuízos imediatos e insegurança).



dilatação²⁸. Nessa situação, entendeu-se que o deferimento da tutela exige mínima certeza da alegada responsabilidade pelos danos no imóvel, sem a qual a mesma se mostraria precipitada.

Por outro lado, a 19ª Câmara Cível do TJRS entende que, uma vez comprovada a relação causal entre as escavações da obra nova e o desmoronamento do prédio vizinho, mediante prova pericial, o embargo da obra é devido: “[...] A prova pericial produzida na instrução da lide autoriza a conclusão no sentido da culpa exclusiva da parte ré em relação ao desmoronamento do pavilhão de propriedade da parte autora. As escavações realizadas pelo réu ocasionaram os danos no pavilhão do autor²⁹. Também é concedido o embargo nos casos em que a obra nova não atende os recuos legalmente previstos, ou exista comprovado risco que uma sacada construída ofereça insegurança ao prédio vizinho, como se observa em julgado da 20ª Câmara Cível do TJRS³⁰.

Considerações finais

No âmbito da vizinhança, ocorrem os mais diversos fenômenos capazes de causar desentendimentos entre vizinhos. As situações vão desde simples obras de abertura de janela indevida no prédio vizinho, passando por interferências ao sossego através das mais variadas formas, bem como obras ilícitas, chegando até verdadeiros movimentos organizados (NIMBY) para fulminar novos empreendimentos. A oposição a construções novas, quando legítima, deve estar fundamentada em eventual descumprimento da lei ou das demais normas públicas, as quais são de observação obrigatória a todo aquele que pretende erigir obra nova, como os planos diretores e as normas ambientais, por exemplo.

A legislação e os precedentes que analisamos têm o objetivo de tornar a vida entre vizinhos a mais harmônica possível. Se é verdade que hoje em dia a maioria das pessoas nas cidades grandes residem em condomínios edilícios, é também verdade que as relações entre vizinhos – em construções lindas – necessitam de regulação. O direito de vizinhança existe para disciplinar a convivência pacífica e harmoniosa entre vizinhos, mesmo aqueles que não vivem em condomínio, de modo a neutralizar eventuais interferências indevidas praticadas por um dos vizinhos contra o outro ou contra sua propriedade, ou seja, o uso anormal da propriedade. A tolerância e a empatia entre os que residem próximos devem estar sempre presentes para que exista um convívio minimamente pacífico.

Eventualmente, teremos que tolerar que um vizinho adentre em nossa propriedade para consertar o seu imóvel, para ter passagem ou mesmo que utilize nosso espaço aéreo ou subsolo, desde que em altura e profundidade que não sejam mais úteis à nossa propriedade ou quando não temos interesse legítimo para impedi-lo.

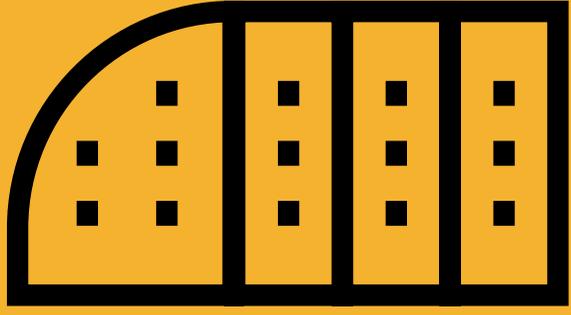
Não sendo suficiente o ritual amistoso entre os vizinhos, é direito daquele que se sentir prejudicado o acesso ao Poder Judiciário, quando se fizer necessário para fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização indevida de propriedade vizinha. Aos Tribunais, por sua vez, cumpre a difícil tarefa de deliberar para restituir a harmonia nas relações entre os vizinhos, especialmente nas situações de embargo de obra, deferindo-o quando houver provas suficientes acerca da insegurança da obra e dos prejuízos causados a vizinhos.

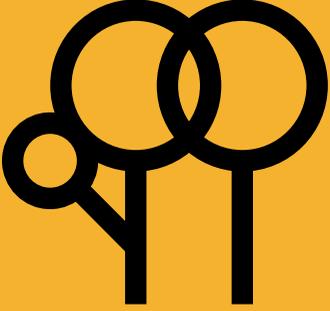
28. Agravo de Instrumento nº 50279112320228217000, 19ª Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em: 14-10-2022.

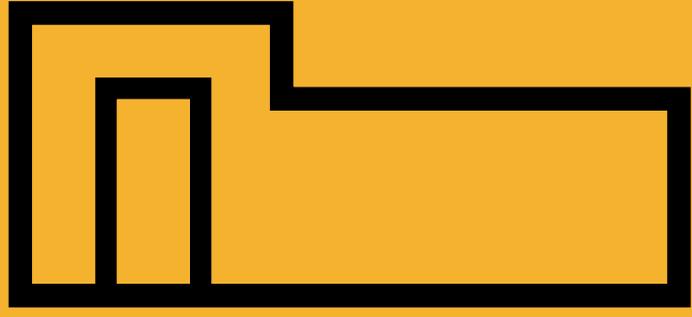
29. Apelação Cível nº 50003452520168210044, 19ª Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em: 15-04-2021.

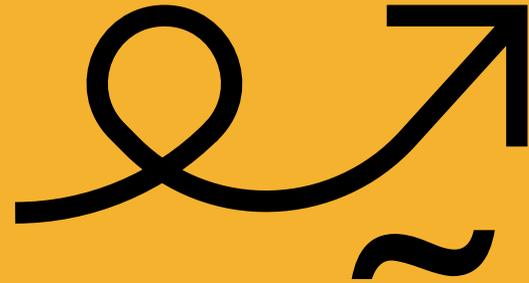
30. Apelação Cível nº 50032903620168210027, 20ª Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em: 29-06-2022.

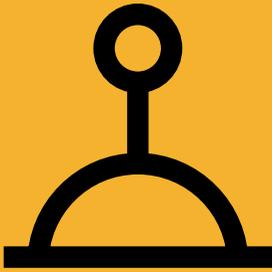
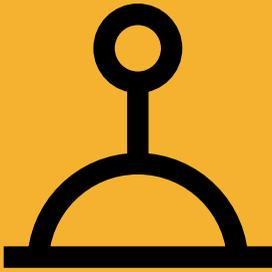
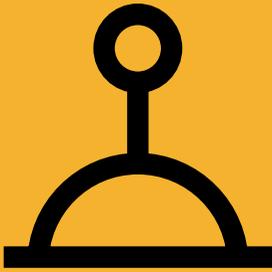


NE 

  GGO

C  I

  A 

Ç  A  O 

A força das emoções:
Estratégias eficazes na
resolução de conflitos

João Paulo
Santos Silveiro

Resumo

Para que a negociação seja exitosa, é preciso levar em consideração a dimensão emocional de seus participantes. A negociação é muito mais do que uma articulação estritamente racional. Seres humanos não são computadores. Além de interesses concretos, também as emoções dos negociantes entram em jogo. Com o objetivo de focar nesse aspecto das negociações, a Escola de Harvard propõe um modelo composto de interesses relacionados à disposição para negociar: o apreço, a associação, a autonomia, o status e a função gratificante. Nosso objetivo com o presente artigo é analisar cada um desses interesses, mostrando a sua importância na resolução de conflitos, especialmente no âmbito imobiliário.

Introdução

A negociação é um fato da vida. Todos os dias nós, gostando ou não, temos que negociar. A negociação está presente nas questões do nosso cotidiano, nas relações com os nossos familiares, colegas de trabalho e, por óbvio, nas relações profissionais e societárias, em que podemos citar uma infinidade de exemplos relacionados à necessidade de negociar.

Ocorre que, muitas vezes, as conversas e reuniões que visam resolver determinada situação entre os envolvidos acabam sendo frustradas. Alguns problemas que pareciam, à primeira vista, fáceis de se resolver não são solucionados. Os envolvidos se enervam, a comunicação se perde, gerando outros conflitos e até mesmo o afastamento entre as partes.

Essa espiral negativa pode ocorrer em negociações no ramo imobiliário, por exemplo, quando se discutem as cláusulas contratuais sobre as quais as partes divergem; a responsabilidade sobre vícios construtivos em unidades imobiliárias e áreas condominiais; procedimentos relacionados à retomada de obras, assim como em problemas condominiais diversos.

O que nem sempre é levado em consideração é que a abordagem correta na negociação, utilizando as melhores ferramentas e estratégias para resolver conflitos, pode gerar ganhos incalculáveis para os negociadores. Com essa perspectiva, trazemos o que há de mais moderno nas técnicas de negociação para auxiliar na resolução de conflitos de forma pacífica.

Seguindo as lições da Escola de Negociação de Harvard, abordamos um tema pouco falado, mas de grande resultado prático, que é a força das emoções na resolução de conflitos. Vamos tratar da importância de aprender a encorajar emoções proveitosas nas pessoas com quem negociamos – e em nós mesmos – e como isso faz toda a diferença no final das contas. Nesse sentido, apresentamos aquilo que os autores da Escola de Harvard chamam de “05 principais interesses”, responsáveis por muitas ou pela maioria das emoções em uma negociação, o que pode ser perfeitamente aplicado aos conflitos tratados no âmbito imobiliário.

A negociação é um processo que envolve razão e emoção. A ideia muito comum de que devemos deixar de lado a emoção ao negociar constitui uma falsa premissa, a qual pode gerar prejuízos na comunicação entre as partes e uma negociação com um nível de resolução insatisfatório.

A negociação é muito mais do que uma articulação estritamente racional. Seres humanos não são computadores. Além de terem interesses concretos, as emoções dos negociantes estão em jogo.¹ Não podemos parar por completo nossos pensamentos, assim como não podemos simplesmente desligar nossos estados afetivos e nossas emoções. O desafio é aprender a encorajar emoções proveitosas nas pessoas com quem negociamos – e em nós mesmos.

Em uma negociação, uma emoção positiva em relação à outra pessoa provavelmente criará uma ligação, auxiliará a construir uma relação com boa vontade, compreensão e empatia. Por outro lado, raiva, frustração e outras emoções negativas são pessoalmente incômodas e menos viáveis para estabelecer uma ligação.

Embora as emoções sejam vistas, em geral, como obstáculos – e com razão –, elas também podem ser um grande ativo. Podemos utilizá-las na concretização do objetivo da negociação, definindo vias criativas para satisfazer os interesses em jogo ou otimizar os recursos para a resolução de um conflito.

As emoções positivas são essenciais em qualquer tipo de negociação porque trazem três benefícios importantes:

1. **As emoções positivas facilitam a concretização dos interesses substantivos.** Elas transformam adversários em colegas. As partes ficam mais abertas a ouvir e conhecer os interesses recíprocos e antagônicos, o que possibilita um resultado mais satisfatório para todos e, portanto, um acordo mais estável ao longo do tempo.
2. **As emoções positivas otimizam os relacionamentos.** Elas trazem a satisfação característica das interações pessoais e permitem aproveitar a experiência da negociação e um senso de companheirismo. Nesse caso, as partes conversam confortavelmente, sem receio de ataques pessoais.
3. **As emoções positivas não aumentam necessariamente a vulnerabilidade a investidas hostis.** Embora elas ajudem a produzir acordos mutuamente satisfatórios, corre-se o risco de se sentir tão à vontade a ponto de fazer concessões insensatas e agir com confiança excessiva. Não se recomenda a inibição de emoções positivas, mas é preciso considerá-las racionalmente antes de tomar decisões.

1. Fisher, Roger; Shapiro, Daniel. Além da Razão. Trad. Igor Farias. Rio de Janeiro: Ata Books, 2019, p. 04.

Os autores da *Escola de Harvard*, Roger Fisher e Daniel Shapiro, afirmam que em uma negociação devemos direcionar nossa atenção para os “05 principais interesses”, responsáveis por muitas ou pela maioria das emoções em uma negociação. Mas, o que são interesses, segundo os autores? Os interesses são os nossos desejos e preocupações, são nossos motivadores, como uma força oculta por detrás das posições tomadas. Se a posição do negociador é algo sobre o que ele decidiu, seus interesses são o que o levaram a tomar esta decisão.²

Os denominados 05 interesses que estimulam muitas emoções, positivas e negativas, durante uma negociação são apreço, associação, autonomia, status e função gratificante.

Esses interesses formam o núcleo dos grandes desafios emocionais experienciados pelos negociadores. Então, ao invés de sentir-se impotente diante dessas sensações, o negociador pode reorientar a sua perspectiva, na busca por caminhos que estimulem as emoções positivas e superem as negativas.

Para os autores, esses interesses são universais e é possível mobilizá-los a qualquer tempo. Como indicado na tabela abaixo³, cada interesse está relacionado com o modo como o negociador se posiciona em relação ao outro e como ele mesmo se vê.

Principais Interesses	O Interesse é Ignorado Quando...	O Interesse é Atendido Quando...
Apreço	Os pensamentos, sentimentos e ações são depreciados.	Os pensamentos, sentimentos e ações são reconhecidos e valorizados.
Associação	O negociador é tratado como um adversário e afastado.	O negociador é tratado como um colega.
Autonomia	A liberdade para tomar decisões é cerceada.	Há liberdade para decidir questões importantes.
Status	A posição relativa do negociador é considerada inferior.	A posição do negociador é conceituada e apreciada.
Função Gratificante	A função e as atividades do negociador não são gratificantes do ponto de vista pessoal.	O negociador se sente gratificado em sua função e suas atividades.

2. Fisher, Roger; Ury, William. Como chegar ao sim: como negociar acordos sem fazer concessões. Trad. Ricardo Vasques Vieira. Rio de Janeiro: Solomon, 2014, p. 57-58.

3. Tabela extraída de: Fisher, Roger; Shapiro, Daniel. Além da Razão, op. cit., p. 16.





O apreço: o poder da escuta, da compreensão e da comunicação

O primeiro interesse a ser observado pelos negociadores é o apreço, caracterizado por compreender e identificar o mérito nos pensamentos, sentimentos e ações das pessoas – e expressar isso. O apreço é um interesse essencial e essa importância está no seu efeito sobre quem recebe o apreço. De CEOs a professores de educação infantil, de diplomatas a operários da construção civil, todos querem sentir-se apreciados.

Os efeitos do apreço são simples e diretos. Nossa estima se valoriza mais ou menos como ocorre no mercado de ações. Ficamos mais dispostos a escutar e mais motivados a cooperar. É mais provável que se chegue a um acordo sensato quando as partes envolvidas na negociação demonstram apreço mútuo em vez de se sentirem depreciadas.

Na maioria das negociações, três grandes obstáculos inibem sentimentos mútuos de apreço. O primeiro deles ocorre quando não compreendemos o ponto de vista dos interlocutores. Defendemos nossas opiniões, mas não entendemos os argumentos dos outros. Enquanto eles falam, nossa mente foca nas ideias que queremos comunicar. Quando não são ouvidos, eles não se sentem compreendidos.

Em segundo lugar, muitas vezes quando discordamos do que a outra pessoa está dizendo, terminamos por criticar o mérito dos argumentos e das suas ações. Geralmente, procuramos os pontos fracos nos argumentos que escutamos e ignoramos o mérito deles. Ademais, é muito comum a adesão à premissa de que parte do trabalho do negociador consiste em rebaixar o outro lado. No entanto, todos veem o mundo através de suas lentes pessoais e se sentem desvalorizados quando sua versão não é reconhecida ou é descartada.

O terceiro obstáculo ocorre nos casos em que não comunicamos o mérito que identificamos nos pensamentos, sentimentos e ações das outras pessoas. Quando só ouvimos críticas dos interlocutores às nossas ideias, pensamos que nossa mensagem e o seu mérito não foram compreendidos.

No âmbito das questões imobiliárias, podemos citar, por exemplo, as discussões relacionadas aos vícios construtivos de empreendimentos. Discussões relacionadas a este tema, atualmente, inundam o Poder Judiciário e apresentam um desafio, tanto para o jurídico interno de construtoras/incorporadoras, como também

para os condôminos, síndicos e, ainda, para os advogados das partes. A frustração de uma negociação pode levar a anos de batalha judicial, com perdas para ambos os lados. Muitas vezes, o custo (tempo e financeiro) de uma demanda será prejudicial para os envolvidos independentemente do resultado da ação.

Não é raro observarmos ocasiões em que o negociador, o representante de cada lado, busca rebater de pronto os argumentos e as situações fáticas e jurídicas postas pelo negociante. Este despreço pelo mérito do que é veiculado por uma das partes acaba gerando emoções negativas, que em nada contribuem para um desfecho favorável na negociação.

O primeiro ponto, portanto, é ouvir atentamente o que outro lado tem a dizer, demonstrar consideração e apreço pelo que é expressado. Isso fará com que no início da negociação já se desperte uma emoção positiva, que poderá ser importante na busca de uma solução consensual para o conflito.

O primeiro ponto, portanto, é ouvir atentamente o que outro lado tem a dizer, demonstrar consideração e apreço pelo que é expressado. Isso fará com que no início da negociação já se desperte uma emoção positiva, que poderá ser importante na busca de uma solução consensual para o conflito. Mas é importante sublinhar que, ao demonstrarmos apreço pelo que o outro negociador disse, não estamos necessariamente concordando com ele.

Expressar apreço constitui uma atitude de base, que se reflete em três dimensões:

i) *Compreender o ponto de vista dos interlocutores:* As principais ferramentas da compreensão dialogal são a nossa capacidade de escutar e de fazer boas perguntas. Muitas pessoas acham que só se consegue entender a sua visão de mundo se elas a explicarem diretamente ao interlocutor. Então, é fundamental prepararmos-nos para ouvir. O processo de compreensão não se restringe a ouvir cada uma das palavras ditas. É importante que o ouvinte assimile o ambiente, o clima, o caráter, a atmosfera e o tom emocional que contextualizam as palavras. Além da letra, é importante ouvir a “música”.

ii) *Identificar o mérito nos seus pensamentos, sentimentos e ações:* Devemos procurar valor no que as outras pessoas pensam, sentem e fazem. Mesmo que discordemos da opinião de alguém sobre uma questão, isso não impede que busquemos compreender as motivações de sua visão de mundo. Ao discordarmos veementemente de alguém, podemos fazer a tentativa de atuarmos como um mediador. Nessa função, não julgamos quem está certo ou errado, mas definimos o mérito de todos os argumentos.

iii) *Comunicar sua compreensão:* Geralmente, as pessoas escutam pouco quando estão esperando sua vez de falar. Escutar não é uma postura passiva, mas ativa. É preciso concentrar-se. Primeiro deve-se escutar, para depois demonstrar que aquilo que foi dito, de fato, foi escutado. Há pessoas que se sentem ignoradas até que o outro demonstre efetivamente que as compreende.

Voltemos ao exemplo envolvendo vícios construtivos. Pode acontecer de um dos lados relatar, por exemplo, um vício construtivo, enquanto o outro lado discorda, por entender que o problema está relacionado com a falta

de manutenção. Ao demonstrarmos apreço pelo que o outro tem a dizer, estamos reconhecendo a sua autoridade para, futuramente, decidir sobre aceitar ou recusar uma proposta de acordo. A negociação poderá continuar para uma investigação maior da situação com ambos os lados mais dispostos a ouvir. Nesse sentido, aconselha-se a preparação de uma lista de “boas perguntas” para conhecer as perspectivas da outra parte na negociação e investigar o problema.

Para compreender a perspectiva do outro lado da mesa de negociação, é importante fazer perguntas abertas. Ou seja, promover investigações honestas. Essas perguntas devem estimular o interlocutor a falar sobre o que ele acha importante.

Podemos atuar, inclusive, ajudando as pessoas a identificarem o mérito nos seus pensamentos, sentimentos e ações, como no exemplo a seguir: “Talvez não tenha sido suficientemente claro quanto à minha perspectiva. Você acha minhas opiniões sobre essas questões relevantes e persuasivas? Por quê?”.

2

A associação: construindo uma relação de coleguismo e proximidade

Como interesse nas negociações, a associação indica a possível ligação entre as partes negociantes. Quando nos sentimos associados a uma pessoa ou grupo, quase não percebemos a distância emocional que nos separa deles. A sensação é de proximidade.

Quando nos sentimos associados, fica muito mais fácil colaborar. Passamos a ver nosso interlocutor não como um estranho, mas como um membro da família. Tendemos a cuidar das outras pessoas, proteger seus interesses e zelar pelo seu bem-estar. Há menos resistência diante de novas ideias e mais abertura a novas perspectivas. A lealdade inspira honestidade e a busca por um acordo mutuamente benéfico, intensificando nosso comprometimento com a execução dos termos pactuados.

Para desenvolver o sentimento de associação, antes de negociar, pode-se buscar por afinidades com outro negociador. Para descobrir conexões estruturais, podemos fazer perguntas a colegas que o conheçam, obter seu currículo e pesquisar a seu respeito na internet.

Ao encontrar a outra pessoa, pode-se iniciar uma conversa sincera sobre alguma das afinidades que conectam ambos: idade, nível hierárquico, família, hobbies, esportes, times de futebol etc.

Desde o início, o outro negociador deve ser tratado como colega. Não devemos permitir que a suposta estrutura de negociação – baseada no senso comum sobre como negociadores devem se comportar – limite a capacidade de ser construtivo.

Muitas vezes, nós advogados somos chamados para atuar em casos em que algum dos lados alega que a outra parte infringiu uma cláusula contratual, travando-se uma série de discussões sobre a relação estabelecida. Para exemplificar, citamos a situação de um contrato entre o dono de um terreno e a construtora Y, em que o vendedor seria remunerado pela permuta de unidades, mas o empreendimento não foi iniciado, após considerável tempo de contratação. A construtora Y alega que não iniciou a construção por motivos alheios à sua vontade e o dono do terreno, insatisfeito com a situação, contrata um advogado. Este profissional poderá optar por ajuizar uma demanda para buscar uma decisão do juiz ou árbitro, seja para que a construtora faça o empreendimento e entregue suas unidades imobiliárias, seja para o desfazimento do negócio. Enquanto uma decisão judicial ou arbitral dará provimento ou não ao pedido x, uma solução negociada pode focar diretamente no interesse das partes e, ao final, sem ganhadores e perdedores, a solução pode apresentar ganhos mútuos aos envolvidos.

Para desenvolver o sentimento de associação, antes de negociar, pode-se buscar por afinidades com outro negociador. Para descobrir conexões estruturais, podemos fazer perguntas a colegas que o conheçam, obter seu currículo e pesquisar a seu respeito na internet.

Desde o início da negociação, é importante buscarmos criar afinidades com o outro negociador. Algumas iniciativas são: i) promover um encontro em um ambiente informal; ii) fazer uma apresentação informal, permitindo que o outro negociador nos chame pelo nome; iii) destacar que a tarefa é uma questão compartilhada; e iv) evitar dominar a conversa, permitindo que a outra parte expresse suas ideias.

Uma tática importante para estabelecer conexões pessoais é priorizar contatos pessoais em vez de usar telefone, computador ou e-mail. Quando se conhece alguém pessoalmente, afastam-se os ruídos típicos da comunicação à distância. Além disso, se já conhecemos o outro negociador pessoalmente, o distanciamento assume uma outra posição e podemos continuar a desenvolver a associação, mesmo que as próximas interações não sejam presenciais. Isso porque já teremos captado aspectos fundamentais do lado humano da outra pessoa, o que facilita a compreensão do seu tom de voz pelo telefone e o significado das suas palavras em uma mensagem.

Contudo, caso haja divergências, é mais eficiente lidar com elas diretamente do que por uma série de e-mails. Os indivíduos comunicam seus sentimentos por meio de linguagem corporal, pelo tom de voz e do conteúdo da mensagem. Durante uma reunião pessoal, o volume da sua voz pode aumentar ou diminuir para indicar a intensidade dos seus sentimentos, não há esse tipo de controle em um e-mail.

Essa interação pessoal pode propiciar, por exemplo, a realização de uma sessão de brainstorming concebida para produzir o máximo de ideias possíveis para resolver um problema. A regra de ouro nesse tipo de ocasião é adiar qualquer crítica ou avaliação das ideias.⁴

No caso citado, de um conflito entre o dono do terreno e a empresa construtora, em uma sessão de brainstorming, poderiam surgir soluções alternativas, como, por exemplo, a cessão da incorporação do empreendimento para outra empresa ou o pagamento ao proprietário do terreno de forma diversa daquilo que estava previsto contratualmente, isto é, com a dação em pagamento de outros imóveis da incorporadora.

É importante referir que quanto mais forte for a associação com uma pessoa, maior será a nossa tendência instintiva a dizer sim a todos os pedidos dela. Isso pode colocar-nos em posição vulnerável. Uma associação forte, sem uma reflexão racional e prudente, pode levar a decisões erradas. É no equilíbrio entre nossas emoções e nossa razão que desenvolveremos, adequadamente, nossa associação com o negociador ou advogado da parte contrária.⁵

4. Fisher, Roger; Ury, William. Como chegar ao sim: como negociar acordos sem fazer concessões, op. cit.

5. Fisher, Roger; Shapiro, Daniel. Além da Razão, op. cit., p. 67.

A autonomia: a importância do respeito às outras perspectivas

Todos querem ter um nível adequado de autonomia. Como negociadores, é um interesse fundamental que estejamos preparados para lidar com problemas se a nossa decisão, com efeitos sobre a outra pessoa, tiver alguma destas respostas: “Não concordei com isso!”, “Não fui consultado!” e “Nem fui informado!”.

Costumamos ficar ofendidos quando limitam o escopo de nossa autonomia de modo inadequado. Em se tratando de autonomia, um passo em falso pode arruinar toda a negociação. Então, para estimular emoções positivas, é preciso: i) ampliar nossa autonomia; e ii) evitar restringir a autonomia da outra pessoa.

Uma forma de ampliar nossa autonomia, mesmo que não tenhamos autoridade para decidir, é fazendo recomendações a alguém, apresentando opções antes de as decisões serem tomadas.

A capacidade de influenciar uma negociação não depende da autoridade necessária para tomar decisões definitivas. Com um brainstorming, é possível deliberar sobre as vias para alcançar um objetivo, ou seja, concebemos decisões que poderão ser tomadas posteriormente. Isso é mais viável quando não temos o poder de estabelecer compromissos e, portanto, podemos falar à vontade. Nesse caso, as partes envolvidas podem pensar “fora da caixa”. Em quase todas as negociações, é útil separar os momentos de definição de opções e da decisão.

Um exemplo no ramo imobiliário, em que a negociação é fundamental para evitar um longo litígio, é aquele relacionado à paralisação das obras pelo incorporador. Não é raro nos depararmos com obras paralisadas em função de o construtor não ter mais a capacidade de prosseguir com a construção por dificuldades financeiras. Com isso, surge um oceano de dúvidas, angústias e opções aos adquirentes.

A Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre as incorporações imobiliárias, possibilita, por exemplo, a destituição do incorporador pela vontade da maioria dos condôminos. Tratando-se de um movimento coletivo, a verdade é que os adquirentes não têm autonomia individual para a tomada de uma decisão como essa. De nada adianta que o convencimento para destituição do incorporador seja isolado ou de um grupo não representativo de compradores, pois a Lei é clara em estabelecer um quórum mínimo, de metade mais um dos

compradores (inciso VI do art. 43 da Lei nº 4.591/64) para afastar o incorporador faltoso, manifestado em assembleia convocada pelos adquirentes. Portanto, na negociação entre os próprios adquirentes, o poder de convencimento para esse movimento é o verdadeiro protagonista.

Nesse cenário, cada um dos adquirentes e seus procuradores têm a possibilidade de aumentar sua autonomia quanto a decisão de afastar ou não a referida construtora em caso de paralisação das obras. Isto é, podem promover reuniões prévias para debate da situação e levantamento das opções existentes, no estilo de um brainstorming, sem tolher a autonomia dos demais adquirentes, que podem, eventualmente, ser resistentes à destituição do incorporador faltoso.

Nesse processo de possível destituição do incorporador, é importante que os líderes fiquem sempre atentos ao seu comportamento para não restringir a autonomia das outras pessoas. Quanto mais os envolvidos se sentirem escutados, maior a tendência para concordarem com a decisão. Ao excluir pessoas, corremos o risco de restringir a sua autonomia e potencializar sua raiva e ressentimento, que poderão ocasionar prejuízos posteriormente.

Além disso, a questão relacionada à paralisação das obras não termina na decisão de afastamento do construtor. A partir daí devem ser tomadas uma série de outras decisões relacionadas à seleção do construtor substituto, o eventual aporte financeiro pelos adquirentes. Para tanto, a coesão do grupo será fundamental. Quanto maior for o número de adquirentes aderentes ao projeto, mais eficiente será o processo de conclusão das obras.

Para essas situações, há o seguinte lema: “Sempre Consulte Antes de Decidir” – SCAD. A consulta antes da decisão faz com que a pessoa (no caso o adquirente) se sinta incluída no processo de tomada de decisão e, ainda, possa obter mais informações com a consulta.

Uma dica é pedir feedback dos interessados sobre as decisões que serão tomadas. Por exemplo, cria-se um sistema por meio do qual os interessados podem enviar suas sugestões para um e-mail central, colocar recomendações em uma caixa de sugestões ou encaminhar suas ideias para um agente específico.

Ao excluir pessoas, corremos o risco de restringir a sua autonomia e potencializar sua raiva e ressentimento, que poderão ocasionar prejuízos posteriormente.

O status: a importância de valorizar as expertises dos negociadores

O status indica a nossa posição em relação à posição das outras pessoas. Quando nosso status é minimizado, tendemos a sentir-nos constrangidos, envergonhados e frustrados. Por isso, recomenda-se que todos os negociadores sejam tratados com cortesia – seja qual for o seu status social. Todo negociador tem um status elevado como ser humano e deve ser tratado com dignidade e respeito.

A cortesia é a expressão honesta de respeito pela pessoa com quem se está interagindo. Em vez de competir pela posição de negociador “alfa”, todos podem ter um status superior em algum campo específico de conhecimento ou experiência. Com um pouco de criatividade, encontram-se as áreas onde se tem um status superior e as áreas onde os outros têm esse status.

Pedir por uma orientação é uma forma eficaz de reconhecer o status elevado de outra pessoa sem diminuir o seu próprio status.

Por exemplo, caso estejamos negociando os termos de um contrato de empreitada, na condição de advogado,

podemos (e devemos) reconhecer o status elevado dos negociadores que têm expertise em engenharia.

Nesse tipo de contrato, as visões são complementares, entre profissionais da área jurídica e da construção, de modo que cada profissional tem seu status específico. Na condição de advogado, pode-se ter o status aumentado em virtude da reputação naquele tipo de contratação. Em resumo, descobrir pontos fortes pode demorar um pouco, mas eles existem em todos nós. Com um pouco de preparação, podemos identificar e aperfeiçoar áreas de alto status e desenvolver novas áreas a fim de promover negociações mais eficazes.

Como cada indivíduo tem várias áreas de status elevado, ninguém precisa competir por status. Na negociação exemplificada acima, o profissional da área jurídica não precisa competir com o status dos outros profissionais com expertise em engenharia. **A combinação entre o know how de cada um dos negociadores pode produzir um contrato mais eficiente.**



A função gratificante: a busca por um propósito e significado pessoal

Enquanto os primeiros 04 interesses se referem à relação com o(s) outro(s) negociador(es), o quinto interesse trata da relação do negociador consigo mesmo, isto é, com o seu papel na negociação.

Todos querem exercer uma função pessoalmente gratificante. Em uma negociação, um papel desempenhado de modo insatisfatório pode causar ressentimento, raiva e frustração. Para evitar que isso ocorra, é preciso buscar um propósito claro e um significado pessoal. Podemos adaptar praticamente qualquer papel para deixá-lo mais gratificante, considerando o significado que extraímos da situação.

Um exemplo, no ramo imobiliário, onde se mostra fundamental a escolha de um papel gratificante é nos conflitos condominiais. Em todo condomínio há algum tipo de conflito, seja entre condôminos, seja entre condomínio e construtor, ou, ainda, com prestadores de serviço etc. Nesses casos, o síndico e outros condôminos seguidamente estão envolvidos.

O síndico, profissional ou não, possui alta relevância na vida condominial. E, certamente, ele pode conduzir de diferentes formas os conflitos que surgem no condomínio. Se o síndico entender que a sua missão é a de que todos os condôminos tenham uma vida melhor, ou seja, compreender que existe um propósito maior na condução dos seus trabalhos, certamente, será um melhor resolvidor de conflitos.

Para os condôminos em conflito condominial, assumir um papel mais pacificador e proativo pode, também, gerar uma série de ganhos, mesmo que aquele conflito não os envolva diretamente.

Em uma negociação, é importante definir como executar nossas tarefas. Temos liberdade para ampliar as atividades do nosso papel. Em quase todos os papéis, há aspectos monótonos, frustrantes e demorados. A escolha de um papel gratificante, bem como os outros interesses acima explorados, são pontos que devemos sempre ter em mente quando estamos em uma negociação.

Considerações finais

A capacidade de negociar e encontrar soluções consensuais é fundamental para qualquer profissional. Aprender as técnicas e ferramentas de negociação auxiliam a resolver qualquer tipo de conflito. Nesse âmbito, procuramos explorar como lidar com as emoções durante uma negociação. O papel humano na negociação é crucial, não há qualquer tecnologia que substituirá a sensibilidade do negociador. Como visto, temos que prestar especial atenção ao campo das emoções durante uma negociação.

É fundamental o papel da escuta. O negociador tem que ser um bom ouvinte. E, ainda, demonstrar que ouviu o que foi dito pelo outro negociador. Além disso, a construção de uma boa relação com o outro negociador é altamente relevante. A criação de afinidades é importante para estreitar a confiança, podendo facilitar e muito a finalização de um conflito através de uma solução negociada. Igualmente, é preciso desenvolver a atenção aos interesses dos outros negociadores, para que não se sintam com a autonomia tolhida, ou ao menos, para que se sintam escutados no processo de decisão. Por fim, como vimos, são interesses fundamentais para uma boa negociação o reconhecimento do status dos demais negociadores e a escolha de um papel na negociação que seja gratificante.





Revolucionando o Mercado
Imobiliário: A ascensão das Proptechs
nas Locações On Demand

Maria Angélica
Jobim de Oliveira

Camila Lucas
de Seixas

Resumo

O mercado imobiliário tem vislumbrado o crescimento do volume de locações de imóveis prontos para morar via aplicativos ou plataformas digitais, realizadas por empresas startups especializadas no setor, as chamadas proptechs. Nessa modalidade de locação, a proptech promove a gestão como um todo, desde a assinatura do contrato até a conclusão da relação contratual, podendo, inclusive, oferecer serviços adicionais aos locatários.

Propõe-se com o artigo um exame mais detalhado desse tipo de locação, colocando em evidência as principais características desta modalidade contratual, com o objetivo de avaliar as suas vantagens na perspectiva de cada partícipe da relação, quais sejam: o locador, o locatário e também as incorporadoras, as quais buscam nessa parceria uma forma de acelerar as vendas das suas unidades imobiliárias para investidores interessados na aquisição de imóveis para locação. Por fim, coloca-se em relevo o atual debate, tanto na doutrina, como na jurisprudência, inclusive no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, acerca da natureza jurídica dos contratos de locação por temporada realizados através de aplicativos ou plataformas digitais.

Introdução

Em um contexto de intensa evolução tecnológica, diversas startups surgiram nos últimos anos com o objetivo de trazer inovações no setor imobiliário, as chamadas proptechs. Essas empresas identificaram as dores das construtoras, incorporadoras, investidores, imobiliárias e locatários, trouxeram soluções modernas e reinventaram diversos setores do mercado imobiliário, como, por exemplo, a venda de imóveis, a contratação do crédito imobiliário, o processo de locação, as reformas dos imóveis, entre outros.

No setor de locações, as proptechs apresentaram novos conceitos e soluções para alugar um imóvel, de modo mais célere e menos burocrático, maximizando, assim, a satisfação de todos os partícipes do negócio. Essas proptechs oferecem uma gestão completa do processo de locação do imóvel, desde o início, inclusive para mobiliar o apartamento, negociar com o locatário, assinar o contrato de locação e, ainda, fazer a gestão da relação locatícia até a sua extinção.

As proptechs possibilitam o aluguel do imóvel para curta, média e longa duração, de forma que as pessoas conseguem alugar imóveis conforme as suas necessidades e o momento de vida, tornando a moradia mais flexível. Além disso, essas empresas oferecem moradias on demand, ou seja, possibilitam a contratação de diversos serviços integrados para o locatário, tais como faxina, streaming, áreas de convivência e, até mesmo, manutenção do imóvel, agregando valor ao mesmo.

Do ponto de vista do locador, além das proptechs fazerem toda a gestão da locação, os apartamentos, em sua maioria, são negociados já prontos para morar, de modo que o locador tampouco precisa envolver-se na reforma e decoração do imóvel. Por sua vez, do ponto de vista do locatário, este pode mudar-se a qualquer momento, apenas com os seus itens pessoais, contando, portanto, com maior comodidade e praticidade. Assim, os imóveis que possuem a gestão de proptechs são mais facilmente negociados, ficando menos tempo desocupados quando em comparação com imóveis que não possuem a gestão dessas empresas, o que torna a locação mais rentável para o proprietário investidor.

Percebendo que esse modelo de negócio vem ganhando espaço no mercado, as incorporadoras têm lançado empreendimentos em parceria com proptechs, o que atrai investidores e potencializa a venda dos imóveis, trazendo uma grande vantagem também para as incorporadoras.

Tendo em vista que as proptechs aliam os interesses de investidores, incorporadoras e locadores, elas vêm ganhando cada vez mais espaço no cenário nacional. Em pesquisa recente, foi observado no Brasil um aumento de cerca de 235% de startups voltadas para o mercado imobiliário, em apenas 5 anos¹, o que demonstra o sucesso desse modelo de negócio.

O aumento exponencial dessas startups e deste novo modelo de locação traz consigo diversos debates jurídicos que, no entanto, ainda não se encontram pacificados no âmbito da doutrina e da jurisprudência. Um exemplo disso é a recente discussão, inclusive no âmbito do Superior Tribunal de Justiça através do julgamento dos Recursos Especiais nºs 1.819.075/RS e 1.884.483/PR, acerca da natureza jurídica deste contrato, sobretudo quando envolve locação por curto período e com serviços incluídos. Nesse sentido, conforme se verá, há divergência de entendimento quanto a se tratar de contrato de locação de curta temporada, contrato de hospedagem, ou, ainda, hospedagem atípica.

1. Terracotta Ventures. “Mapa das Construtechs e Proptechs do Brasil em 2023”. Disponível em: <https://www.terracotta.ventures/>

1

O que são as empresas proptechs?

Uma empresa proptech é uma empresa startup que atua especificamente no mercado imobiliário. Para os leitores não familiarizados com o significado de startup, trata-se de uma empresa nova e com um modelo de negócio escalável, disruptivo e repetível², que traz uma ideia inovadora, seja através de um produto ou de um serviço, a fim de apresentar soluções para determinado setor da sociedade, normalmente utilizando-se de tecnologia nestas soluções. Nas palavras de Éderson Garin Porto, “Qualquer negócio que desafia o óbvio e flerta com o desafio, buscando a inovação é, por definição, uma Startup”³.

No âmbito das proptechs, vislumbram-se soluções através do uso da tecnologia (softwares e aplicativos), voltadas para o mercado imobiliário em seus diversos ramos, como por exemplo, na venda de imóveis, no crédito imobiliário, nas locações, nas reformas, entre outros. O termo “proptech” é a junção das palavras em inglês “property”, que significa propriedade, e “technology”, que significa tecnologia, traduzindo-se, portanto, como a “tecnologia de propriedade” ou ainda “tecnologia imobiliária”⁴.

De fato, as proptechs, revolucionaram o mercado imobiliário. Afinal, quem ainda utiliza os classificados dos jornais para buscar imóveis para comprar ou alugar? Quem ainda vai presencialmente nas imobiliárias para verificar os imóveis disponíveis para venda ou locação? Certamente, uma parcela da população cada vez menor. Atualmente, estas operações de compra e aluguel de imóveis são realizadas de forma muito mais rápida, com menos burocracia, através do computador ou dos smartphones, sem sair de casa.

No âmbito das proptechs, vislumbram-se soluções através do uso da tecnologia (softwares e aplicativos), voltadas para o mercado imobiliário em seus diversos ramos, como por exemplo, na venda de imóveis, no crédito imobiliário, nas locações, nas reformas, entre outros.

As empresas proptechs objetivam solucionar as dores do mercado imobiliário como um todo, tanto das empresas como das pessoas físicas. Assim, podem ser classificadas como empresas b2b (business 2 business), que são as proptechs que objetivam resolver os problemas internos das empresas do setor imobiliário, como as incorporadoras, imobiliárias ou instituições de crédito; e empresas b2c (business 2 consumer), que são as proptechs que objetivam resolver as dores do consumidor final, facilitando as negociações, seja na venda ou na locação de imóveis⁵.

Nos últimos anos, surgiram no Brasil algumas empresas que, através de suas plataformas online, colocam imóveis para alugar que já estão absolutamente prontos para morar, com toda a mobília (nova e bonita), fornecida pela própria empresa proptech, e até mesmo com eletrodomésticos portáteis, como, por exemplo, cafeteira, liquidificador, além de itens decorativos, como luminárias, tapetes, almofadas etc., e até mesmo com os serviços de streaming já contratados. Ou seja: o inquilino leva apenas os seus itens pessoais para a mudança, todo o resto o apartamento provê.

Neste modelo de locação, algumas plataformas oferecem ao locatário, se este assim quiser, serviços de limpeza, manutenção, lavanderia, entre outros.

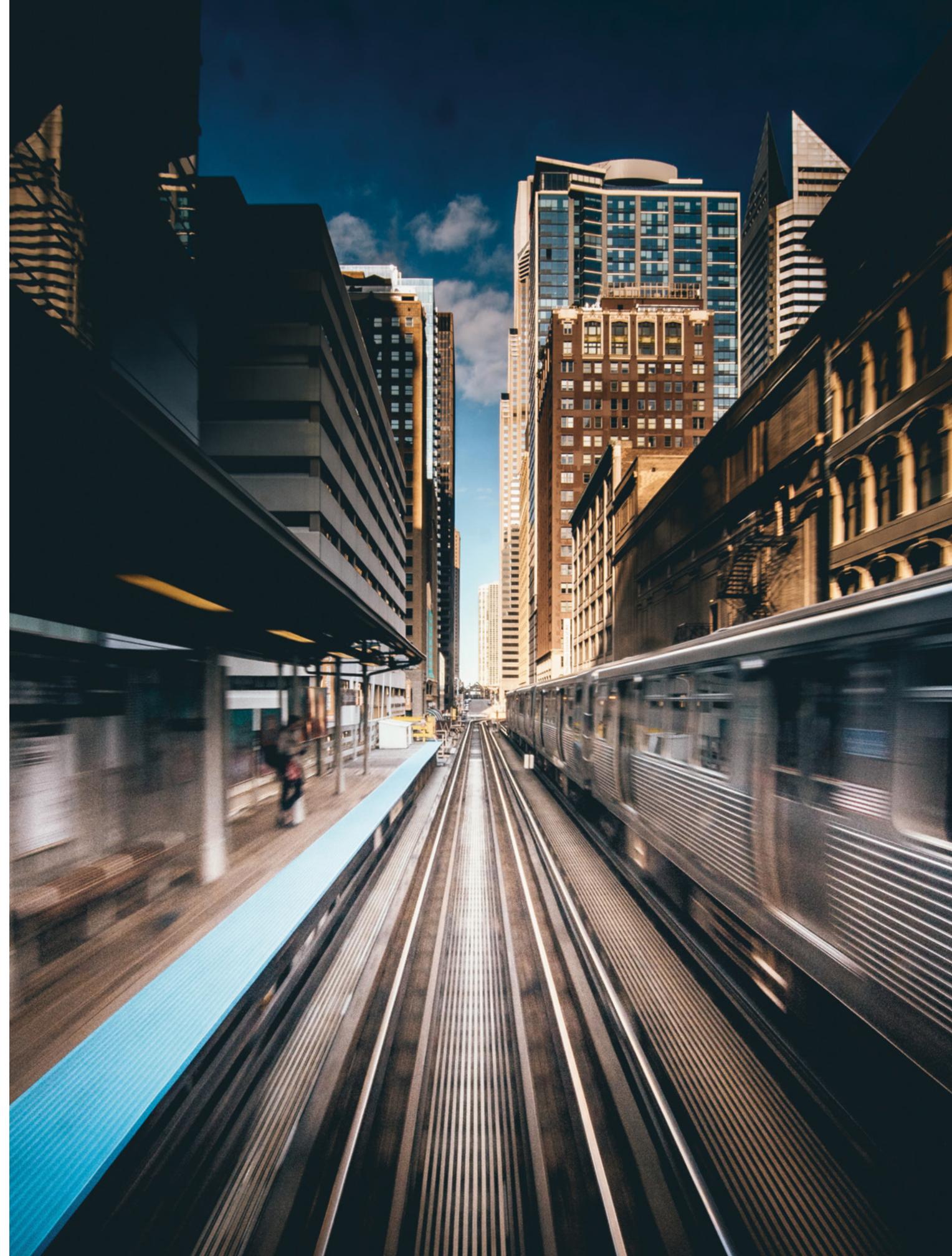
As empresas proptechs que atuam on demand fazem também toda a gestão do contrato, de forma que o proprietário do imóvel não precisa se preocupar com as demandas que surgirem durante o período da locação. As facilidades para os locadores e para os locatários são inúmeras. Muito rapidamente as incorporadoras identificaram as vantagens desse modelo de locação e começaram a fazer parcerias com essas proptechs do setor de locações, divulgando-as em seus empreendimentos imobiliários.

5. Ibidem.

2. Expert XP. “O que é uma startup? Definição, objetivos e como montar a sua!” Disponível em: <https://conteudos.xpi.com.br>.

3. Porto, Éderson Garin. Manual jurídico da startup: como desenvolver projetos inovadores com segurança. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2018. p. 27.

4. Gerencial Comece com o pé direito. “Proptechs: como funcionam as startups do mercado imobiliário”. Disponível em: <https://www.comececomopedireito.com.br/blog/proptechs/>



O funcionamento das locações de imóveis prontos para morar através das proptechs

As plataformas das proptechs do setor de locações são simples e de fácil entendimento, com mecanismos eficientes de busca de imóveis, utilizando-se de inteligência artificial, por exemplo, para a realização de tour virtual no imóvel, através de sistemas de realidade virtual. Na própria plataforma é possível verificar os serviços porventura adicionados ao aluguel do imóvel, que podem ser streamings, lavanderia, limpeza, minimercado, aluguel de carros, entre outras facilidades. Da mesma forma, o interessado no aluguel consegue saber exatamente o preço total que irá pagar pelo período desejado, sem surpresas na contratação.

As proptechs existentes no mercado de locações atuam na gestão de imóveis novos ou usados. As proptechs que atuam na gestão de imóveis novos costumam realizar parcerias com as incorporadoras, participando desde o início do empreendimento, razão pela qual os imóveis já são construídos e pensados para maximizar os lucros e diminuir os custos, criando a experiência da moradia citada anteriormente.

Contudo, há empresas que se especializaram em reformar imóveis mais antigos e revitalizá-los, a fim de modernizá-los e torná-los tecnologicamente mais integrados. Dessa forma, apartamentos que não chamavam atenção de potenciais locatários passam a ter maior visibilidade e competitividade no mercado, aumentando as chances de serem alugados. Ou seja, não são somente os proprietários de apartamentos novos que se beneficiam dos serviços das proptechs, mas também os proprietários de imóveis mais antigos, após a revitalização feita por essas startups.

As vantagens da atuação destas proptechs no setor imobiliário são inúmeras para o incorporador, o locador e o locatário.



Sob a perspectiva do incorporador, lançar um empreendimento em parceria com essas startups tem-se mostrado um chamariz para investidores, uma vez que os imóveis on demand são um grande diferencial em relação aos demais empreendimentos. Além disso, as incorporadoras se beneficiam das ações de marketing das proptechs, que são direcionadas ao investidor do mercado imobiliário, de modo que a startup conecta a incorporadora com o público-alvo do empreendimento.

Os imóveis prontos para morar tornam a rentabilidade do investimento maior, chegando a ser 40% superior aos demais⁶. Nesse sentido, o empreendimento que possui parceria com as proptechs tende a ter as vendas aceleradas⁷, pois se mostra um excelente negócio para os investidores.

Em relação ao locador, igualmente há vantagens com o serviço. Muitas vezes, o proprietário adquire o imóvel não para moradia, mas como forma

de investimento, já visando a sua locação para gerar renda. Nesses casos, o investidor normalmente não tem disposição para se envolver com a reforma do imóvel, tampouco com a resolução de eventuais problemas que possam vir a ocorrer. Também o proprietário de imóveis mais antigos se beneficia da atuação da proptech, pois esta pode realizar a reforma do apartamento, deixando-o mais competitivo no mercado. Assim, a vantagem de investir em um imóvel gerido pelas proptechs é a ausência de necessidade de envolvimento com a reforma, decoração e gestão do bem, ficando tudo sob responsabilidade da empresa. Tanto no caso de imóveis novos, quanto no caso de antigos, a gestão da proptech torna o período de vacância do imóvel potencialmente menor, tendo em vista a sua maior visibilidade. Da mesma forma, a

6. Neofeed. "A proptech que conecta incorporadoras, investidores e o Airbnb". Disponível em: <https://neofeed.com.br/blog/home/a-proptech-que-conecta-incorporadoras-investidores-e-o-airbnb>

7. Estadão Blue Studio Express. "Startup avança as vendas do mercado imobiliário em Porto Alegre". Disponível em: <https://bluestudio-express.estadao.com.br/conteudo/2022/07/26/mercado-imobiliario-em-porto-alegre/>

proptech se encarrega de cobrar o aluguel e repassá-lo ao proprietário e, em certos casos, até mesmo garante o pagamento durante o período do contrato. Nessa hipótese, ocorrendo a inadimplência do inquilino, ainda assim o locador irá receber o valor ajustado.

Em relação à gestão da locação, a proptech se encarrega de todas as etapas do contrato, desde a sua assinatura até o encerramento da relação locatícia. Exemplificando, a empresa assina o contrato pelo locador, faz a gestão da entrega das chaves do imóvel ao locatário, recebe o valor dos locativos, transfere-o ao proprietário com o desconto de sua taxa, efetua o atendimento de eventuais chamados dos locatários durante o período da locação, promove a gestão da contratação de eventuais serviços terceirizados de limpeza ou lavanderia e, ao final do contrato, auxilia na vistoria final e entrega de chaves. Logo, ter um imóvel sob a gestão dessas startups se mostra extremamente prático e vantajoso para o proprietário.

Sob o ponto de vista do locatário, estas locações por aplicativo ou plataforma digital têm como vantagem possibilitar o aluguel conforme a sua necessidade, em contratos de curta, média ou longa duração, tornando a moradia mais prática e flexível. Sabemos que as necessidades em relação à moradia se modificam ao longo da vida. Por exemplo, o primeiro apartamento costuma ser me-

nor, perto do local de estudo. Posteriormente, visando a constituição de uma família, a moradia tende a ser mais espaçosa, em locais próximos ao trabalho. Dessa forma, poder alugar um imóvel pronto, decorado e pensado para ser o mais funcional possível, nas diversas etapas e contextos de vida, é uma das grandes vantagens para o locatário.

Além disso, a ausência de burocracia para alugar o imóvel também é um ponto positivo. O inquilino consegue verificar todos os custos da locação durante a pesquisa do imóvel e, em alguns casos, a proptech viabiliza o pagamento de todas as contas no mesmo boleto, facilitando o controle financeiro dos usuários. As proptechs também permitem a concretização da locação em apenas um clique na própria plataforma, por vezes sem exigir a apresentação de fiador, o que deixa todo o processo mais célere. Outra importante vantagem diz respeito aos diversos serviços oferecidos ao locatário, como wi-fi, streamings, limpeza e manutenção do imóvel.

Dessa forma, explanadas as principais vantagens desta modalidade de contratação, passaremos, a seguir, a discutir sobre um dos principais debates que a doutrina e a jurisprudência têm enfrentado: a determinação da natureza jurídica deste tipo de contrato e, conseqüentemente, da legislação aplicável.

Na própria plataforma é possível verificar os serviços porventura adicionados ao aluguel do imóvel, que podem ser streamings, lavanderia, limpeza, minimercado, aluguel de carros, entre outras facilidades. Da mesma forma, o interessado no aluguel consegue saber exatamente o preço total que irá pagar pelo período desejado, sem surpresas na contratação.



Assim, a vantagem de investir em um imóvel gerido pelas proptechs é a ausência de necessidade de envolvimento com a reforma, decoração e gestão do bem, ficando tudo sob responsabilidade da empresa.

Dessa forma, poder alugar um imóvel pronto, decorado e pensado para ser o mais funcional possível, nas diversas etapas e contextos de vida, é uma das grandes vantagens para o locatário.

A atual divergência acerca da natureza jurídica do contrato de locação via aplicativo ou plataforma digital

As proptechs especializadas nas locações via aplicativo ou plataforma digital permitem que o locatário alugue determinado imóvel para curta/média duração (short stay) e longa duração (long stay).

Tratando-se de locação por longa duração (long stay), que se caracteriza por contratos acima de 90 dias, não há dúvidas de que se trata de uma relação locatícia e que, portanto, se aplica a Lei de Locações (Lei nº 8.245/91). O fato de a contratação se dar através de um aplicativo ou de uma plataforma digital não tem por efeito descaracterizar o contrato como locatício. Os contratos celebrados por proptechs para aluguel de imóvel residencial pelo período de 30 meses, a título de exemplo, em nada diferem das locações convencionais.

A dúvida surge quando se trata de uma locação por curta duração (short stay). A discussão acerca da natureza jurídica do contrato, nesta hipótese, ocorre em função das semelhanças com o contrato de hospedagem, pois o locatário permanece no imóvel por curto período; muitas vezes o valor do aluguel é calculado através de diárias; bem como o locatário pode fazer uso de determinados serviços adicionais, como limpeza, manutenção, lavanderia, entre outros. O debate, nesse sentido, consiste em saber se os referidos contratos teriam natureza jurídica de contrato de locação por temporada, prevista no art. 48⁸ da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a qual se caracteriza por período inferior a 90 dias; contrato de hospedagem, aplicando-se, neste caso, a Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771/2008); ou, ainda, uma modalidade atípica de hospedagem, para a qual ainda não haveria uma lei específica.

O debate supramencionado é de suma importância do ponto de vista jurídico. Para além de estabelecer qual a lei aplicável em cada caso, a natureza jurídica do contrato impacta também nos tributos incidentes (IR ou ISS, se locação ou hospedagem, respectivamente) e pode, ainda, gerar discussões sobre a natureza do empreendimento

imobiliário no qual o imóvel está inserido, no sentido de ser residencial ou não, e, conseqüentemente, necessitar de alvará específico para funcionamento.

A doutrina diverge em relação à qualificação desse tipo de contrato. Para o doutrinador Silvio Venosa, aos negócios jurídicos imobiliários realizados através de plataformas digitais não se aplica a Lei de Locações, tendo em vista que esse contrato seria uma modalidade de hospedagem.

Portanto, até o presente momento, ainda não vislumbramos unanimidade na doutrina e na jurisprudência em relação à natureza jurídica destes contratos.

Acrescenta, ainda, que na locação por temporada há inquilinos, enquanto no contrato por plataformas digitais se fala em hóspedes⁹. Por fim, menciona que existe a necessidade de uma legislação específica para essa modalidade de hospedagem, na medida em que a Lei Geral do Turismo está voltada para estabelecimentos de hotelaria, não se amoldando, em absoluto, para conjuntos residenciais comuns¹⁰.

Na mesma linha, na obra de Caio Mário da Silva Pereira, atualizada por Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub, comenta-se que se

multiplicaram as hipóteses de locações de imóveis apenas por um final de semana, mas isso, no entanto, não teria sido a intenção do legislador ao admitir a locação por temporada. Assim, entendeu-se que se estaria diante de uma “locação atípica”¹¹.

Em sentido oposto, o jurista Luiz Antônio Scavone Junior refere que, caso o contrato seja realizado, por qualquer motivo, para residência temporária do locatário, desde que não ultrapasse o prazo de 90 dias, será regido pela Lei de Locações, não se tratando de contrato de hospedagem. Ademais, afirma que o curto lapso temporal que pode existir entre as locações, por vezes, apenas um final de semana, não desqualifica esse tipo de contrato, pois a lei estipula prazo máximo de duração, mas não um tempo mínimo¹².

9. Venosa, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada – Doutrina e Prática. 16ª ed. São Paulo: Atlas, 2021. p. 19-20.

10. Ibidem, p. 112.

11. Pereira, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. Atualizada por Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub. 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

12. Scavone Jr., Luiz Antonio. Direito Imobiliário – Teoria e Prática. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 1343.

8. Lei nº 8.245/91, art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feita 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.

Esse debate estendeu-se à jurisprudência. Recentemente, a 3ª e a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça julgaram a possibilidade de os condomínios proibirem ou não, em suas respectivas convenções, que os condôminos façam uso das plataformas digitais para a locação de seus imóveis e, no bojo de ditos acórdãos, discorreram acerca da natureza jurídica de tais contratos. O tema condominial certamente merece um estudo específico. No entanto, nosso interesse nesses julgados, para o presente estudo, volta-se exclusivamente ao entendimento do STJ acerca da natureza jurídica destes contratos.

Em abril de 2021, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça enfrentou essa questão no julgamento do Recurso Especial nº 1.819.075/RS. Em síntese, na ação de obrigação de fazer, que tramitou no Rio Grande do Sul, determinado condomínio situado em Porto Alegre/RS pretendia proibir que dois condôminos, coproprietários de dois apartamentos, colocassem os seus respectivos imóveis para locação por curto período e mediante remuneração por intermédio de plataformas digitais, o que, em tese, caracterizava atividade de hospedagem, violando a convenção do condomínio, tendo em vista que haveria “alteração da destinação do edifício para comercial”¹³. A ação foi julgada procedente em primeiro grau e a sentença foi confirmada em sede de apelação pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Em sede de Recurso Especial buscou-se definir a natureza jurídica dos contratos celebrados através das plataformas digitais.

O Relator do Recurso Especial foi o Ministro Luis Felipe Salomão, que, salienta-se desde já, foi o voto vencido. Em seu voto, invocando a Lei Geral do Turismo, afirmou que o contrato de hospedagem exige a prestação de um complexo de serviços. Defendeu, ainda, que o fornecimento de internet e lavagem de roupas, de modo circunstancial, como ocorreu no caso concreto, não seria capaz de desqualificar um contrato de locação por temporada, pois não se assemelha ao complexo de serviços exigidos para caracterizar um contrato de hospedagem. O Ministro Raul Araújo iniciou a divergência. Em seu entendimento, o contrato realizado pelas plataformas digi-

13. REsp 1.819.075/RS, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, DJe de 27/5/2021.

tais seria um novo modelo de contrato de hospedagem. Afasta, nesse sentido, o reconhecimento de uma locação por temporada, confrontando o caso concreto com os preceitos do art. 48 da Lei de Locações. Ademais, sustenta que, tampouco, se trataria de um contrato típico de hospedagem, uma vez que inexistem, nesses casos, a estrutura e o profissionalismo exigidos para se permitir que essa modalidade de contratação seja inserida na Lei Geral do Turismo.

A Ministra Maria Isabel Gallotti e o Ministro Antônio Carlos Ferreira acompanharam o voto divergente. Especialmente, o Ministro Antônio Carlos Ferreira ponderou que a contratação, por meio das plataformas digitais, não tem o condão de transformar a natureza de locação e que, no entanto, dependendo dos serviços que forem prestados, se pode reconhecer a existência da prestação de serviço de hospedagem, afastando a natureza da locação por temporada, o que, contudo, precisará ser aferido casuisticamente.

Dessa forma, neste julgamento, o entendimento da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, por maioria absoluta de votos, foi de que os contratos celebrados por plataformas digitais (no caso específico a plataforma chamada Airbnb) são contratos atípicos de hospedagem.

Posteriormente, foi a vez da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça se debruçar sobre a questão. Em novembro de 2021, esta Turma julgou o Recurso Especial nº 1.884.483/PR¹⁴, no qual foi mantido o posicionamento da 4ª Turma acerca da natureza dos contratos celebrados por meio de plataformas digitais por curtos períodos.

O referido Recurso Especial é oriundo de ação anulatória ajuizada por um condômino em face de determinado condomínio que visava anular a Assembleia que alterou a convenção e adicionou cláusula de proibição de locações por período inferior a 90 (noventa) dias. A sentença de primeira instância foi de procedência da ação, com a consequente anulação da deliberação da Assembleia.

14. REsp 1.884.483/PR, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, DJe de 16/12/2021.



Desta decisão, o condomínio interpôs recurso de apelação, o qual foi provido, julgando improcedente o pleito do condômino autor.

O Relator do acórdão foi o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Em seu voto, mencionou que o contrato celebrado por meio das plataformas digitais teria natureza jurídica de hospedagem atípica e que seria lícito ao condomínio proibir estas contratações via plataformas ou aplicativos em empreendimentos de natureza residencial.

O Ministro Marco Aurélio Bellizze, por sua vez, concordou com o Relator em relação à licitude de o condomínio impedir essas contratações em empreendimentos residenciais. No entanto, divergiu na interpretação acerca da natureza desses contratos celebrados via plataforma digital, entendendo tratar-se de locação por temporada, no caso concreto. Mencionou, nesse sentido, que a locação por temporada assim se caracteriza independentemente do meio pelo qual é viabilizada (no caso, por meio de plataforma digital), por seu prazo, o qual fica limitado ao período de 90 dias, nos termos do art. 48 da Lei n. 8.245/1991. Concluiu, ainda, que os aspectos que desvirtuariam a locação por temporada seriam a fragmentação do imóvel para acolher pessoas estranhas entre si, bem como a prestação de serviços aos locatários, tais como limpeza ou refeições, entre outros, o que, aí sim, evidenciaria uma nítida finalidade comercial.

Para a Ministra Nancy Andrighi, o instrumento firmado via plataforma digital não representa um contrato de locação por temporada. Isso porque estes contratos celebrados através de plataformas digitais não observariam a totalidade das características da locação por temporada, como, por exemplo, a previsão expressa do parágrafo único do art. 48 da Lei de Locações, segundo o qual se exige que o contrato descreva os móveis e utensílios que guarnecem o local. Dessa forma, afirma que “a formalidade não é observada nos contratos firmados via aplicativos da internet, razão pela qual também não se está diante de um contrato de locação por temporada.” Diante disso, manifestou entendimento no sentido de se tratar de contrato atípico.

Portanto, até o presente momento, ainda não vislumbramos unanimidade na doutrina e na jurisprudência em relação à natureza jurídica destes contratos. É possível que essa indefinição leve a um receio de insegurança jurídica tanto em relação à legislação aplicável, como em relação à tributação incidente, e até mesmo em relação à destinação do empreendimento e possibilidade ou não de impedimento da celebração destes contratos nas respectivas convenções de condomínio. Não obstante, devemos lembrar que a discussão somente se refere aos contratos de curta duração (até 90 dias), não havendo dúvidas de que a contratação por longo período, ainda que através de plataforma digital, configura contrato de locação. Isto

é, a utilização de aplicativos ou de plataforma digital não desconfigura a natureza do contrato. O que poderia impactar em sua configuração é sim a sua periodicidade e demais características, como o oferecimento de serviços complementares à locação.

Limitada a discussão para os casos de curta duração, ainda não há resposta definitiva para todos os questionamentos, sendo necessário o exame caso a caso. Por ora, é prudente considerar que a tendência dos Tribunais é a de entender que estes contratos celebrados por plataformas digitais são contratos atípicos mistos, ou seja, são contratos que englobam tanto características de locação por temporada como de hospedagem, não se aplicando a eles, por completo, nenhuma das legislações já existentes. Sendo assim, entendemos que, enquanto não há legislação específica, deve ser averiguado no caso concreto as características da relação em específico para fins de definição da natureza jurídica da contratação.

Considerações finais

É manifesta a crescente expansão das proptechs no mercado imobiliário nacional, sobretudo na locação de imóveis prontos para morar. No presente estudo, buscamos analisar os principais aspectos dessa modalidade de contratação, explanando as vantagens e impactos para os locadores, locatários e incorporadoras.

A questão central, do ponto de vista jurídico, é determinar se esses contratos se enquadram na categoria de locação por temporada, hospedagem típica ou hospedagem atípica, e, conseqüentemente, qual legislação deve ser aplicada. Esse debate tem sido objeto de discussões na doutrina e jurisprudência, inclusive, no âmbito do Superior Tribunal de Justiça.

Embora não haja unanimidade, com base na doutrina e nos dois acórdãos do STJ sobre o tema, a posição que vem se firmando é de enquadrar estes contratos por curto período, celebrados através das plataformas digitais, como contratos de “hospedagem atípica”, sobretudo quando envolvem uma alta rotatividade de inquilinos no imóvel e quando há serviços adicionais prestados, como limpeza, manutenção, lavanderia etc. No entanto, recomenda-se a avaliação do caso concreto, em suas peculiaridades, para a obtenção do seu enquadramento jurídico de forma segura.





Reflexões sobre o Tema 1095 do STJ:
A prevalência da alienação fiduciária
em garantia frente ao CDC

André
Ferronato Girelli

Resumo

O presente estudo volta-se para o contexto das sucessivas mudanças no tratamento legislativo e jurisprudencial atribuído aos negócios imobiliários, demonstrando os reflexos que os entendimentos construídos em torno das promessas de compra e venda tiveram, também, nos contratos definitivos de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária. Justamente, a contraposição de teses entre credores fiduciários e devedores fiduciantes veio a gerar a afetação e julgamento do Tema 1095 – o qual fixa a prevalência da alienação fiduciária em garantia frente ao CDC. Com base em uma análise da controvérsia e da solução dada ao problema através do Tema nº 1095, avalia-se que a decisão atende àquilo que se espera do Poder Judiciário, ou seja, soluciona uma crise de direito material de forma definitiva e inequívoca, contribuindo para uma maior previsibilidade e isonomia no tratamento conferido aos contratos imobiliários, o que indubitavelmente dá ensejo à melhoria do ambiente de negócios.

Introdução

O presente artigo tem por objetivo analisar o Tema 1095 do STJ, que trata da prevalência da alienação fiduciária em garantia frente ao CDC, especialmente nos casos em que o inadimplemento contratual do consumidor leva à excussão da garantia por alienação fiduciária, que tem por objeto o próprio imóvel compromissado.

Não é de hoje que o rompimento do vínculo contratual de contratos imobiliários rende discussões, não só na arena dos processos judiciais, como também no âmbito do mercado imobiliário.

A questão ganhou complexidade ao longo dos últimos anos, diante de um cenário de grandes mudanças relativas aos negócios jurídicos imobiliários, bem como da própria legislação, o que levou à coexistência de entendimentos divergentes sobre o tema. Sendo assim, propõe-se uma contextualização do problema para, em seguida, realizar uma análise da controvérsia que levou ao Tema 1095 do STJ. Por fim, fazemos uma avaliação sobre a solução dada pelo STJ, destacando a sua importância para os contratos que preveem a alienação fiduciária em garantia.

1 Contextualizando o problema

O ponto de partida dessa discussão reside no fato de que o art. 1.245 do Código Civil de 2002 (tal como o fazia o art. 530, I, do Código Civil de 1916) define que o direito de propriedade é adquirido mediante registro do título translativo de propriedade do Registro de Imóveis. Deste modo, ao registrar um contrato de compra e venda, o comprador se torna, imediatamente, proprietário do imóvel.

Diversamente, na promessa de compra e venda, atualmente disciplinada pelos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil, o promitente vendedor assume a obrigação de, futuramente, mediante o pagamento do preço e demais condições ajustadas com o promitente comprador, firmar um contrato definitivo de compra e venda pelo qual se transferirá a propriedade do imóvel compromissado.

Ainda no começo do século XX, essas operações de promessa de compra e venda eram vistas a um só tempo como bastante arriscadas e voláteis¹. Arriscadas, porque possibilitavam que uma empresa arrecadasse recursos financeiros junto a investidores e a pessoas comuns, com a promessa de transmissão futura de um imóvel, sujeitando-se a diversas intercorrências possíveis neste interim. Eram também voláteis, já que o tratamento legal conferido a essa modalidade contratual dotava-as de natureza obrigacional, ou seja, não passava de uma relação contratual que se sujeitava a ruptura com relativa facilidade². Na prática, estes dois elementos desincentivavam a adoção da promessa de compra e venda, atravancando o fluxo dos negócios, especialmente em razão da posição vulnerável relegada ao promitente comprador³.

Este cenário se modificou, em boa parte, graças a iniciativas do Poder Legislativo, que modificaram o tratamento legal conferido às promessas de compra e venda. O art. 22 do Decreto-Lei nº 58/1937 e o art. 32, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 permitiram a publicidade e o registro das promessas de compra e venda como forma de estender a eficácia deste negócio jurídico a terceiros. Por sua vez, o art. 25 da Lei nº 6.766/1979 e os arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil de 2002 permitiram a pactuação dessa

1. Fajngold, Leonardo. "Validade do contrato e do distrato envolvendo aquisição imobiliária à luz da 'Lei dos Distratos' (Lei 13.786/2018)". Revista de Direito Privado, vol. 116, 2023, p. 71-94.

2. Fajngold cita como exemplos dessa facilidade de ruptura as hipóteses em que o promitente vendedor poderia simplesmente indenizar o promitente comprador de perdas e danos, desvinculando-se do contrato para aceitar uma oferta melhor pelo mesmo imóvel já compromissado, ou quando o imóvel compromissado era posteriormente alvo de gravames registrados na matrícula do imóvel, os quais inviabilizavam a transmissão da propriedade quando da quitação do preço pelo promitente comprador.

3. Gonçalves, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Vol. 5 – Direito das Coisas. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018, p. 521. O autor demonstra tal vulnerabilidade, explicando que "com a expansão imobiliária e a crescente valorização dos terrenos urbanos, muitos loteadores inescrupulosos, estimulados pelo processo inflacionário e valendo-se desse permissivo, deixavam de outorgar a escritura definitiva, optando por pagar perdas e danos ao compromissário comprador, estipuladas geralmente sob a forma de devolução do preço em dobro, com a intenção de revender o lote, muitas vezes supervalorizado, com lucro".



modalidade contratual “sem cláusula de arrependimento”, definindo a “irretratabilidade” como seu traço característico, além de a ela atribuírem o status de direito real, resguardando-se a proteção da confiança e a segurança jurídica.

A partir de tais mudanças legislativas, as possibilidades de ruptura do vínculo contratual nas promessas de compra e venda restaram restringidas legalmente às hipóteses de distrato (mútuo acordo) ou resolução contratual (a extinção do vínculo requerida por uma parte em virtude do inadimplemento da outra). E, com relação a essa segunda hipótese, dado o crescimento exponencial das demandas envolvendo a resolução de promessas de compra e venda, o Poder Judiciário veio paulatinamente construindo o posicionamento, no âmbito das relações de consumo, consolidado, em 2015, pela Súmula nº 543/STJ⁴, no sentido de que, sendo a resolução contratual motivada pelo inadimplemento por parte do promitente vendedor, competiria a ele restituir integralmente os valores pagos pelo promitente comprador, ao passo que, se o promitente comprador é quem inadimpliu o contrato, então poderia o promitente vendedor exigir a resolução contratual, mediante retenção entre 10% e 25% dos valo-

res pagos pelo promitente comprador, com a devolução do saldo remanescente apurado.

Ocorre que esse entendimento acabou sendo enfraquecido no âmbito do Poder Judiciário, que passou a aplicar genericamente as consequências da resolução contratual, mesmo quando sequer havia inadimplemento, ou quando ele ocorria por culpa do próprio promitente comprador. Na prática, a jurisprudência criou para os promitentes compradores uma espécie de direito potestativo à rescisão unilateral (arrependimento/desistência juridicamente imotivada) em franca oposição ao tratamento legislativo vigente, fato que contribuiu para agravar a insegurança jurídica que permeava as relações contratuais entre incorporadores e promitentes compradores⁵.

Resultou dessa interpretação judicial que os riscos e a volatilidade da promessa de compra e venda fossem apenas “trocados de mão”, já que os promitentes vendedores se sujeitaram a ter repentinamente suprimidas as receitas que legitimamente esperavam receber com base nas promessas de compra e venda irrevogáveis que haviam celebrado.

5. Pesquisas mostraram que, no ano de 2016, por exemplo, mais de quarenta mil unidades tiveram suas promessas de venda desfeitas até o mês de novembro, montante equivalente a 44% das unidades vendidas no mesmo período (Estadão. “O Brasil destoa de outros países ao permitir distrato”. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,brasil-destoa-de-outros-paises-ao-permitir-distrato-deimo-veis-mostra-estudo>. Publicado em: 03/02/2017.

4. Súmula nº 543/STJ: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

Com claro intuito de dar uma resposta a este problema, o Poder Legislativo aprovou a Lei nº 13.786/2018 (a chamada “Lei dos Distratos”). Segundo o art. 35-A, VIII, e o art. 67-A, §§ 10º e 12, desta Lei, quando a promessa de compra e venda é celebrada em estande de vendas e/ou fora da sede do incorporador, o promitente comprador tem prazo de sete dias para desistir do negócio; findo o prazo restabelece-se a regra da irretratabilidade. A regulação define ainda que, passados estes sete dias, o eventual distrato ou resolução do contrato por culpa do promitente comprador assegura ao promitente vendedor o direito de refer para si, além da comissão de corretagem, até 50% das quantias pagas pelo promitente comprador, devolvendo o saldo remanescente em até 30 dias contados da expedição do habite-se (se a incorporação estiver submetida a patrimônio de afetação); ou até 25% das quantias pagas pelo promitente comprador, devolvendo o saldo remanescente em até 180 dias, contados do desfazimento do contrato (se a incorporação não estiver submetida a patrimônio de afetação).

Acontece que essa lógica aplicada às promessas de compra e venda se estendeu a outros negócios imobiliários. De fato, ao longo dos anos, esse entendimento jurisprudencial de assegurar ao adquirente a rescisão unilateral, mediante retenção de parte dos valores pelo incorporador, acabou sendo aplicado judicialmente também a contratos definitivos, ou seja, até mesmo a hipóteses de inadimplência do adquirente em contratos de compra e venda celebrados com pacto adjeto de alienação fiduciária, hipótese para a qual a Lei nº 9.514/1997 reserva procedimento e consequências diversos.

Com efeito, apesar de a Lei dos Distratos ter apresentado uma resposta à parte da problemática envolvendo o desfazimento de promessas de compra e venda, parece ter sido recebida por parte significativa do Poder Judiciário como uma salvaguarda para, sempre que o adquirente inadimplir um contrato imobiliário (seja ele preliminar ou definitivo), aplicar as consequências da resolução contratual, com a única diferença de que as balizas aplicadas passaram a ser aquelas estabelecidas pela Lei dos Distratos, em substituição àquelas que até então eram costumeiramente aplicadas (a retenção de 10% a 25% dos valores pagos).

Essa deturpação acabou reclamando decisão por parte das instâncias superiores, e foi neste contexto que o Superior Tribunal de Justiça acabou afetando o Recurso Especial nº 1.891.498/SP, como representativo da controvérsia.

Como bem elucidado à e-STJ fl. 484 do REsp 1.891.498/SP, a controvérsia reside no fato de que o Tribunal de Justiça de São Paulo, em que pese tenha reconhecido a possibilidade de “o credor executar a garantia, pois é dele a propriedade fiduciária do imóvel, como rezam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97”, na prática, tratou aquela demanda como mera “rescisão de contrato de compromisso de compra e venda” e, à luz dessa premissa equivocada, determinou, com fundamento no art. 53 do CDC, a “restituição aos compradores de 90% dos valores pagos, sendo devida a retenção de 10% para cobrir as despesas de administração, publicidade e outras inerentes à contratação, dado o valor de mercado do imóvel”.

Diante deste contexto, a Recorrente suscitou ofensa aos arts. 22 e 27, §§ 4º e 5º da Lei nº 9.514/97, ressaltando tratar-se o caso, não de promessa de compra e venda, mas de “já finalizado contrato de compra e venda com alienação fiduciária, cuja garantia havia sido executada, com a consolidação da propriedade do imóvel em favor da Recorrente por força da incontroversa inadimplência dos Recorridos”.

Em que pese a confusão entre as modalidades de contrato imobiliário (promessa de compra e venda e compra

Na prática, a jurisprudência criou para os promitentes compradores uma espécie de direito potestativo à rescisão unilateral (arrependimento/desistência juridicamente imotivada) em franca oposição ao tratamento legislativo vigente, fato que contribuiu para agravar a insegurança jurídica que permeava as relações contratuais entre incorporadores e promitentes compradores.

e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária) constituir error in iudicando que, em princípio, não justificaria a afetação e o julgamento pelo rito dos recursos repetitivos, há sim um fundamento coerente e que, por ter sido suscitado em diversas outras demandas, recomendou atenção especial do Superior Tribunal de Justiça. Trata-se do aparente conflito entre as normas dos arts. 26 e 27 da Lei

nº 9.514/97 e o art. 53 do CDC, de que se cuidará em seguida.

Com claro intuito de dar uma resposta a este problema, o Poder Legislativo aprovou a Lei nº 13.786/2018 (a chamada “Lei dos Distratos”).



A controvérsia do Tema 1095: O aparente conflito entre a Lei nº 9.514/97 e o CDC

A alienação fiduciária é um instituto jurídico por meio do qual o devedor fiduciante, que já ostenta a condição de proprietário, transfere para o credor fiduciário a propriedade resolúvel de um bem, constituindo em favor deste uma garantia que lhe assegura o pagamento de uma dívida.

Considerando a segurança jurídica, a agilidade e a efetividade na recuperação de créditos, a alienação fiduciária em garantia é, atualmente, a modalidade de garantia mais comum praticada em contratos de aquisição de imóveis, inclusive entre fornecedores (incorporadores ou instituições financeiras) e consumidores (adquirentes ou tomadores de crédito).

No caso da alienação fiduciária de bem imóvel, tão logo o devedor fiduciante quita a dívida, o credor fiduciário fornece o termo de quitação que, uma vez apresentado no Cartório de Registro de Imóveis, extingue a propriedade resolúvel garantidora da dívida, assumindo o devedor fiduciante a condição de pleno proprietário do imóvel até então onerado. Se, porém, a dívida é inadimplida, o credor fiduciário pode instaurar um procedimento extrajudicial junto ao Cartório de Registro de Imóveis, levando o imóvel dado em garantia a leilão, para que o valor da arrematação sirva para satisfação da dívida, sempre com a devida restituição de eventual saldo excedente ao devedor fiduciante.

O procedimento extrajudicial para a excussão do imóvel garantidor e o pagamento da dívida ao credor seguem as etapas estabelecidas pela Lei nº 9.514/1997, delineadas no art. 27, para o primeiro e, eventualmente, o segundo leilão. No primeiro leilão, o imóvel garantidor é ofertado pelo preço convencional entre as partes ou pelo valor atribuído pelo Poder Público Municipal para fins de ITBI, dentre eles o que for maior, ao passo que, no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais vencidas.

Não é incomum, portanto, que sendo o imóvel arrematado em segundo leilão, o valor arrecadado com a arrematação acabe sendo inteiramente absorvido pela dívida e

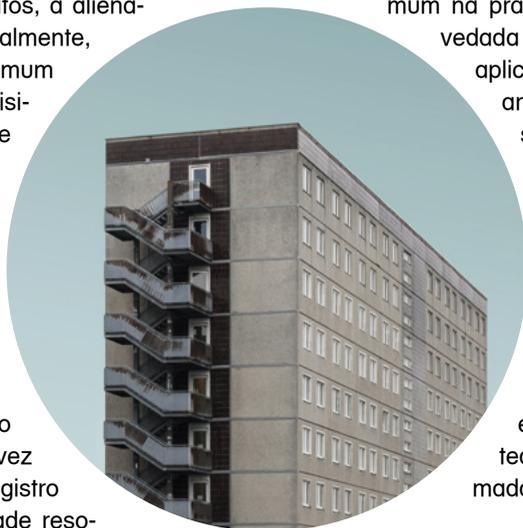
demais deduções legais, inexistindo saldo excedente a ser restituído ao devedor fiduciante. Nesta hipótese, o devedor fiduciante não só perde a propriedade do imóvel, como também todos os valores que por ele pagou antes do inadimplemento.

A situação descrita acima, apesar de absolutamente comum na prática, poderia ser entendida como vedada por outra norma jurídica em tese aplicável à hipótese. De acordo com o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, “nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado”.

Diante da aparente antinomia (conflito entre normas em princípio vigentes, porém contraditórias e plausivelmente aplicáveis à mesma hipótese⁶), não surpreende que diversos consumidores tenham buscado questionar judicialmente a prevalência do Código de Defesa do Consumidor frente às disposições, que lhes eram prejudiciais na Lei de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis⁷. Isso ocorreu a tal ponto, que a multiplicidade de ações judiciais versando sobre o mesmo tema levou o Superior Tribunal de Justiça, em 08 de maio de 2021, a proferir decisão de afetação da matéria para julgamento sob o regime dos recursos repetitivos, ao efeito de iniciar um procedimento de uniformização do entendimento aplicável à matéria pelo Poder Judiciário, conforme previsão do art. 1.036 e seguintes do Código de Processo Civil.

6. Bobbio, Norberto. Teoria do ordenamento jurídico. 10ª ed. Brasília: Editora da UNB, 1997, p. 93.

7. A informação constante do Voto do Relator Ministro Marco Buzzi é de que “o laborioso Núcleo de Gerenciamento de Precedentes – NUGEP informa que, no âmbito desta eg. Segunda Seção, existem cerca de 240 (duzentos e quarenta) processos em tramitação, os quais aguardam resolução definitiva, sendo relevante acrescentar levantamento realizado na base de informações jurisprudenciais desta Corte, segundo o qual a presente discussão já foi apreciada pelos órgãos colegiados componentes da Segunda Seção em outras 279 (duzentos e setenta e nove) lides de modo que, inegavelmente, a controvérsia subjacente ostenta caráter multitudinário”.



A solução da controvérsia do Tema 1095 do STJ

A solução encontrada pelo STJ no julgamento do Tema 1095 foi precedida de ampla participação de órgãos e entidades com representatividade nacional, os quais funcionaram como amici curiae, que tiveram a oportunidade de expor as razões pelas quais recomendavam o acolhimento das teses defendidas pelos incorporadores ou pelos consumidores.

Encerrada a participação dos litigantes e dos amici curiae, no dia 14 de setembro de 2022, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça julgou o recurso representativo da controvérsia, ocasião em que foi fixado o precedente de observância obrigatória enunciado pela seguinte tese:

“Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.”

É importante destacar que, nos termos do art. 927, III, CPC, não é o enunciado da tese o que define um precedente de observância obrigatória, mas sim os seus fundamentos determinantes, que permitem a identificação da tese jurídica adotada no caso repetitivo, fazendo-se necessário perquirir sobre a linha de argumentação dos votos dos Ministros.

Neste sentido, o Ministro Marco Buzzi, que foi o Relator no julgamento, iniciou a sua exposição destacando a importância do Sistema Financeiro Imobiliário, instituído pela Lei nº 9.514/97, “com o objetivo de promover o financiamento imobiliário em geral”, e que a alienação fiduciária, enquanto “inegável evolução nos mecanismos de garantia em favor dos credores” viabiliza “a pactuação e a execução de contratos com agilidade exigida por um sistema negocial dinâmico e contemporâneo”. Igualmente, ressaltou o Ministro que “por intermédio deste sistema, ocorre aquisição de bens significantes por parte de um expressivo contingente de pessoas que, nos moldes tradicionais, não teriam chance de amedhar patrimônio de maior expressão por não dispor de garantias próprias e nem se afeiçoar, a esse sistema, a prática de terceiros intervenientes passivamente solidários”.

Em complemento, como pontuam as lições de Melhim Namem Chalhub, citadas no mesmo acórdão “as garantias existentes nos sistemas jurídicos de origem romana – a hipoteca, o penhor e a anticrese – não mais satisfazem

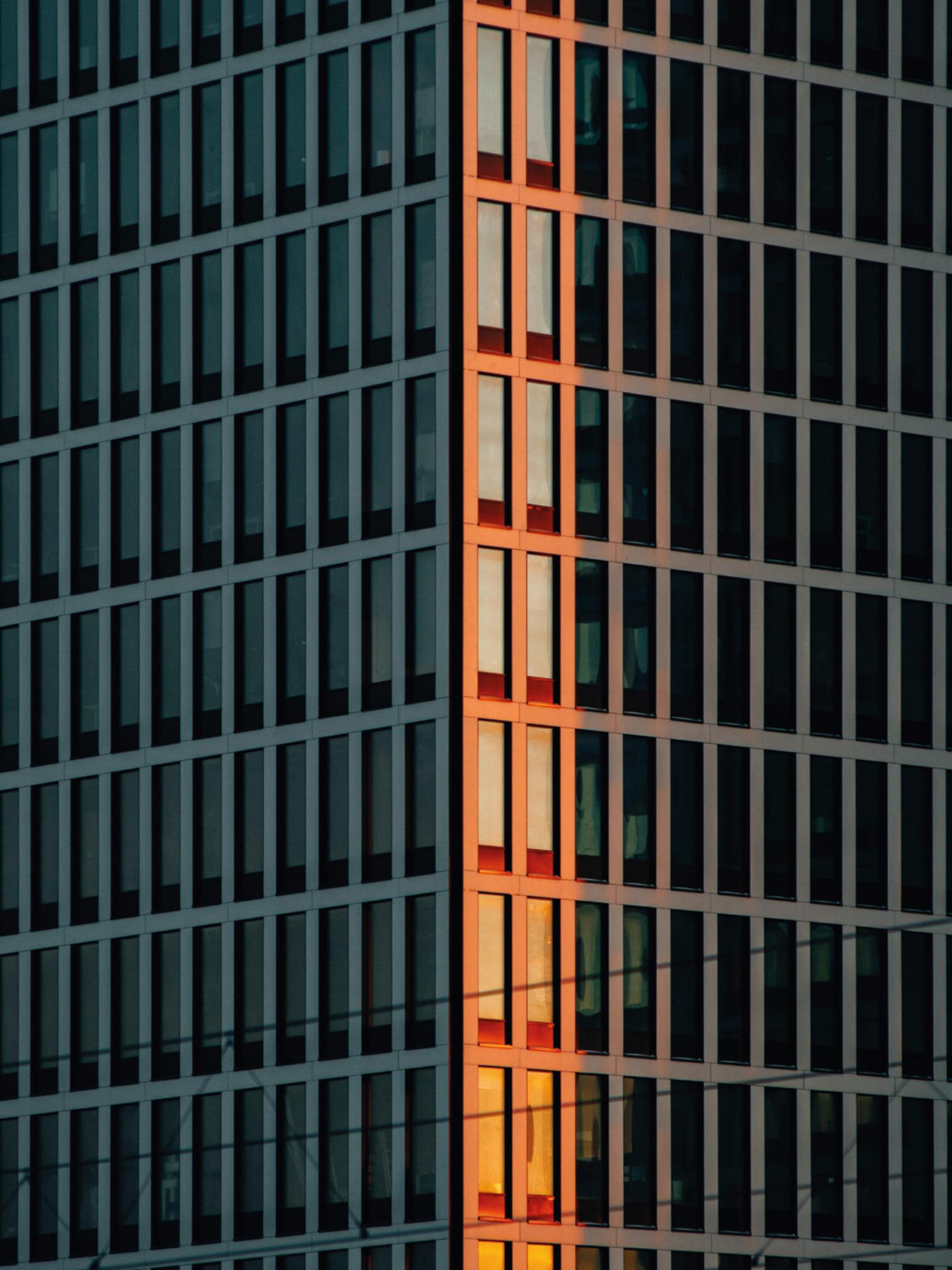
uma sociedade industrializada, nem mesmo nas relações creditícias entre pessoas físicas, pois apresentam graves desvantagens pelo custo e morosidade em executá-las, motivo pelo qual o negócio fiduciário surge no mundo dos negócios como instrumento apto a expandir e diversificar as inovações ocorridas no campo econômico”⁸.

Este ponto foi também destacado no voto da Ministra Nancy Andrighi, que acompanhou o Relator na formação da tese acima esposada, muito embora tenha divergido, pontualmente, quanto à abrangência do precedente de observância obrigatória. Citando a exposição de motivos da Lei nº 9.514/1997, a Ministra destacou que “a intenção do legislador ao editá-la foi a de impulsionar o setor imobiliário mediante a disponibilização de novos mecanismos para o seu financiamento, dentre os quais se insere a alienação fiduciária em garantia”, constando de trecho expresso daquele documento que essa modalidade “concilia a segurança e celeridade necessárias, superando as formas obsoletas de garantia, que tornam os negócios imobiliários demasiadamente lentos e onerosos” (Exposição de Motivos Interministerial nº 032/MPO-MF, de 09/06/1997).

Prosseguindo, a Ministra enfatiza que “caso se admitisse a aplicação do art. 53 do CDC a tal modalidade de contrato, as operações de financiamento imobiliário poderiam ficar inviabilizadas, tendo em vista que, na hipótese de inadimplemento do devedor fiduciante, o credor teria um prejuízo não previsto na lei de regência. Haveria, então, insegurança jurídica, a qual, muito provavelmente, seria compensada pelo aumento dos preços e dos juros convencionados nos contratos de compra e venda e de financiamento garantidos por alienação fiduciária”.

Por sua vez, em análise à norma inculpada no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, o Ministro Relator Marco Buzzi consignou que “segundo tal normativo, ainda que se trate de contrato de compra e venda vinculado à alienação fiduciária, não se afigura razoável a existência de cláusula que estabeleça a perda total das prestações pagas em benefício do credor fiduciário que pleitear a resolução do contrato com base no inadimplemento do devedor”. Isto porque “ensejaria inegável enriquecimento indevido, dada a retomada do produto alienado e a manutenção, sem qualquer decote ou restituição, dos valores pagos pelo adquirente, ainda que sobejem o montante da dívida”.

8. Chalhub, Melhim Namem. Alienação fiduciária: Negócio Fiduciário. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.



Ponderou, entretanto, que o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor “não estabeleceu um procedimento específico para a retomada do bem pelo credor fiduciário, tampouco inviabilizou que o adquirente (devedor fiduciário) pudesse desistir do ajuste ou promover a resilição do contrato. Apenas delineou consistir em prática abusiva a ocorrência do bis in idem acima referido por ensejar enriquecimento indevido”.

Em contraposição, o Ministro apontou que a Lei nº 9.514/97 “delineou todo o procedimento que deve ser realizado, principalmente pelo credor fiduciário, para a resolução do contrato garantido por alienação fiduciária – por inadimplemento do devedor – ressaltando ao adquirente o direito de ser devidamente constituído em mora, realizar a purgação da mora, ser notificado dos leilões e, especificamente, após realizada a venda do bem, receber do credor, se existente, a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzido o quantum da dívida e as despesas e encargos”.

Este trecho da fundamentação é importante por consolidar aquele que é o cerne da fundamentação do precedente. No entender dos Ministros do STJ, a contradição entre os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 e o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor é apenas aparente. Por outro lado, esse mesmo trecho antecipa que, ainda que houvesse antinomia, ela seria resolvida em favor da aplicação da Lei nº 9.514/97 e em detrimento do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Segundo os Ministros, não existe antinomia porque o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor se trata de uma cláusula geral, que veda o enriquecimento sem causa do fornecedor (incorporador/agente financeiro) em contratos de consumo, o qual não se verificaria em qualquer das hipóteses da excussão da garantia, eis que: (a) se a arrematação ocorre em primeiro leilão, a própria Lei nº

9.514/97 obriga o fornecedor a restituir a importância que sobejar ao pagamento da dívida, mais despesas e encargos; (b) se a arrematação ocorre em segundo leilão, por valor que não excede o montante da dívida, mais despesas e encargos, de fato, não sobejarão valores a serem restituídos ao adquirente, mas também, nessa hipótese, não haverá enriquecimento sem causa do fornecedor, pois resultará que ele irá receber exatamente o montante que lhe era devido no contrato originário, ou seja, o valor

pago pelo adquirente até o inadimplemento, somado ao valor da dívida/arrematação, totalizando o valor do saldo devedor da contratação originária).

Todavia, ainda que houvesse antinomia, ela seria resolvida privilegiando a aplicação do estatuto das alienações fiduciárias, tanto de acordo com o critério da especialidade, como de acordo com o critério cronológico, nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei nº 4.657/1942).

Quanto ao critério da especialidade, a fundamentação aponta que, tendo a Lei nº 9.514/97 delineado todo o procedimento para ressarcimento do fornecedor, e não tendo, por outro lado, o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor estabelecido “um procedimento específico para a retomada do bem pelo credor fiduciário”, resulta que a primeira norma é mais específica e, portanto, sua aplicação se sobrepõe à norma geral consumerista. Já quanto ao critério cronológico, os Ministros apontam, logo a seguir, que

o Código de Defesa do Consumidor entrou em vigor em 1991, sendo, portanto, anterior à Lei nº 9.514/1997, o que privilegia a aplicação da Lei mais recente.

Expondo este raciocínio, o Ministro salienta que “há, portanto, diversamente do que aparenta, uma convergência entre o disposto no artigo 53 do CDC e os ditames da Lei nº 9.514/97, pois, evidentemente, em ambos os normativos, procurou o legislador evitar o enriquecimento

Quanto ao critério da especialidade, a fundamentação aponta que, tendo a Lei nº 9.514/97 delineado todo o procedimento para ressarcimento do fornecedor, e não tendo, por outro lado, o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor estabelecido “um procedimento específico para a retomada do bem pelo credor fiduciário”, resulta que a primeira norma é mais específica e, portanto, sua aplicação se sobrepõe à norma geral consumerista. Já quanto ao critério cronológico, os Ministros apontam, logo a seguir, que o Código de Defesa do Consumidor entrou em vigor em 1991, sendo, portanto, anterior à Lei nº 9.514/1997, o que privilegia a aplicação da Lei mais recente.e promitentes compradores.

indevido do credor fiduciário, seja ao considerar nula a cláusula contratual que estabeleça a retomada do bem e a perda da integralidade dos valores, seja por prever o procedimento a ser tomado, em caso de inadimplemento e as consequências jurídicas que a venda, em segundo leilão, por valor igual ou superior à dívida ou por lance inferior impõe, tanto ao credor como ao devedor fiduciário”. E prossegue, definindo que “Esse procedimento especial não colide com os princípios trazidos no art. 53 do CDC, porquanto, além de se tratar de Lei posterior e específica na regulamentação da matéria, o § 4º, do art. 27, da Lei nº 9.514/97, expressamente prevê, repita-se, a transferência ao devedor dos valores que, advindos do leilão do bem imóvel, vierem a exceder (sobejar) o montante da dívida, não havendo se falar, portanto, em perda de todas as prestações adimplidas em favor do credor fiduciário”.

Harmonizando-se com esse entendimento, a Ministra Nancy Andrighi acrescenta que “Realizado o confronto entre os comandos contidos no art. 53 do CDC e no art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/97, poder-se-ia imaginar, num primeiro momento, que se trata de disposições legais incompatíveis entre si. Vale dizer, que se está diante de uma antinomia normativa”. “Todavia, o art. 53 do CDC enuncia um princípio geral de nulidade da cláusula contratual que preveja a perda da integralidade dos valores pagos pelo devedor inadimplente. Já o art. 27 da Lei nº 9.514/97 estabelece um critério específico, impondo ao devedor a obrigação de restituir ao credor a quantia excedente do leilão, após satisfeitos o crédito do financiamento e as despesas com a alienação extrajudicial do imóvel”. Por outro lado, “Ainda que se admitisse a existência de antinomia entre os referidos dispositivos legais, essa antinomia é meramente aparente, sendo passível de solução mediante a aplicação dos critérios cronológico e da especialidade”.

Em suma, todos os Ministros concordam com a ausência de antinomia a impedir a regular aplicação do procedimento da Lei nº 9.514/97, a uma, porque a antinomia entre tais normas é apenas aparente, já que o procedimento da Lei nº 9.514/97 preserva o princípio de vedação de enriquecimento sem causa estabelecido pelo art. 53 do Código de Defesa do Consumidor; a duas, porque eventual antinomia se resolveria em prol da aplicação do procedimento da Lei nº 9.514/97, por ser Lei especial e mais recente do que o Código de Defesa do Consumidor.

4

Sobre a exclusão da tese da quebra antecipada do contrato

Mister tecer breves comentários acerca do ponto de divergência da Ministra Nancy Andrighi, com relação ao voto do Ministro Relator Marco Buzzi, que acabou não sendo incluído no precedente de observância obrigatória, firmado pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça.

Ao buscar definir concretamente a abrangência do precedente de observância obrigatória firmado, o voto do Ministro Relator Marco Buzzi consignou que “no que se refere ao afastamento das normas do Código de Defesa do Consumidor, na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária, há que se averiguar a presença de requisitos próprios da lei especial (Lei nº 9.514/97), a saber, o registro do contrato no cartório de registro de imóveis, o inadimplemento do devedor e a constituição em mora”. Acresceu, ainda que, “não há como prevalecer o ditame especial da Lei nº 9.514/97 quando inexistir inadimplemento do devedor ou embora existente, não tenha o adquirente sido constituído em mora nos exatos termos do procedimento especial estabelecido nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97”. Segundo ponderou o Ministro, isto se deve ao fato de que o regramento especial estabelece, como requisitos mínimos para a sua deflagração, dívida vencida e não paga, no todo ou em parte, e constituição em mora do fiduciante.

Em que pese essas considerações aparentem ser elementares, é neste ponto que o voto adentra em um debate polêmico, de contraposição ao entendimento que vem sendo aplicado no âmbito Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, e encampado pelo voto da Ministra Nancy Andrighi. Tendo como leading case o REsp nº 1.867.209/SP, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 8/9/2020, a tese é de que o pedido de resolução contratual pelo devedor fiduciário configuraria um “comportamento contrário à manutenção do contrato ou ao direito do credor fiduciário”⁹, qualificando-se como quebra antecipada do contrato (“anticipatory breach”), fato que igualmente configuraria inadimplemento e autorizaria, de igual modo, a adoção do procedimento de excussão da garantia disposto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente.

9. Foram citados pelo Ministro Sanseverino precedentes da Terceira Turma do STJ que dão abono a essa tese (REsp 1.867.209/SP, Terceira Turma, DJe de 30/9/2020). No mesmo sentido: REsp n. 1.930.085/AM, Terceira Turma, DJe de 18/8/2022 e REsp n. 1.792.003/SP, Terceira Turma, DJe de 21/6/2021).

Reconhecendo a existência deste entendimento da Terceira Turma, e com propósito de expressamente excluí-lo do precedente de observância obrigatória, o Ministro Relator Marco Buzzi fez constar do acórdão a afirmação categórica de que a tese da quebra antecipada do contrato “amparada no instituto do anticipatory breach (...) não deve ser considerada na fixação da tese repetitiva”, posto que “alarga, e muito, o entendimento do que seja inadimplemento para efeitos da lei especial”.

A despeito do convencimento pessoal em sentido contrário e da lavratura inclusive de voto em separado para exposição dessa divergência, a Ministra Nancy Andrighi acompanhou o Ministro Relator Marco Buzzi, concordando por não incluir a tese da quebra antecipada do contrato no precedente de observância obrigatória, por ter compreendido que essa tese precisa ainda ser amadurecida no âmbito daquela Corte Superior, com especial destaque para a necessidade da sua apreciação pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça.

Em que pese não seja do escopo deste estudo discutir ou analisar a correção deste entendimento, cabe perquirir sobre as consequências possíveis a partir dessa exclusão, em especial se ela não poderia servir de estímulo à judicialização dos contratos de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária.

Perceba-se que, ao consignar categoricamente que o inadimplemento exigido pelos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 “diz respeito à dívida, ou seja, ao valor não quitado referente às parcelas”, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça abre margem para que adquirentes ingressem com ações com o intuito de buscar resolver ou questionar judicialmente a validade de contratos de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária antes de incorrer em mora e permitir a excussão extrajudicial da garantia.

Reconhecendo a existência deste entendimento da Terceira Turma, e com propósito de expressamente excluí-lo do precedente de observância obrigatória, o Ministro Relator Marco Buzzi fez constar do acórdão a afirmação categórica de que a tese da quebra antecipada do contrato “amparada no instituto do anticipatory breach (...) não deve ser considerada na fixação da tese repetitiva”, posto que “alarga, e muito, o entendimento do que seja inadimplemento para efeitos da lei especial”.

10. EAg n. 1.138.183/PE, Segunda Seção, DJe de 4/10/2012; REsp n. 1.723.519/SP, Segunda Seção, DJe de 2/10/2019

A antecipação deste possível efeito colateral da solução dada ao Tema 1095 parece ser, em um primeiro momento, até mesmo corroborada pelo voto da Ministra Nancy Andrighi, que inclusive cita julgados da mesma Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, onde restou firmada a orientação de que “nas hipóteses de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por iniciativa do adquirente, em razão de impossibilidade econômica superveniente, ou de inadimplemento do contrato pelo comprador, é razoável a retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias concretas”¹⁰.

É bem verdade que a Ministra, já na sequência, contrapõe essa possibilidade, consignando que “no entanto, algumas leis disciplinam as consequências do inadimplemento do devedor de forma diversa daquela preconizada no microsistema consumerista”, e chega, até mesmo, a consignar que isto “é justamente o que se verifica no âmbito da alienação fiduciária de bem imóvel”. Entretanto, nada se disse sobre a impossibilidade de busca pelo desfazimento do negócio jurídico antes do inadimplemento.

Ademais, não se pode desconsiderar que este fundamento lançado pela Ministra Nancy Andrighi não integra o precedente de observância obrigatória, de modo que, mesmo após a solução do Tema 1095, se mantêm francamente abertas as possibilidades de ampla judicialização e recorribilidade da matéria.

Essa preocupação tem como agravante o fato de que a pretensão de resolução por iniciativa do adquirente em razão de impossibilidade econômica superveniente, mediante retenção de parte dos valores pelo incorporador, é – como visto – simpática e condizente com o posicionamento construído e consolidado ao longo de décadas pelas instâncias inferiores do Poder Judiciário.

Antecipa-se que a hipótese aqui aventada não se trata de um receio infundado, nem de uma possibilidade remota, mas concreta, que pode ser extraída do conteúdo do próprio julgado do Tema 1095, que cuida justamente de reformar acórdão do TJSP, cujo contexto fático era muito similar ao sugerido.¹¹

Veja-se que o caso concreto apresenta todos os componentes do racional exposto no primeiro capítulo, com destaque para a criação de uma espécie de direito potestativo à rescisão unilateral, ou, ainda, de um direito à resolução contratual em razão do próprio inadimplemento e/ou das próprias dificuldades financeiras que impossibilitariam a manutenção do vínculo contratual, sempre resultando na aplicação da mesma solução antes preconizada: resolução contratual, mediante retenção entre 10% e 25% dos valores pagos pelo adquirente e devolução do saldo remanescente apurado.

Nesse cenário, é possível antever que, estivesse o adquirente, no caso do mesmo recurso representativo da controvérsia, adimplente ao tempo do ajuizamento da sua ação judicial, ficaria prevenido da excussão das garantias e teria condições de buscar a resolução contratual com chances não desprezíveis de êxito, quiçá até mesmo com deferimento de pedido liminar para suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e, ao final, o ressarcimento de percentual significativo dos valores pagos (entre 50% e 75%), inclusive os eventualmente adimplidos durante a tramitação da ação judicial.

Note-se que não haverá segurança jurídica enquanto existirem tantos desfechos possíveis e com resultados tão flagrantemente discrepantes.

Considerações finais

O presente estudo se debruçou sobre o contexto das sucessivas mudanças no tratamento legislativo e jurisprudencial atribuído aos negócios imobiliários, demonstrando os reflexos que os entendimentos construídos em torno das promessas de compra e venda tiveram, também, nos contratos definitivos de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária. Justamente, a contraposição de teses entre credores fiduciários e devedores fiduciários veio a gerar a afetação e julgamento do Tema nº 1095.

Em que pese não seja do escopo deste estudo discutir ou analisar a correção do entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça – sem desconsiderar a coerência da solução dada à antinomia aparente – não se pode negar que a resolução do Tema nº 1095 atende àquilo que se espera do Poder Judiciário, ou seja, soluciona uma crise de direito material de forma definitiva e inequívoca, contribuindo para uma maior previsibilidade e isonomia no tratamento conferido aos contratos imobiliários, o que indubitavelmente dá ensejo à melhoria do ambiente de negócios.

Todavia, ao deixar de se pronunciar sobre a quebra antecipada do contrato, o Superior Tribunal de Justiça manteve em aberto um tema que poderá ainda suscitar um nível não desprezível de judicialização e insegurança jurídica, resultado esse que é o oposto dos ideais de pacificação social e previsibilidade almejados pela sistemática dos precedentes de observância obrigatória.

11. “(...) Compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária. Consolidação da propriedade em favor da ré. Pedido de devolução dos valores pagos. Alegação de dificuldades financeiras em permanecer no negócio jurídico. Sentença de improcedência. Alienação fiduciária. Existência de pacto acessório de alienação fiduciária em garantia não impede o desfazimento do negócio jurídico. Confusão entre credora fiduciária e alienante. Situação que evidencia o intuito de burlar o direito dos adquirentes de desfazer o negócio jurídico. Impossibilidade. Considerada a natureza jurídica de compromisso de compra e venda do imóvel. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. (...). (TJ-SP AC: 10077751620188260100 SP 1007775-16.2018.8.26.0100, 9ª Câmara de Direito Privado, Relator: Edson Luiz de Queiróz, publicado em 19/12/2019).



GOVERNANÇA

O ESG como novo paradigma
para as modernas relações
de trabalho

Fabyanna
Bobik Salgado

Resumo

A sociedade e o mercado têm exigido que as empresas invistam em desenvolvimento sustentável e incorporem valores como o respeito à diversidade, ao meio ambiente e ao bem-estar social para que possam crescer e manter seus investidores ativos. Através do ESG, as empresas se comprometem, de forma efetiva, a promover melhorias nas condições de trabalho de seus colaboradores, a cumprir a legislação trabalhista e a garantir um meio ambiente de trabalho saudável, produtivo e lucrativo. A observância das práticas de ESG pelas organizações conduz à sua transformação, em especial, no que diz respeito às relações de trabalho. Deste modo, diante da expressiva relevância dessa temática, o presente artigo busca explicar o ESG, mostrando a sua importância para as organizações e como esse conceito tem influenciado as modernas relações de trabalho.

Introdução

No contexto moderno, as organizações empresariais deixaram de existir somente para a geração de ganhos econômico-financeiros e passaram a ser vistas como verdadeiros agentes de modificação social e ambiental. Face a esse novo paradigma, cada vez mais o mercado e a sociedade exigem que as empresas invistam em desenvolvimento sustentável e incorporem valores como o respeito à diversidade, ao meio ambiente e ao bem-estar social para que possam crescer e manter seus investidores ativos.

É nesse cenário que a agenda ESG ganha relevância. O ESG é um conceito diretamente ligado às ideias de sustentabilidade empresarial e de responsabilidade social corporativa, as quais pressupõem que as organizações devem assumir a responsabilidade pelos impactos econômicos, sociais, ambientais e culturais de suas atividades. Uma empresa responsável é aquela que promove a diversidade e a inclusão no ambiente de trabalho, respeita os direitos humanos e combate o trabalho escravo, mantém relações com fornecedores éticos e responsáveis, minimiza os impactos de suas atividades no meio ambiente e opera de modo sustentável.

Em um mundo pós-pandemia, em que ficou ainda mais evidente a responsabilidade das organizações face a todos esses aspectos sociais e ambientais, a temática ESG ganhou maior destaque. Não é à toa que o mercado e a sociedade têm exigido que as empresas, por meio da governança corporativa, incorporem a agenda ESG na tomada de suas decisões estratégicas e publicamente reconheçam o impacto de suas operações na coletividade.

A observância das práticas de ESG pelas organizações tem, portanto, impacto dentro das organizações, em especial nas relações de trabalho. Isso porque a agenda ESG é o meio pelo qual as empresas se comprometem, de forma efetiva, a promover melhorias nas condições de trabalho de seus colaboradores, a cumprir a legislação trabalhista e a garantir um meio ambiente de trabalho saudável, produtivo e lucrativo. Deste modo, diante da expressiva relevância dessa temática, o presente artigo busca explicar o que significa o ESG, qual a sua importância para as organizações e de que forma esse conceito tem influência nas modernas relações de trabalho.



O que é ESG?

O ESG é uma sigla que, em inglês, significa “environmental, social and governance” e está relacionada às práticas ambientais, sociais e de governança que devem ser adotadas pelas empresas. É um conceito relativamente novo, surgido no ano de 2004, em uma publicação do Pacto Global da ONU, em parceria com o Banco Mundial, que apareceu com o objetivo de emitir recomendações para a integração de aspectos ESG em pesquisas, análises e investimentos do mercado financeiro¹.

Embora o termo tenha surgido em 2004, foi somente por volta de 2010 que o ESG ganhou força e tornou-se pauta relevante nos setores privado e público. Foi quando se deu maior destaque para as questões relacionadas à ética e integridade, diversidade e inclusão, mudanças climáticas e, mais recentemente, para os efeitos econômicos e sociais da pandemia de COVID-19², que colocou em evidência a importância do ESG no mundo corporativo.

O Pacto Global da ONU, onde surgiu o termo ESG, é uma iniciativa de sustentabilidade corporativa que fornece diretrizes para a promoção do crescimento sustentável e da cidadania dos países-membros das Nações Unidas e das organizações empresariais e busca incentivá-las a alinharem seus negócios a dez princípios relacionados aos Direitos Humanos, Trabalho, Meio Ambiente e Anticorrupção³:

Direitos Humanos

1. As empresas devem apoiar e respeitar a proteção de direitos humanos reconhecidos internacionalmente; e
2. Assegurar-se de sua não participação em violações destes direitos.

Trabalho

3. As empresas devem apoiar a liberdade de associação e o reconhecimento efetivo do direito à negociação coletiva;
4. A eliminação de todas as formas de trabalho forçado ou compulsório;
5. A abolição efetiva do trabalho infantil; e
6. Eliminar a discriminação no emprego.

Meio Ambiente

7. As empresas devem apoiar uma abordagem preventiva aos desafios ambientais;
8. Desenvolver iniciativas para promover maior responsabilidade ambiental; e
9. Incentivar o desenvolvimento e difusão de tecnologias ambientalmente amigáveis.

Anticorrupção

10. As empresas devem combater a corrupção em todas as suas formas, inclusive extorsão e propina.

1. Braga, Carlos. “Como o ESG está mudando o mercado financeiro?” Oliveira, Carlos Alberto Arruda de; Sardenberg et al. (Org.). São Paulo: ESG: um olhar do mercado financeiro para a sustentabilidade. Nova Lima: Fundação Dom Cabral, 2021, p. 3. Disponível em: https://ci.fdc.org.br/AcervoDigital/E-books/2021/ESG%201/Sess%C3%A3o%202_2022.pdf

2. Baumgart, Gabriela; Melo, Pedro; Ursini, Tarcila; Borgerth, Vania. “Boas Práticas de Governança Corporativa e a Consideração de Aspectos Ambientais e Sociais”. Finanças Sustentáveis: ESG, Compliance, Gestão de Riscos e ODS, 2021, p. 369. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/BibliotecaDigital/BibDigitalLivros/TodosOsLivros/Financas-sustentaveis%3DESG.pdf.

3. Rede Brasileira do Pacto Global. ESG. Disponível em: <https://www.pactoglobal.org.br/pg/esg>.

E (Environmental) – meio ambiente e responsabilidade ambiental

S (Social) – relações com clientes, colaboradores e clientes

G (Governance) – gestão da empresa, compliance, políticas internas anticorrupção

ESG

Todos esses princípios, que as organizações se comprometem a observar em suas operações, estão dentro da temática ESG, uma vez que se relacionam com questões ambientais (“E” – princípios relacionados ao meio ambiente), sociais (“S” – princípios relacionados aos direitos humanos e trabalho) e de governança (“G” – princípios relacionados à anticorrupção).

Na prática, o E (Environmental) refere-se à forma que a empresa lida com o meio ambiente em suas operações. Isto é, refere-se ao modo com que a organização gere sua matéria-prima, seus resíduos, a emissão de carbono e os impactos que sua atividade tem no meio ambiente⁴, bem como ao modo com o qual ela atua para minimizar os efeitos negativos de sua operação no meio ambiente e para promover maior responsabilidade ambiental perante a sociedade.

Por sua vez, o S (Social) refere-se à forma que a empresa lida com os stakeholders: o tratamento dado aos clientes, a escolha dos fornecedores, o cuidado com o meio ambiente laboral, a valorização do trabalho, a promoção da inclusão e do respeito à diversidade, a observância das normas trabalhistas sobre condições de trabalho dignas e a relação da empresa com a própria sociedade como um todo⁵. Atualmente, as pautas sociais ganham relevância e o próprio mercado exige que as empresas tenham mecanismos efetivos de respeito e promoção dos direitos humanos, razão pela qual a atenção às questões sociais influi diretamente na reputação e, conseqüentemente, no resultado das empresas.

O G (Governance), por fim, relaciona-se com a gestão da empresa, com o compliance, com as políticas internas anticorrupção, com a ética e com a gestão de riscos⁶. Segundo o IBGC (Instituto Brasileiro de Governança Corporativa), a governança é o sistema pelo qual as empresas e organizações são dirigidas, monitoradas e incentivadas, envolvendo os relacionamentos entre sócios, conselho de administração, diretoria, órgãos de fiscalização e controle e demais partes interessadas. Ela representa a ponte que possibilita a inserção da agenda ESG, especialmente em seus aspectos ambientais e sociais, dentro das pautas estratégicas e decisórias das organizações⁷.

A adoção e observância da agenda ESG pelas empresas significa, portanto, o seu alinhamento com esses pilares, de modo que suas atividades, por meio da governança corporativa (G), incorporem questões relacionadas ao meio ambiente (E) e às pautas sociais (S)⁸. Portanto, é pela governança corporativa que as temáticas ambientais e sociais se inserem dentro do contexto empresarial e ganham relevância dentro da empresa. Uma organização com uma boa governança corporativa gera valor não só para ela própria, mas também para todos que com ela interagem ou por ela são afetados.

Investimentos sustentáveis, responsáveis e transparentes impulsionam o crescimento, o reconhecimento e a consolidação das empresas no mercado.

A incorporação dessa temática ESG é um grande desafio para as empresas, uma vez que ela pode modificar a sua forma de fazer negócios e até mesmo de seus princípios e valores. Cabe à administração e à gestão empresarial questionar se suas escolhas respeitam os três pilares do ESG, especialmente em um contexto global de mudanças de paradigmas e valores pós-pandemia, de modo que essas pautas se tornem intrínsecas em todas as suas atividades.

Investimentos sustentáveis, responsáveis e transparentes impulsionam o crescimento, o reconhecimento e a consolidação das empresas no mercado. Além disso, a inclusão das pautas ambientais, sociais e de governança corporativa – das pautas ESG – só tem a beneficiar as organizações, assim como, principalmente, a sociedade como um todo.

2 A importância do ESG nas organizações

A preocupação com temas ambientais e sociais não é uma novidade. Porém, nos últimos anos, a agenda ESG elevou essas temáticas a outro patamar e tem sido fundamental na decisão sobre alocação de recursos financeiros no mercado e para a sustentabilidade das atividades econômicas⁹. Isto porque, cada vez mais os acionistas, investidores, consumidores e a sociedade como um todo exigem das empresas o respeito ao meio ambiente, às diversidades, aos direitos humanos e à ética, razão pela qual o investimento em questões ambientais, sociais e de governança tornou-se indispensável para a competitividade no mercado.

Face a esse contexto, ao longo dos últimos anos, o ESG ganhou destaque e relevância no cenário corporativo global, ao ser adotado pelo mercado financeiro para avaliar os riscos de investimento nas empresas, evidenciando, deste modo, a importância econômica dessa temática.

Já existem diversos índices de ESG nas Bolsas de Valores para que os investidores possam mapear quais empresas observam a agenda ESG. No Brasil, a Bolsa de Valores brasileira, B3, sediada em São Paulo, criou o índice S&P/B3 Brasil ESG, que mede “a performance de títulos que cumprem critérios de sustentabilidade e é ponderado pelas pontuações ESG da S&P Dow Jones”¹⁰. Além disso, a B3 também tem outros índices que avaliam as empresas conforme suas práticas de sustentabilidade, eficiência econômica, equilíbrio ambiental, critérios de justiça social e boas práticas de governança corporativa, como o Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE B3), Índice Carbono Eficiente (ICO2 B3) e o Índice de Governança Corporativa Trade (IGCT B3).

Em entrevista ao jornal Estadão, a vice-presidente da RepRisk, empresa suíça parceira da B3, que monitora riscos ESG em negócios no mundo todo, afirmou que a Bolsa de Valores brasileira já está bem avançada na forma com que aborda a temática ESG, uma vez que exige das companhias a observância de critérios ESG para que possam permanecer listadas¹¹. Além disso, em

dezembro de 2020, a CVM lançou o Edital de Audiência Pública SDM Nº 09/20, para promover alterações da Instrução CVM nº 480/2009, propondo um novo campo para a divulgação dos princípios ESG das companhias, incluindo relatórios de sustentabilidade, indicadores de desempenho ambientais adotados e diversidade. O objetivo é aprimorar o regime informacional dos emissores de valores mobiliários, com a inclusão de informações que reflitam aspectos sociais, ambientais e de governança corporativa (ESG)¹².

Essas são evidências da relevância do ESG para o mercado e da tendência, também no Brasil, de que se exija cada vez mais a inclusão dessas pautas para que as empresas continuem em operação. O presidente da B3, Gilson Finkelsztain, afirmou em entrevista ao canal E-Investidor do jornal Estadão, que “a agenda ESG é um círculo virtuoso em que todos ganham, já que as empresas que seguem os padrões ESG têm um melhor desempenho. Isso também atrai mais investidores, além de engajar os funcionários”¹³.

Nesse sentido, impõe destacar que, além da importância econômica da implementação da agenda ESG pelas empresas, não há dúvidas acerca do impacto positivo da adoção de suas práticas para a melhoria do ambiente de trabalho e do clima organizacional. Trabalhadores que percebem que as empresas onde trabalham investem nas pessoas e se preocupam verdadeiramente em proporcionar um meio ambiente de trabalho saudável, diverso e inclusivo, trabalham motivados, têm melhor desempenho e, conseqüentemente, geram trabalho de melhor qualidade e impulsionam os resultados das companhias. A reputação da empresa perante seus clientes e consumidores ganha maior destaque e favorece os negócios quando a organização tem responsabilidade social e posicionamento firme no que toca às questões sociais, especialmente de diversidade e inclusão, sendo, portanto, inegável a necessidade de investimento empresarial no pilar “S” do ESG.

4. Faber, Renata. Empresa de Impacto ESG: A estratégia que virou obrigatória entre os grandes CEOs. Exame Academy. Disponível em: <https://lp.exame.com/wp-content/uploads/2022/09/Ebook-ESG-Exame.pdf>.

5. Ibidem.

6. Ibidem. p. 27.

7. Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC. Boas Práticas para uma Agenda ESG nas organizações. São Paulo: IBGC, 2022. p. 55.

8. Ibidem, p. 10.

9. Graça, Cristina Seixas. “Finanças Sustentáveis: ESG, Compliance, Gestão de Riscos e ODS”. 2021, p. 64. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/BibliotecaDigital/BibDigitalLivros/TodosOsLivros/Financas-sustentaveis%3DESG.pdf.

10. Índice Brasil ESG. B3. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-em-parceria-s-p-dowjones/indice-brasil-esg.htm.

11. Lanza, Luíza. “Bolsas estão em posição única para impulsionar ESG, diz Reprisk”. Estadão E-Investidor, 07 nov. 2022. Disponível em: <https://einvestidor.estadao.com.br/mercado/esg-bolsas-mundiais-oportunidade-impulso/>.

12. Yoshida, Consuelo Yatsuda Moromizato. “Construção da Cultura da Sustentabilidade à Luz dos ODS e dos Princípios ESG”. Finanças Sustentáveis: ESG, Compliance, Gestão de Riscos e ODS, 2021, p. 64. Disponível em: http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/BibliotecaDigital/BibDigitalLivros/TodosOsLivros/Financas-sustentaveis%3DESG.pdf.

13. “ESG não é uma onda, é negócio, diz presidente da B3”. Estadão E-Investidor, 17 set. 2022. Disponível em: <https://einvestidor.estadao.com.br/videos/mas-videos/presidente-da-b3-fala-sobre-esg/>.



do Trabalho não mais se limita

do Trabalho. O Direito

das decisões dos Tribunais

das decisões dos Tribunais

das previsões da CLT e

É preciso compreender que o mundo está em uma nova era: para obter destaque e manter uma boa reputação no mercado, as empresas não podem somente respeitar a legislação trabalhista. É preciso que as organizações empresariais assumam sua responsabilidade sob o ponto de vista social e se adaptem às exigências do novo mercado de trabalho.



O aspecto ambiental (“E”) igualmente revela-se como um pilar de grande significado para organizações empresariais e exige amplos investimentos das empresas. A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável da ONU, plano de ação global que reúne objetivos de desenvolvimento sustentável para os países, reafirma essa importância, uma vez que tem servido como diretriz para o setor empresarial no desenvolvimento de ações que contribuam para o alcance desses objetivos em nível mundial¹⁴.

O investimento em questões ambientais é uma necessidade para que as organizações estejam alinhadas com o mercado global e é um importante mecanismo para o incremento dos lucros, inclusive, para a obtenção de vantagens financeiras nos negócios. Uma evidência disso é, no mercado imobiliário, a concessão de benefícios para construtoras e incorporadoras que adotam práticas ambientalmente sustentáveis em suas construções. Na cidade de Porto Alegre/RS, foi recentemente implementado o Programa de Premiação e Certificação Sustentável, que fornece incentivos para empreendimentos que adotam medidas que contribuam para a redução dos impactos ambientais, tais como descontos de IPTU, incentivos urbanísticos (maior percentual construtivo) e prioridade na tramitação para novos projetos arquitetônicos¹⁵.

14. Rede Brasileira do Pacto Global. “ODS & Empresas”. Disponível em: https://pactoglobal.org.br/ods_empresas.

15. Prefeitura Municipal de Porto Alegre. “Certificação Sustentável”, 2022. Disponível em: <https://prefeitura.poa.br/smamus/certificacao-sustentavel#:~:text=O%20Programa%20de%20Premia%C3%A7%C3%A3o%20e,a%20redu%C3%A7%C3%A3o%20dos%20impactos%20ambientais>.

O ESG e o mercado de trabalho

O pilar “S” do ESG tem enorme impacto nas organizações empresariais. O mercado de trabalho tem vivenciado intensas modificações nas últimas décadas e adquiriu elevada complexidade em decorrência do avanço das tecnologias. A pandemia da Covid-19 acelerou todas essas modificações e colocou em evidência pautas relacionadas às novas modalidades de trabalho, como o trabalho remoto, bem como à saúde mental dos trabalhadores e, sem dúvida, à importância do viés social do ESG dentro das empresas.

O Direito do Trabalho não mais se limita às previsões da CLT e às decisões dos Tribunais do Trabalho. As questões trabalhistas são cada vez mais pautadas pela necessidade de observância de princípios constitucionais de proteção à dignidade da pessoa humana e de cumprimento da função social da empresa, de princípios previstos em convenções e tratados internacionais (ONU, OIT etc.) e de princípios de ética e moral. A concepção moderna de meio ambiente do trabalho está relacionada diretamente aos direitos humanos, ao direito à vida, à segurança e à saúde. Esses direitos, na verdade, são princípios fundamentais previstos em nossa Constituição Federal¹⁶. Não se pode mais compreender as relações de trabalho somente como relações havidas entre empregados e empregadores, e sim como relações que existem dentro de um contexto muito mais amplo que impacta toda a sociedade.

Diante de tamanhas modificações no cenário laboral, tem-se exigido uma rápida adaptação das empresas às relações de trabalho modernas desse mundo pós-pandemia, de modo a garantir um meio ambiente de trabalho saudável, seguro e digno a todos os trabalhadores e prestadores de serviços. Não basta mais que as organizações somente cumpram a legislação trabalhista, mas que também se preocupem verdadeiramente com seus funcionários. Uma organização empresarial que efetivamente investe em um meio ambiente de trabalho sadio é aquela que respeita as particularidades de cada um de seus trabalhadores, que se preocupa com o bem-estar e com a saúde física e mental de todos e que investe em recursos humanos.

16. Leite, Carlos Henrique Bezerra Leite. Curso de direito do trabalho. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 2019. p. 1767.

Nesse sentido, releva destacar que o setor de RH das empresas tem papel central na implementação da agenda ESG, sendo muito importante que os profissionais dessa área tenham amplo conhecimento acerca desse conceito e de quais práticas podem adotar para contribuir para o alinhamento da empresa a seus três pilares (ambiental, social e de governança) e para a implementação de práticas voltadas a essa temática. O primeiro passo é simples: analisar qual a situação atual da organização empresarial e quais medidas podem ser adotadas. Uma forma de avaliar se uma empresa observa as diretrizes ESG sob a perspectiva trabalhista envolve analisar se as equipes de trabalho são diversas, se há uma verdadeira preocupação com a construção de um ambiente inclusivo e seguro para diferentes grupos, se há diversidade nos cargos de liderança e gestão, se há equidade salarial, se a empresa tem conseguido reter seus talentos e quais são os índices de satisfação de seus funcionários¹⁷, além de, por óbvio, analisar se a empresa observa a legislação trabalhista de forma rigorosa.

Analisados esses pontos, é possível partir para a ação: implementar práticas efetivas no ambiente de trabalho de modo a garantir que o “S” do ESG esteja atendido. Essa implementação pode ocorrer, por exemplo, por meio da criação de comitês de diversidade e inclusão, estabelecimento de iniciativas de contratação e ampliação de vagas para garantir um ambiente organizacional diverso e multicultural, elaboração de políticas internas e treinamentos sobre diversidade, contratação e capacitação de profissionais na implementação de tais práticas, utilização do compliance e de auditorias para a certificação acerca do cumprimento e adequação da empresa às leis trabalhistas etc.

Desse modo, o ESG e as relações de trabalho estão intimamente ligadas, uma vez que somente haverá uma verdadeira adoção de práticas ESG se a organização empresarial garantir a existência de relações laborais saudáveis, produtivas e pautadas na responsabilidade social. É preciso compreender que o mundo está em uma nova era: para obter destaque e manter uma boa reputação no mercado, as empresas não podem somente respeitar a legislação trabalhista. É preciso que as organizações empresariais assumam sua responsabilidade sob o ponto de vista social e se adaptem às exigências do novo mercado de trabalho. É desse modo que a agenda ESG conduzirá a empresa ao estrito cumprimento de sua função social por meio das relações laborais.

17. Dias, Renato. “Como alcançar melhores resultados com o ESG no RH”. Exame, 27 jan. 2023. Disponível em: <https://exame.com/bussola/como-alcancar-melhores-resultados-como-esg-no-rh/>.

Considerações Finais

A incorporação da temática ESG é um grande desafio para as organizações empresariais, uma vez que pressupõe a modificação dos objetivos estratégicos das empresas, a incorporação de novos valores e, muitas vezes, uma nova forma de agir e de fazer negócios. Por esse motivo, é de grande importância entender o que significa o ESG e seus três pilares (ambiental, social e de governança corporativa), quais os seus impactos na atividade empresarial e de que modo é possível implementar suas diretrizes.

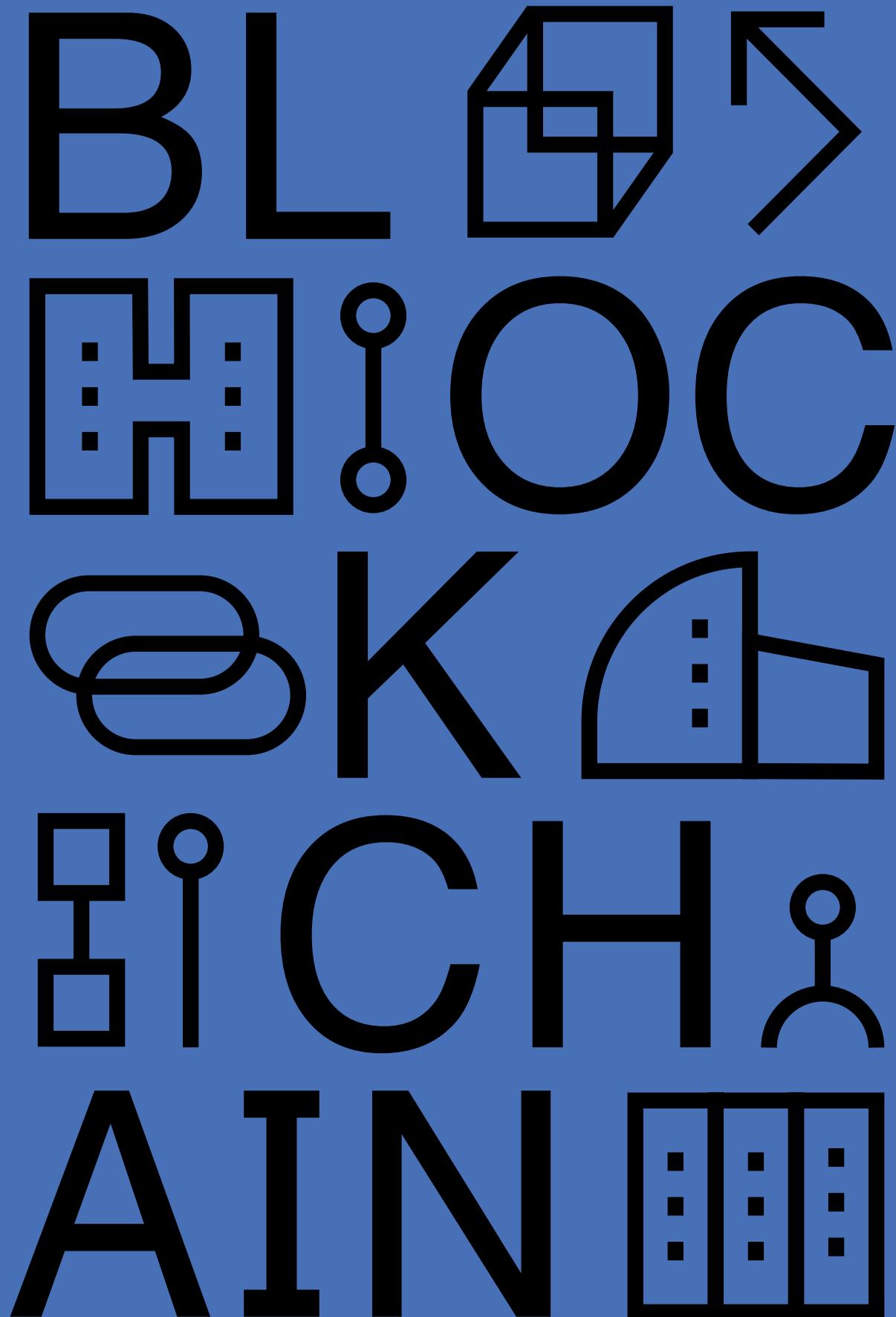
O mercado financeiro, os stakeholders e os consumidores em geral têm exigido o exercício de boas práticas das empresas, pois não querem mais financiar empresas que poluam o meio ambiente, que tenham envolvimento com corrupção ou que utilizem trabalho análogo à escravidão, por exemplo¹⁸. Por esse motivo, urge que todas as empresas, sejam elas de pequeno, médio ou grande porte, incorporem, por meio da governança corporativa, ações que integrem os aspectos sociais e ambientais na estratégia de seus negócios e na tomada de decisão empresarial.

A implementação efetiva da agenda ESG conduz a um negócio cada vez mais rentável por meio de investimentos sociais, ambientais e de governança corporativa, beneficiando as empresas e, também, a sociedade. Trata-se de um fio condutor dos negócios que obtêm sucesso no mundo moderno. As empresas que investem em boas práticas de ESG e entendem que são verdadeiros agentes de mudança de paradigma mitigam seus riscos de ordem trabalhista, ambiental, criminal e fiscal, melhoram sua reputação no mercado e, por consequência, contribuem para a construção de um mundo mais ético e sustentável a longo prazo.

18. Estadão E-Investidor. “Investidor ESG”. Disponível em: <https://investidor.estadao.com.br/esg/>.



BLA
WIOOC
OK
ICH
AIN



A tokenização de ativos imobiliários:
Alternativa para otimizar
a velocidade e a transparência
de transações comerciais

Giovana
Rasia da Silva

Resumo

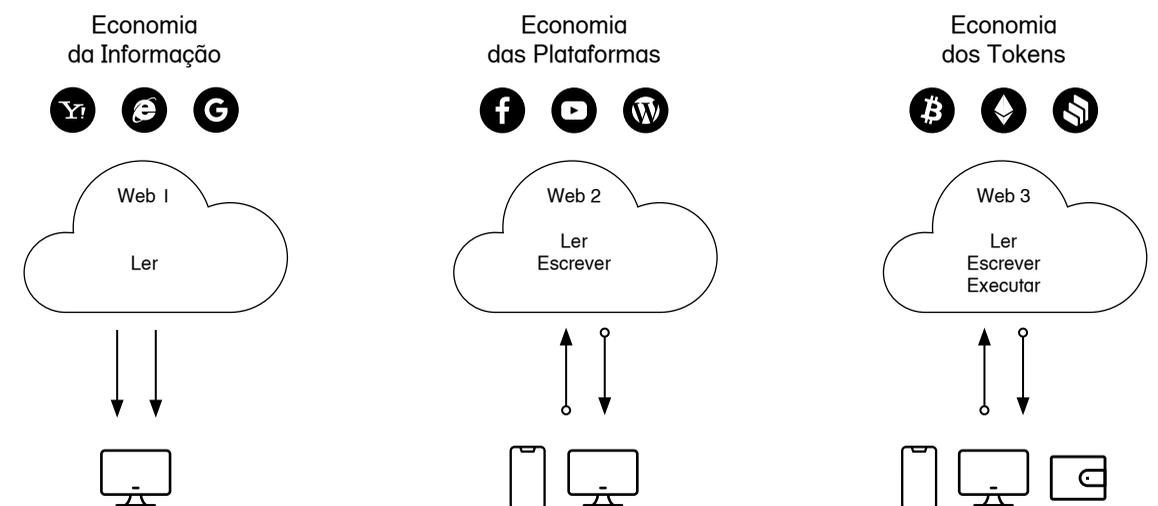
Por meio de tokens registrados em uma rede blockchain, é possível construir os smart contracts (contratos inteligentes), representados por uma linha de programação que define as regras sobre quem é autorizado a fazer o que e quando. Neste artigo, propõe-se analisar o que vem sendo utilizado pelo mercado imobiliário em termos de tokenização de ativos como alternativa para otimizar a velocidade e a transparência de transações comerciais, democratizar o acesso a investimentos, diminuir custos e automatizar a execução de contratos. Examina-se, ainda, a intersecção dos casos de uso de tokens com o direito real de propriedade e o Sistema Registral Brasileiro, além das questões de governança atreladas ao uso desta tecnologia. Em especial, coloca-se em relevo o Provimento nº 038/2021, que regulamenta a lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos e o respectivo registro imobiliário pelos Serviços Notariais e de Registro do Rio Grande do Sul.

Introdução: as redes blockchain e o fenômeno da tokenização

Desde a sua popularização na década de 1990, a internet revolucionou o acesso à informação e aos meios de comunicação, alterou as relações interpessoais e transformou o acesso aos bens de consumo, sendo exemplos comuns deste fenômeno o e-commerce e as plataformas de streaming. Mais recentemente, ampliou-se a possibilidade de compra e venda diretamente em aplicativos, havendo inclusive novas formas de pagamento instantâneo.

Em seu livro *Economia dos Tokens*, a autora e pesquisadora Shermin Voshmgir ilustra a evolução da internet por meio de três grandes momentos, sendo o primeiro deles denominado como a “Era da Informação”, marcada pelo surgimento de web browsers (navegadores) e de sites de busca. A segunda fase da internet, denominada Web2, revolucionou as interações e transações a partir de aplicações que permitem ler e escrever em tempo real, com o surgimento das redes sociais e do comércio eletrônico na chamada era da “Economia das Plataformas”. Agora, a promessa da próxima geração da internet, denominada Web3, é ser mais descentralizada, reinventando a forma como as informações são armazenadas, além de pretender revolucionar as transações e as trocas de valores, apresentando como sua força motriz as redes blockchain e os tokens, em uma era da “Economia dos Tokens”.¹

História da web ²



A blockchain é conceituada pelos escritores e pesquisadores Don Tapscott e Alex Tapscott como um livro-razão digital e distribuído que representa um consenso sobre cada operação que já ocorreu na rede, podendo ser programado para gravar praticamente todas as transações expressas em código, como certidões de nascimento, óbito e casamento, ações e títulos de propriedade, diplomas de ensino, contas financeiras, votos etc.³

A sua disseminação está intrinsecamente ligada à criação da criptomoeda (moeda digital) chamada Bitcoin, por uma ou algumas pessoas sob o pseudônimo de Satoshi Nakamoto, que desenvolveu um protocolo em sistema ponto a ponto de dinheiro eletrônico, estabelecendo um conjunto de regras, na forma de cálculos distribuídos, que asseguram a integridade dos dados trocados entre bilhões de dispositivos, sem passar por uma terceira parte confiável. Daí a ideia de descentralização da rede blockchain, que não pertence a nenhuma autoridade central, sendo armazenada em uma rede peer-to-peer (ponto a ponto ou P2P).⁴

1. Voshmgir, Shermin. *Economia dos Tokens: como a Web3 está a reinventar a Internet e a relação entre os agentes económicos*. Edição do Kindle: Token Kitchen, (edição portuguesa), 2021, p.31.

2. *Ibidem*, p. 32.

3. Tapscott, Don; Tapscott, Alex. *Blockchain Revolution: como a tecnologia por trás do Bitcoin está mudando o dinheiro, os negócios e o mundo*. São Paulo: Senai-SP, 2017, p. 34.

4. *Ibidem*, p.31.

Há um crescente número de livros-razão distribuídos globalmente, sendo o Blockchain Bitcoin o maior deles, e a escolha pela utilização destas redes pode ser explicada, em parte, pela existência do Protocolo da Confiança, o qual confere segurança às transações, cujos dados ficam armazenados permanentemente em um bloco que está ligado ao bloco anterior, criando, assim, uma corrente e impedindo que qualquer pessoa altere o livro-razão. No exemplo da criptomoeda, caso alguém pretendesse roubar um Bitcoin, precisaria reescrever toda a sua história, o que é praticamente impossível.⁵ Trata-se de colaboração em massa e de consenso sobre cada operação que já ocorreu na rede, permitindo que todas as partes consigam confirmar que a transação existe, prescindindo da figura de um terceiro intermediário.

A evolução das redes blockchain é materializada através dos tokens, instrumentos de gestão de direitos que podem representar qualquer bem digital ou físico ou direito de acesso a bens, pretendendo ser mecanismo facilitador para a colaboração entre mercados e jurisdições, permitindo interações mais transparentes, eficientes e justas entre os participantes do mercado, a baixos custos.⁶

Por meio de tokens registrados em uma rede blockchain, é possível construir os smart contracts (contratos inteligentes), representados por uma linha de programação que define as regras sobre quem é autorizado a fazer o que e quando. Este pedaço de código escrito em uma rede distribuída peer-to-peer é automaticamente executado quando a maioria dos atores da rede concorda que as condições pré-definidas foram implementadas, podendo automatizar e organizar pagamentos e, em seguida, executar automaticamente os seus termos, de forma a reduzir radicalmente os custos de monitoramento e auditoria das transações.⁷

A evolução das redes blockchain é materializada através dos tokens, instrumentos de gestão de direitos que podem representar qualquer bem digital ou físico ou direito de acesso a bens, pretendendo ser mecanismo facilitador para a colaboração entre mercados e jurisdições, permitindo interações mais transparentes, eficientes e justas entre os participantes do mercado, a baixos custos.

Para além de todas as questões de governança, especialmente sobre quem decidirá as regras escritas dentro dos códigos em redes blockchain, e de transparência, privacidade e proteção de dados, questiona-se qual será a real utilização dos tokens. Segundo a pesquisadora Shermin Voshmgir, o hype (moda) envolvendo a blockchain decorre da narrativa de que a nova geração da

Internet resolveria muitos problemas atuais, conferindo maior controle sobre as informações e os dados privados. Já é possível sustentar que “a Web3 e suas aplicações tokenizadas podem alterar a dinâmica dos sistemas socioeconômicos, e é por isso que uma boa compreensão sobre a tecnologia e suas aplicações é fundamental para o processo de co-criação desta nova infraestrutura coletiva”⁸.

No que concerne ao objeto do presente artigo, propõe-se analisar o que vem sendo utilizado pelo mercado imobiliário em termos de tokenização de ativos como alternativa para otimizar a velocidade e a transparência de transações comerciais, democratizar o acesso a investimentos, diminuir custos e automatizar a execução de contratos. Pretende-se, ainda, examinar a intersecção dos casos de uso de tokens com o direito real de propriedade e o Sistema Registral Brasileiro, além das questões de governança atreladas ao uso desta tecnologia.

O presente estudo não pretende abordar temas correlatos, como a recente regulamentação das criptomoedas pelo Poder Legislativo e pela Comissão de Valores Mobiliários, matéria que em razão de sua especialidade foge ao escopo delimitado.

5. Ibidem, p.34.

6. Voshmgir, Shermin. Economia dos Tokens: como a Web3 está a reinventar a Internet e a relação entre os agentes económicos, op. cit., p.227.

7. TEDxCERN. “Shermin Voshmgir: Web3, Blockchain, cryptocurrency: a threat or an opportunity?” Disponível em: https://www.ted.com/talks/shermin_voshmgir_web3_blockchain_cryptocurrency_a_threat_or_an_opportunity

8. Voshmgir, Shermin. “Web3 is a social & economic operating system”. Disponível em: <https://shermin.net/aa6140009e614bcc8c7ed8e3c43e-ff92>



A tokenização em negócios jurídicos imobiliários. Casos de uso.

Os tokens são certificados digitais de posse existentes em uma rede blockchain, podendo representar virtualmente qualquer ativo com características únicas, a exemplo de bens imóveis, obras de arte, ingressos e certificados, enquadrando-se, nestes casos, na categoria que se convencionou chamar de NFTs (Non-Fungible Tokens) – Tokens Não Fungíveis.

A tokenização, neste sentido, é o mecanismo de transposição ou digitalização de algo real e com valor econômico para o mundo virtual, o qual, sustentado na promessa de desburocratização, apresenta as seguintes vantagens: a) fácil gerenciamento de direitos; b) maior liquidez; c) novas e mais inclusivas formas de investimento no mercado imobiliário; e d) cobrança automatizada de rendas.⁹ Ainda, a depender do ambiente regulatório, os ativos tokenizados podem ser elegíveis para a abertura aos mercados globais, acrescentando mais liquidez e proporcionando novas oportunidades para investidores estrangeiros.¹⁰

A vantagem mais difundida a respeito da tokenização de bens imóveis é a possibilidade de que mesmo correspondendo a um bem físico não divisível, o ativo digital seja fracionado, ou seja, dividido em partes, e vendido a vários detentores ou investidores. Como exemplo, cita-se a emissão de tokens fracionados de um apartamento que se pretende adquirir, permitindo angariar fundos sem necessidade de contratação de empréstimo bancário,

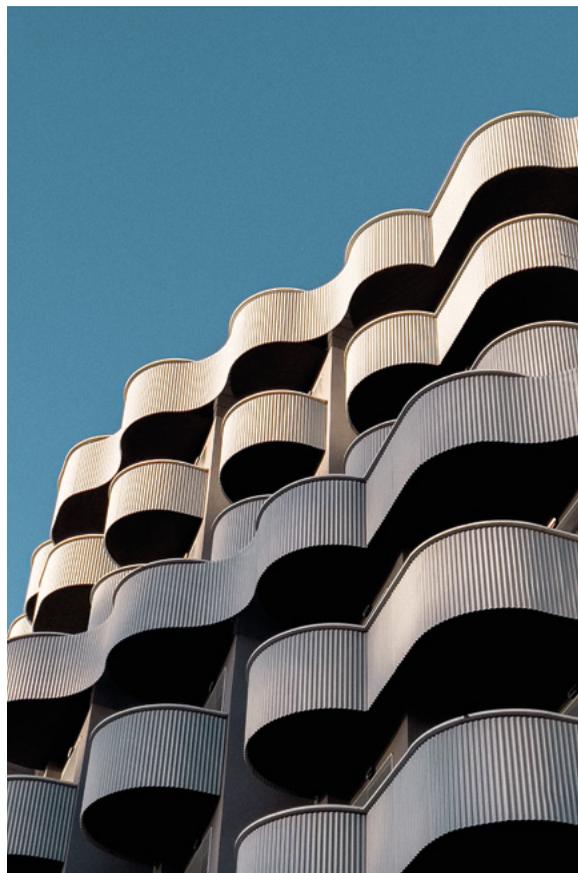
podendo os detentores dos tokens, na qualidade de coinvestidores, receber uma renda fracionada na proporção da quantidade de participações que detêm, a qual será dividida e administrada por meio de um smart contract.¹¹

O fracionamento de bens imóveis por meio da tokenização já é uma realidade no Brasil, sendo o primeiro exemplo desta utilização uma sala comercial de 24m² localizada

no Edifício Santa Cruz, na cidade de Porto Alegre/RS, que em 07/12/2022 alcançava 400 proprietários de tokens e que já ultrapassa 9.000, cujas transações de pagamentos ocorrem dentro da plataforma construída em rede blockchain, havendo o rateio de aluguéis mensalmente entre os proprietários digitais enquanto o imóvel permanece alugado.¹² Essa é considerada a primeira propriedade digital do país.

A plataforma responsável pela tecnologia utilizada nessa transação oferece, ainda, opções de fracionamento em menor escala, sendo emblemático o caso da venda por frações a uma senhora idosa de 82 anos que adquiriu 20% da propriedade digital de um apartamento. A partir da digitalização do imóvel, as derivações possíveis passa-

ram a ser o estabelecimento de moradia por esta senhora, que deveria pagar aluguéis proporcionais aos demais proprietários de tokens que representam 80% da propriedade digital, ou a locação a terceiros, hipótese na qual a detentora dos 20% da propriedade digital receberia aluguéis proporcionais à sua fração.¹³



TOKEN

O fracionamento da propriedade digital, apresentado como alternativa para a aquisição de bem imóvel sem a necessidade de contratação de financiamento perante instituições financeiras tradicionais, as quais possivelmente negariam a concessão do crédito imobiliário neste exemplo da senhora de 82 anos, vêm sendo comercializado por meio de planos de assinatura, ferramenta que possibilita a compra recorrente de frações digitais de imóveis à escolha de seus assinantes, de acordo com os limites de cada plano escolhido, que variam entre R\$ 5,90 e R\$ 499,00 mensais.¹⁴

Uma vez selecionados os imóveis, as compras se tornam automáticas e ocorrem mensalmente, sendo a gestão destes imóveis realizada pela carteira digital e as decisões tomadas através de votação entre os proprietários, como em uma assembleia tradicional. Em suma, o detentor de 10% da propriedade digital de um imóvel será beneficiário de 10% dos aluguéis que esse imóvel vier a produzir, como também será responsável por 10% das despesas, caso existam, no período em que o imóvel estiver desocupado. Ainda, tal como ocorre na propriedade tradicional, o proprietário de frações digitais deverá declará-las no imposto de renda, bem como todos os rendimentos decorrentes de aluguéis recebidos enquanto o imóvel estiver locado.

A proposta de democratização e flexibilização na aquisição de imóveis pela proptech também é materializada pela possibilidade de concessão de financiamentos imobiliários usando o NFT representativo de bem imóvel como garantia. Por meio da plataforma e de seus corretores certificados, propõe-se que empresas conessoras de crédito ganhem velocidade e segurança na transação, oferecendo taxas potencialmente menores em comparação ao mercado convencional.¹⁵

Além dos tokens representativos da propriedade digital ou de fração da propriedade digital, há tokens que fornecem acesso a aplicações ou serviços, a exemplo de plataformas que atuam como marketplace, em que tokens funcionam como chaves que concedem acesso a um ecossistema, havendo a intermediação entre usuários e prestadores de serviços ou vendedores de todo o mercado imobiliário. Nesta plataforma, os usuários são conectados a arquitetos, engenheiros, designers, pintores, advogados, vidraceiros etc., que aceitam o token em suas transações, possibilitando a tokenistas permutar bens e serviços, comprar recebíveis, reformar, comprar e vender imóveis, entre outros.¹⁶

Como visto, há muito potencial na tokenização de ativos no mercado imobiliário, no entanto, há igualmente muitos desafios práticos relacionados a questões de regulação e governança. A má compreensão sobre a propriedade fracionada de imóveis, por exemplo, pode tornar os investimentos perigosos, dificultando as tomadas de decisão acertadas.¹⁷

9. Voshmgir, Shermin. "NFT Use Case: Tokenizing Real Estate". Disponível em: <https://medium.com/token-kitchen/nft-use-case-tokenizing-real-estate-e4f18e64df83>

10. Voshmgir, Shermin. Economia dos Tokens: como a Web3 está a reinventar a Internet e a relação entre os agentes económicos, op. cit., p. 382.

11. Ibidem, p. 383.

12. Exame Bússola. "Primeiro imóvel digital do Brasil conquista 400 proprietários em 120 dias. 07 de dezembro de 2022". Disponível em: <https://exame.com/bussola/primeiro-imovel-digital-do-brasil-conquista-400-proprietarios-em-120-dias/>

13. G1. "Idosa de 82 anos usa NFT para comprar 20% de apartamento no RS". Publicado em: 23/10/2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2021/10/23/professora-de-82-anos-de-porto-alegre-compra-primeiro-apartamento-digitalizado-do-brasil.ghtml>

14. Netspaces assinatura de patrimônio. Disponível em: <https://www.netspaces.org/assine/#plans>

15. G1. "Diarista de Porto Alegre compra imóvel com financiamento usando NFT como garantia". Publicado em: 28/04/2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/rs/rio-grande-do-sul/noticia/2022/04/28/diarista-de-porto-alegre-compra-imovel-com-financiamento-usando-nft-como-garantia.ghtml>

16. Ribus Whitepaper PT. Disponível em: <https://ribus.com.br/>

17. Voshmgir, Shermin. Economia dos Tokens: como a Web3 está a reinventar a Internet e a relação entre os agentes económicos, op. cit., p. 391.

Aspectos registrais e de regulação da tokenização de bens imóveis

Os entusiastas do uso de NFTs no mercado imobiliário acreditam que a desburocratização poderá ampliar o acesso a investimentos, havendo pesquisas que já indicam a possibilidade de redução considerável de custos envolvidos na transferência de propriedade por meio de registros baseados em blockchain. Ainda, a utilização de redes blockchain poderá simplificar a transferência de bens imóveis, um processo tradicionalmente moroso.¹⁸

Os autores do livro *Non-Fungible Book: Introduction to NFTs* mencionam a possibilidade de uso da tecnologia no mercado imobiliário e divagam sobre futuras aplicações, sustentando que, em alguns anos, comprar e vender uma propriedade poderá se tornar tão simples quanto postar uma foto, já que tudo estará em uma rede blockchain e o número de intermediários poderá diminuir drasticamente.¹⁹

Nesta fronteira entre o físico e o digital, questiona-se como garantir que a um único bem físico não sejam associados múltiplos ativos digitais e, ainda, como refletir eventuais mutações do bem imóvel ocorridas no mundo físico também no mundo digital. Seria então razoável considerar a adoção de oráculos operados no mundo físico, por pessoas ou instituições autorizadas e consideradas confiáveis, que agiriam como gatekeepers, ou seja, como guardiões da legalidade.²⁰

Os Ofícios de Registro já atuam, nesta perspectiva, como verdadeiros gatekeepers registrares e “oráculo entre a realidade jurídica extrarregistral, representada por atos, fatos ou negócios jurídicos, e o ‘metaverso jurídico-real’ (repositório de matrículas e registros).”²¹ As iniciativas de tokenização imobiliária paralegais (metaverso extrarregistral), sem estes oráculos reconhecidos em lei, poderia abrir espaço para fraudes, como múltiplas tokenizações do mesmo imóvel em diferentes redes blockchain e negociação de ativos sem lastro.²²

18. Ibidem, p. 388.

19. Amaral, Tiago; Rodrigues, Kaynã. “Non-Fungible Book: Introduction to NFTs - Free Complete Book”. Publicado em: 03/03/2023. Disponível em: https://mirror.xyz/tiagoamaral.eth/Qce_7MVDZBXW4wdMgFGq-qIMTmT5dS50LIBUubFpSaFU

20. Jacomino, Sergio; Unger, Adriana J. “NFT’s – a tokenização imobiliária e o metaverso registral”. Disponível em https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/4/7CEf9CFF30BB7E_Tokenizacao.pdf

21. Ibidem.

22. Ibidem.

No que concerne especificamente ao registro de transferência da propriedade em redes blockchain de plataformas privadas, questiona-se se a operação estaria revestida da oficialidade e da estatalidade exigidas pela legislação²³. Isso porque os Serviços Notariais e de Registro no Brasil são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público²⁴, sendo opção do legislador constituinte a manutenção destas atividades na titularidade do Estado, por meio de fiscalização quanto ao cumprimento dos ditames legais pelos notários e registradores, cujos atos são dotados de fé pública.²⁵

O serviço registral garante a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos que visam à constituição, declaração, transferência e extinção de direitos reais ou obrigações com eficácia real relativas a imóveis²⁶. Neste contexto, tanto a Lei de Registros Públicos, em seu art. 172, do Código Civil, nos arts. 1.245, 1.246 e 1.247, exigem que sejam registrados e averbados no Registro de Imóveis todos os atos jurídicos que visam à constituição, declaração, transferência e extinção de direitos sobre bens imóveis.

No Brasil, em suma, enquanto o título não for registrado, não haverá transferência da propriedade e, entre o alienante e o adquirente, só haverá direito obrigacional. Trata-se de um sistema de registro de direitos que concede proteção aos que celebraram o ato jurídico e a terceiros, em razão da presunção de que o direito constituído, declarado, transmitido ou extinto está de acordo com o ordenamento jurídico.²⁷

As iniciativas de tokenização de bens imóveis suscitam, assim, questionamentos relevantes quanto à substituição deste sistema por plataformas privadas que operam em redes blockchain, sendo esta a controvérsia objeto da consulta realizada pela Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio Grande do Sul – ANO-REG-RS e do Fórum de Presidentes das Entidades Extrajudiciais Gaúchas à Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Ofício nº 020/2021.

23. Ibidem.

24. Constituição Federal, art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

25. Borges, Marcus Vinicius Motta (Org.). Curso de Direito Imobiliário. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 259.

26. Ibidem.

27. Ibidem.

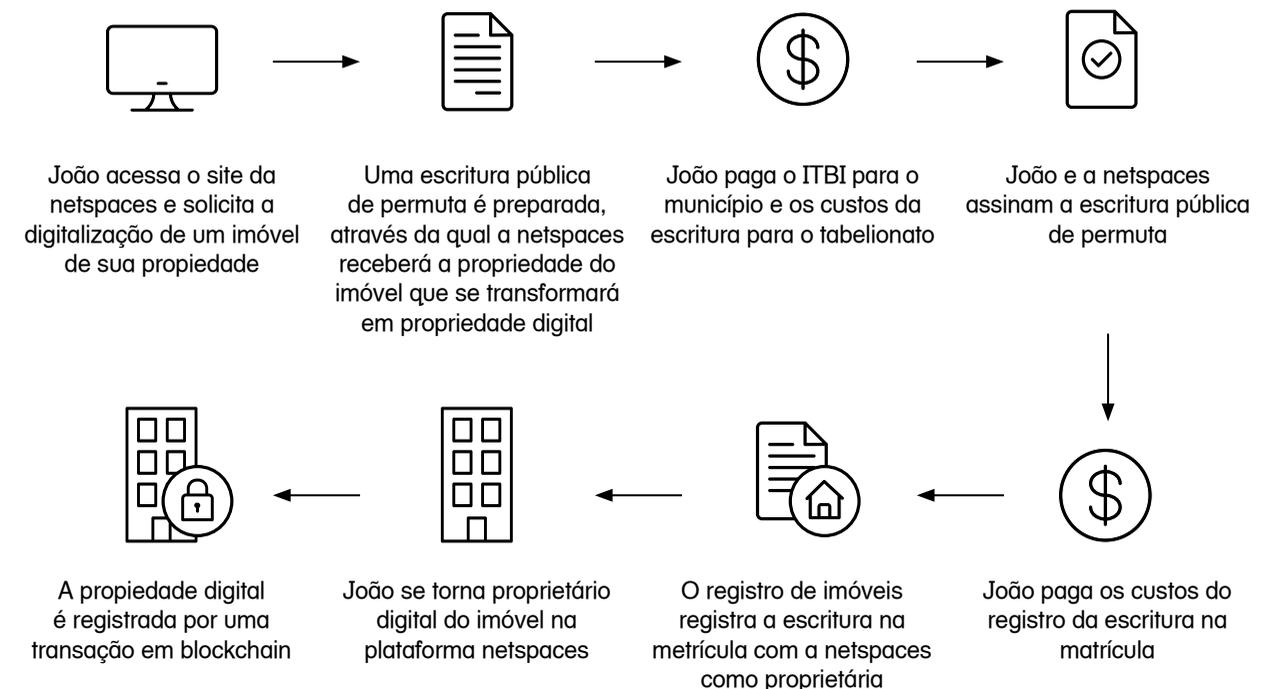
A origem da consulta foi o modelo de negócio imobiliário que utiliza a tokenização de bens imóveis para possibilitar o fracionamento da propriedade digital, como mencionado no item anterior, e cujo processo é constituído pelas seguintes etapas: 1) O proprietário registral acessa a plataforma da proptech e solicita a digitalização de seu imóvel; 2) Através do registro de uma escritura pública de permuta, a propriedade registral é transferida à plataforma, em contrapartida da quantidade de tokens em smart contract específico, sendo pagos pelo antigo proprietário registral o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e demais emolumentos; 3) O antigo proprietário registral torna-se proprietário digital do imóvel na plataforma; 4) A propriedade digital é registrada por uma transação em blockchain, permitindo que o proprietário digital transmita a propriedade a terceiros²⁸.

Neste cenário, cria-se um vínculo considerado bidirecional entre o token e o imóvel, em que tanto o token traz as informações sobre a matrícula no Registro de Imóveis, como a matrícula carrega os dados do token, gozando os proprietários de segurança conferida pelo serviço registral e pela blockchain.²⁹

Após a análise da consulta em referência, a Desembargadora Vanderlei Teresinha Tremeia Kubiak, Corregedora-Geral de Justiça do Rio Grande do Sul, determinou a publicação do Provimento nº 038/2021, regulamentando a lavratura de escrituras públicas de permuta de bens imóveis com contrapartida de tokens/criptoativos e o respectivo registro imobiliário pelos Serviços Notariais e de Registro do Rio Grande do Sul³⁰.

Em sua decisão, a Corregedora-Geral de Justiça acolheu o parecer exarado pelo Juiz-Corregedor Dr. Maurício Ramires, tendo por objeto regulamentar e orientar a atividade notarial e registral, sem adentrar em questões colaterais, como as possíveis implicações perante o mercado de valores mobiliários, a arrecadação de tributos e o controle de circulação de bens e valores para fins de prevenção e combate à lavagem de dinheiro e outros ilícitos.

FLUXOS Digitalização da Propriedade



28. Netspaces. Regulamento da Propriedade Digital v0.5. Disponível em: <https://api-landing.netspaces.org/static/netspaces-%20Regulamento%20da%20propriedade%20Digital%20-%20v05.pdf>

29. Netspaces. “O que são imóveis digitais?” Disponível em <https://www.netspaces.org/propriedade-digital/>

30. Provimento Nº 038/2021 - CGJ. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/static/2021/11/Provimento-038-2021-CGJ.pdf>

Destaca-se como ponto de relevância a conclusão de que não haveria empecilho em se reconhecer a existência de uma propriedade digital de bem imóvel, desde que compreendida como instituto de natureza meramente obrigacional, sem potencial de criação de um “Registro de Imóveis paralelo”. Da mesma forma, a Corregedoria concluiu não haver problemas no fato de a permuta de um bem imóvel ter como contrapartida tokens ou criptoativos, os quais possuem valor de mercado/valor transacionável e, portanto, podem ser incluídos em uma permuta por qualquer outro objeto lícito, como um bem imóvel.

Ao considerar a plataforma como detentora de espécie de nua-propriedade, permanecendo o direito de uso e gozo do bem ao proprietário digital, único legitimado a dispor do imóvel no ambiente digital, propôs-se a publicação de normativa orientando que a lavratura de escrituras públicas de permuta de imóveis por tokens só poderia ser autorizada mediante declarações expressas das partes, no sentido de que: a) reconhecem e mensuram o conteúdo econômico do token objeto da permuta e que b) o conteúdo do tokens não representa direitos de propriedade sobre o próprio imóvel permutado, mas mera relação obrigacional entre as partes. Ainda, restou definido que todos os atos deverão ser comunicados ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF), na forma do Provimento nº 88/2019 do Conselho Nacional de Justiça.

Para o registrador de imóveis João Pedro Lamana Paiva, considerando que o Brasil adota o Sistema de Registro de Direitos e que, portanto, para ser proprietário é necessário o binômio título e modo (registro), a tokenização não acabará com a atividade registral, sendo a compreensão atual a de que a propriedade digital não substitui e não guarda vínculos com a propriedade formal decorrente do registro. Por meio de uma interconexão a ser criada, as dimensões digital e jurídica, por ora incommunicáveis, poderão expressar o mesmo significado. Enquanto a interconexão não é estabelecida, quem adentra na realidade digital é conhecedor dos riscos que enfrenta ao se despojar da propriedade.³¹

A sugestão dada por Lamana Paiva é de que haja a afetação do imóvel através de uma notícia na sua matrícula, no sentido de que o bem está relacionado a negócios digitais, sendo todas as operações negociadas via token anotadas na matrícula, conferindo publicidade e segurança às aquisições de frações da propriedade digital (averbação sem conteúdo econômico). Em razão desta afetação, a plataforma digital não poderia dispor do imóvel a terceiros e aqueles que negociam no ambiente digital teriam segurança pelo acesso da informação na matrícula.

Como referido anteriormente, há ainda outras questões de governança em discussão, a exemplo de quem seria o órgão fiscalizador e garantidor das transações realizadas por tokens e que poderia regulamentar e distinguir os direitos concedidos. Por ora, as regras de governança das plataformas digitais regulam os direitos de cada detentor para questões relevantes, como a decisão pela venda do imóvel e as consequências no caso de o emissor do token não distribuir a renda aos demais detentores de frações da propriedade digital.³²

A fim de acompanhar as inovações do mercado imobiliário, a modernização dos registros públicos é essencial, sendo um exemplo recente nesta direção a conversão da Medida Provisória nº 1.085/2021 na Lei nº 14.382 de 27/06/2022, a qual dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), bem como moderniza e simplifica os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos, de que trata a Lei nº 6.015/73, e de incorporações imobiliárias, a Lei nº 4.591/64.

A compatibilidade do mercado imobiliário com a Web3, desde o processo registral até a plataforma reguladora dos smart contracts, é apontada como pré-requisito para a tokenização³³, de modo que ainda há desafios práticos para a implementação desta promissora tecnologia em maior escala.

Considerações finais

A promessa da tokenização de bens imóveis é revolucionar o acesso ao enorme potencial econômico do mercado imobiliário e de seus ativos, que permanece tradicionalmente restrito a apenas uma parcela da sociedade. A tecnologia blockchain e os smart contracts potencializam a redução dos custos de transação envolvendo bens imóveis, por meio da desburocratização e da diminuição ou mesmo eliminação de intermediário.

No Brasil, algumas das iniciativas mais recentes já implementadas estão ainda restritas ao âmbito do direito obrigacional, havendo necessária distinção entre a propriedade registral e a propriedade digital.

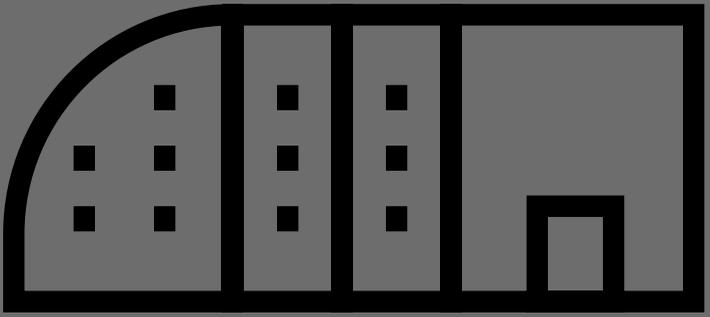
Atentando-se aos grandes desafios de regulação e de governança, resta saber se a promessa da tokenização será apenas mais um hype ou se de fato revolucionará o mercado imobiliário e os sistemas registral e notarial tal como pretende.

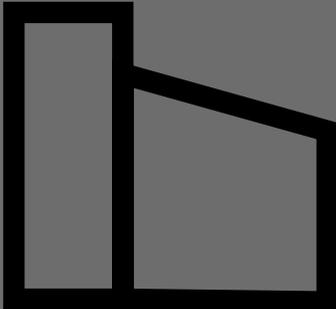
31. Ibradim. “Série Negócios Imobiliários via Token e Aspectos Registros”. Publicado em: 18/04/2022. Disponível em <https://ibradim.org.br/programacao=-serie-encontro-tokenizacao/?playlist1=084385d&video-e6219fa>

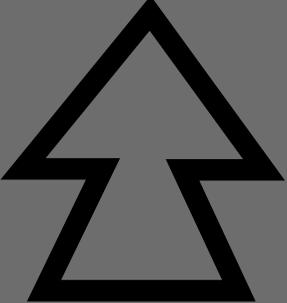
32. Voshmgir, Shermin. Economia dos Tokens: como a Web3 está a reinventar a Internet e a relação entre os agentes econômicos, op. cit., p. 389.

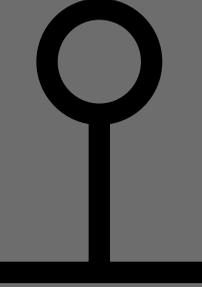
33. Ibidem, p. 390.

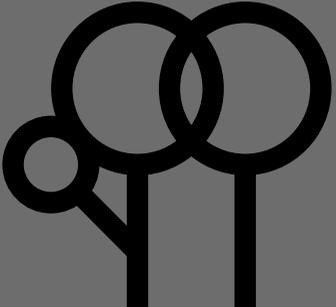
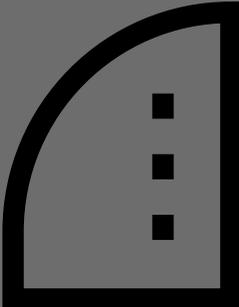


C I 

 D D A 

  D D E

V I   

 V V A 

O papel dos entes públicos e
privados no incentivo à Gentileza
Urbana nas cidades

Mariana
Santos Silveiro

“A medida do sentido de cidade é esta: você pode ouvir a risada das crianças, o bater das asas dos pombos e o grito do vendedor ambulante na cidade de sua memória? Você consegue recordar o eco de seus passos? Na cidade de sua mente, você seria capaz de se apaixonar?”

Pallasmaa

Resumo

A gentileza urbana valoriza a importância de uma cidade viva e sustentável para a sociedade, aliada não só a espaços públicos seguros e saudáveis, como também a empreendimentos imobiliários que se relacionam com o seu meio e que não sejam alheios ao seu entorno. Iniciativas de gentileza urbana podem ser desenvolvidas tanto por entes públicos como privados ou, ainda, através da parceria entre ambos. Nesse sentido, propõe-se uma ilustração sobre a gentileza urbana a partir de exemplos como o High Line, em Nova York, e o Programa da Subprefeitura de Sé, em São Paulo. Em seguida, analisa-se mais detidamente como o Poder Público vem incentivando a gentileza urbana em Porto Alegre, através do plano diretor e da legislação municipal, o que é exemplificado através do Cais Embarcadero e outros empreendimentos.

Introdução

As cidades, assim como os livros, podem ser lidas.¹ Essa frase, que pode parecer incompreensível em um primeiro momento, nos leva a pensar que através dos espaços públicos de determinado local, incluindo suas calçadas, ruas, praças, parques e intervenções artísticas, se pode ter uma ideia das pessoas que vivem ali.

Uma cidade humana, rica em espaços públicos de qualidade, oferece melhores espaços para o convívio diário, a contemplação, ou uma caminhada, tem maior capacidade para inspirar as pessoas, enquanto uma cidade hostil é reflexo de uma sociedade mais áspera².

É nesse contexto que a gentileza urbana surge como um conceito urbanístico relevante, uma vez que ela é concebida com o objetivo de melhorar o ambiente urbano, refletindo positivamente na convivência dos moradores de certa localidade. Iniciativas de gentileza urbana podem ser desenvolvidas tanto por entes públicos como privados, ou ainda, através da parceria entre ambos, como veremos neste artigo.

Com o crescimento demográfico, a invasão dos automóveis nas metrópoles e a tendência arquitetônica modernista nos anos 1960, os projetos das cidades e bairros se distanciaram da vida urbana. Multiplicaram-se empreendimentos individuais e isolados, o que produziu um enorme impacto sobre a forma com que as pessoas se relacionam com a cidade.

No entanto, principalmente nos países mais desenvolvidos, o que também já pode ser observado no Brasil, vem ocorrendo um afastamento dos conceitos modernistas e, com isso, uma valorização dos espaços públicos e da construção de áreas dinâmicas de uso misto, o que está diretamente relacionado com a melhoria na qualidade de vida das pessoas, sendo a gentileza urbana um sinal dessa nova tendência.

Nesse sentido, a gentileza urbana valoriza a importância de uma cidade viva e sustentável para a sociedade, aliada não só a espaços públicos seguros e saudáveis, como também a empreendimentos imobiliários que se relacionam com o seu meio e que não sejam alheios ao seu entorno.

1. Rogers, Richards. "Prólogo". Gehl, Jan. Cidade Para Pessoas. 3ª ed. São Paulo: Perspectiva, 2015.

2. Gehl, Jan. Cidade Para Pessoas, op. cit., p. 15.

O que é gentileza urbana?

Gentileza urbana é tudo aquilo que é desenvolvido, seja por um ente público, seja por um ente privado, ou, ainda, pela parceria entre ambos, para tornar um espaço ou ambiente mais convidativo às pessoas que ali transitam e/ou moram. As ações que visam à gentileza urbana procuram trazer mais qualidade de vida para a população, através da criação de um espaço de lazer, de um espaço cultural ou da construção de empreendimentos que levem em consideração a vida ao seu redor, conversando com o seu entorno, agregando-lhe valor. Percebe-se que se trata de um verdadeiro afastamento do "urbanismo ortodoxo"³, onde torres padronizadas e monótonas tendem a prevalecer.

É possível que a gentileza urbana se caracterize por atos "isolados". Todavia, quando um plano de reurbanização é feito e colocado em prática, seu impacto termina sendo muito mais significativo do que ações isoladas. Isso porque a arte do planejamento (desde que bem feito) sempre vai prevalecer a atos descoordenados, mesmo que bem-intencionados⁴. Em outras palavras, as ações de gentileza urbana são mais proveitosas quando realmente são observadas as necessidades de cada localidade, através de um planejamento.

Jane Jacobs traz em seu livro *Morte e Vida das Grandes Cidades* um aspecto muito interessante sobre o planejamento urbano, que diz respeito ao real funcionamento das cidades e a importância desse conhecimento. Conhecer de fato a cidade objeto da "mudança" é ponto essencial para que se realize um planejamento urbano com qualidade, o qual não deve apenas refletir uma primeira boa impressão do local, mas sim atender às verdadeiras necessidades das pessoas que vivem ali.

Ainda, nas palavras de Jane Jacobs, "as cidades são um imenso laboratório de tentativa e erro, fracasso e sucesso, em termos de construção e desenho urbano"⁵. Dentro desse laboratório, no entanto, não há espaço para planejamentos superficiais: é necessário que as necessidades da cidade sejam bem identificadas para que possam ser sanadas. É desse modo que as mudanças pretendidas para um determinado espaço, antes obsoleto e decadente, tenham mais chances de ser valorizadas e usufruídas pelas pessoas.

3. Jacobs, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 3ª ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011, p. 82.

4. *Ibidem*, p. 06.

5. *Ibidem*, p. 05.

Na perspectiva dos entes públicos, as cidades são regidas por um plano diretor, principal lei de planejamento municipal, com base no qual é possível instaurar um debate sobre o desenvolvimento urbano e crescimento estratégico, com a participação de profissionais da área técnica e de membros da sociedade, objetivando o atendimento das necessidades coletivas da população.

Vale sublinhar que a participação da sociedade é essencial para que o plano diretor seja “bem sucedido” e comporte diferentes visões. A sua elaboração deve contar com a participação ativa da Câmara dos Vereadores, assim como do Conselho do Meio Ambiente, da Diretoria de Planejamento, das demais entidades que tenham relação com o tema, bem como de consultorias externas, a fim de abranger todas as camadas da sociedade que serão diretamente impactadas com as mudanças planejadas para a cidade.

Na perspectiva dos entes privados, é possível observar um movimento das empresas construtoras e dos profissionais que as assessoram, no sentido de desenvolverem projetos que não se fechem em si mesmos, ou seja, que não estejam alheios ao seu entorno urbano. Nesse sentido, as práticas de gentileza humana não se limitam ao interior do empreendimento ou à sua concepção, uma vez que o entorno destas construções é essencial no que tange à conexão do empreendimento com o bairro no qual será construído.

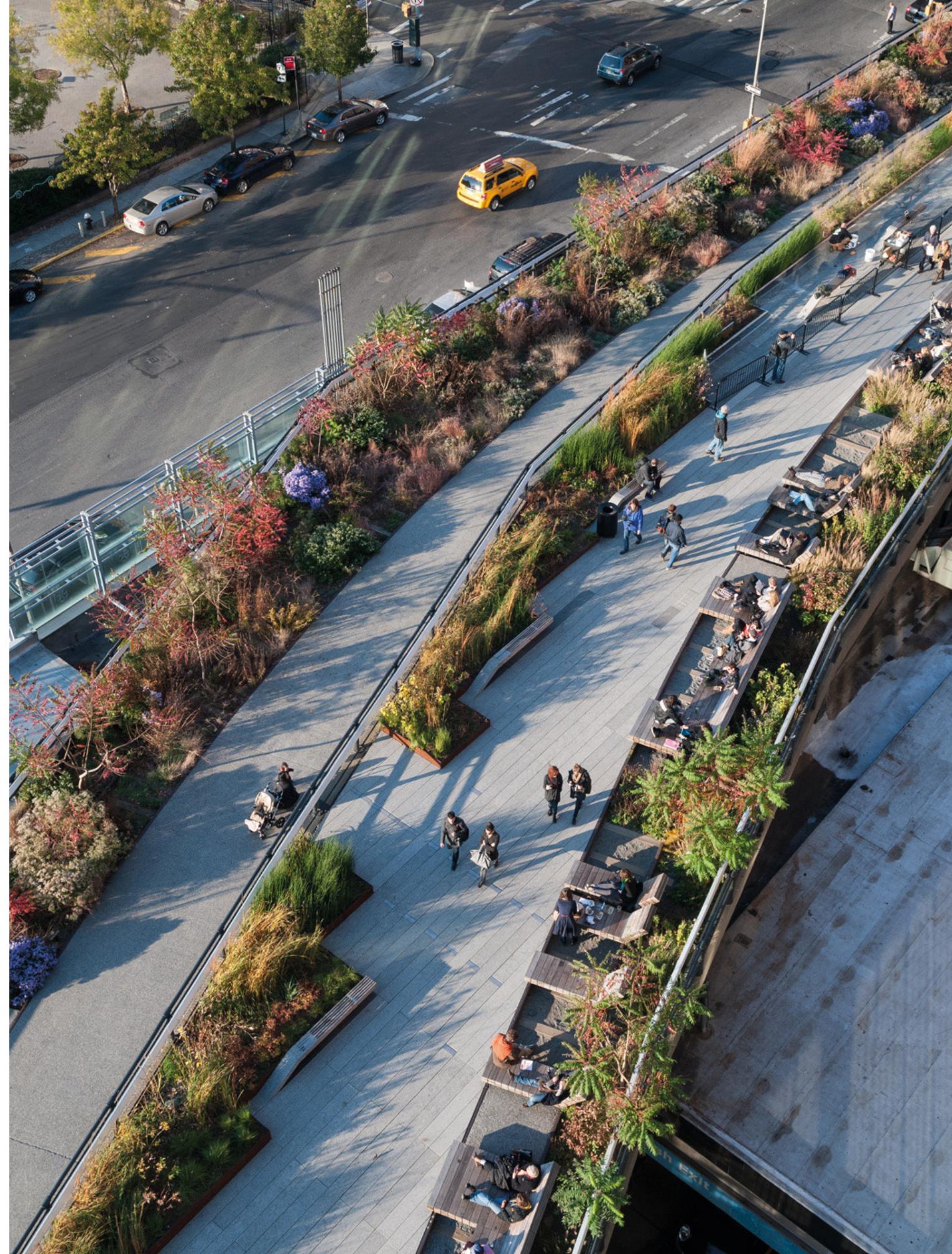
Explico. Atualmente, as empresas, por meio de seus arquitetos e projetistas, têm priorizado empreendimentos que incentivem cidades vivas. Essa tendência é observada, por exemplo, com a criação de fachadas ativas, as quais podem abrigar lojas e restaurantes, integrando o espaço com o bairro e incentivando a convivência entre as pessoas que ali residem ou, simplesmente, estão de passagem.

Além das ações de gentileza urbana oriundas exclusivamente do poder público ou da iniciativa privada, existem diversas situações em que se promoveu a cooperação entre os entes públicos e privados no planejamento das cidades, incluindo pautas com o objetivo de melhorar a qualidade de vida da população, tais como licenciamentos e concessões para a realização de áreas de lazer, cultura, entretenimento e serviços.

É cada vez mais comum a adoção de praças e outros espaços públicos (até canteiros!). Mais visível, ainda, é o cuidado com a harmonia visual e com os espaços verdes, a acessibilidade, a instalação de tapumes interativos, o patrocínio de feiras de rua e demais atividades/eventos de bairro, enfim, todas essas práticas, que podem ser consideradas como verdadeiros presentes para a cidade, nada mais são que a gentileza urbana sendo exercida na prática.

Além das ações de gentileza urbana oriundas exclusivamente do poder público ou da iniciativa privada, existem diversas situações em que se promoveu a cooperação entre os entes públicos e privados no planejamento das cidades, incluindo pautas com o objetivo de melhorar a qualidade de vida da população, tais como licenciamentos e concessões para a realização de áreas de lazer, cultura, entretenimento e serviços. Também, pode-se identificar ações de gentileza urbana que vão bastante além das contrapartidas que comumente são solicitadas pelo Poder Público ao empreendedor privado, por ocasião da aprovação de um empreendimento de porte significativo. Referidas contrapartidas

são oferecidas por meio da construção de ciclovias, infraestruturas de lazer, melhorias na iluminação pública, sistemas de segurança, entre outras.



As dimensões ambientais são traduzidas em: conservação da biodiversidade local, uso eficiente da água, política de resíduos, utilização de materiais rapidamente renováveis, recicláveis e regionais, acessibilidade, mobilidade (localizar o empreendimento próximo a paradas de ônibus) e humanização dos edifícios e dos espaços públicos, o que abrange vagas para veículos elétricos, inexistência de grades ou muros, hortas, fachadas em perfeitas condições etc.

A gentileza urbana em Nova York e em São Paulo

Começamos por um exemplo para lá de emblemático, qual seja: o High Line em Nova York, um parque suspenso que se tornou um dos pontos turísticos mais queridos da cidade que nunca dorme.

Para tornar realidade o High Line, foi criada uma ONG (Friends of the High Line) movida principalmente pelos “vizinhos” da antiga via férrea, os quais buscaram o apoio da comunidade e de especialistas em planejamento urbano e, também, de advogados que travaram uma verdadeira batalha judicial contra a demolição. A batalha judicial ocorreu por meio de um processo desafiador, ajuizado em 2001 contra a cidade de Nova York, no qual se argumentou que a demolição do High Line seria ilegal e violaria leis de preservação histórica. Além disso, foram apresentados os benefícios sociais, econômicos e ambientais que a preservação traria à cidade.

Ao final, a ONG obteve sucesso no seu pleito e também obteve o apoio do Prefeito à época, Michael Bloomberg. Depois disso, foi realizado um concurso internacional entre escritórios de arquitetura, no qual foi vencedor o projeto liderado pelos paisagistas James Corner e Piet Oudolf, com o escritório Diller, Scofidio + Renfro. Tal projeto previa caminhos ao longo da antiga via ferroviária, acompanhados por flores silvestres que cresceram naturalmente na área.

Raul Juste Lores resume perfeitamente toda a sintonia que foi necessária para tornar o High Line uma realidade, quando disse: “A história do High Line é o feliz encontro de uma ONG obstinada, um prefeito bilionário, fazedor e que exige resultados de sua equipe e de uma iniciativa privada e uma sociedade acostumadas a não esperar tudo do governo”⁶.

O antes e o depois do local impressiona e reforça a importância do urbanismo que leva em consideração a qualidade de vida, que privilegia os laços sociais, melhora o bem-estar emocional, reduz o estresse, aprimora a convivência e contribui para a criação de comunidades mais saudáveis e acolhedoras.



A foto é do ano de 1950, quando a ferrovia ainda estava ativa.⁷



A foto data de maio de 2001 e mostra o High Line em completo desuso.⁸

6. Lores, Raul Juste. “Um vídeo com o ABC do High Line. Publicado em 39/08/2012. Disponível em: <https://rauljustelores.blogfolha.uol.com.br>

7. High Line. Imagem disponível em: https://www.thehighline.org/photos/historical/?gallery=5145&media_item=2772

8. Ibidem.



Em ambas as fotos podemos ver o High Line no formato de um parque linear, com muita vegetação, sendo usufruído pelas pessoas.⁹

Podemos ver visitantes relaxando e convivendo, tanto entre si como com a cidade, o que, certamente, não seria possível caso a linha férrea ainda estivesse em desuso, ou, ainda, se o projeto desenvolvido para o local não tivesse considerado espaços verdes, um bom mobiliário urbano e locais de convivência e troca entre as pessoas.¹⁰



Por fim, nessa foto aérea tirada em 2011, é possível verificar o “respiro” que o High Line representa na cidade de Nova York.¹¹



10. Ibidem.

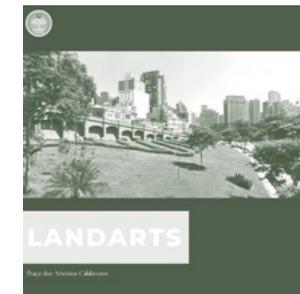
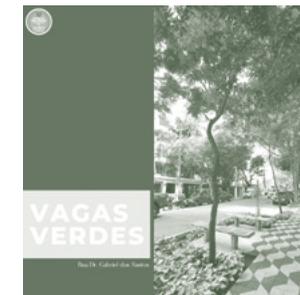
11. Ibidem.

9. Ibidem.

No Brasil, igualmente encontramos exemplos de gentileza urbana, até mesmo porque, como previamente mencionado, felizmente, esse olhar mais sensível para as cidades vem se transformando numa tendência, a qual é acolhida através de incentivos pelo Poder Público.

Veja-se o caso da Prefeitura de São Paulo, que vem mostrando como é possível fazer mudanças significativas na cidade através de pequenas iniciativas. Acessando o site da Prefeitura, é possível rapidamente identificar o “Programa Gentileza Urbana da Subprefeitura de Sé”, o qual “está criando pequenos espaços nas ruas e avenidas do Centro para ampliar as possibilidades de estar, lazer, permeabilidade e biodiversidade”.¹²

Referidas iniciativas se traduzem em vagas verdes, bosques de conservação, landarts, jardins de chuvas, entre outros, os quais foram projetados pela própria Prefeitura, assessorada por um arquiteto paisagista e um biólogo!



Nas fotos acima podemos verificar as ações realizadas pela Subprefeitura de Sé, as quais com certeza modificaram o visual desta região da cidade, que é conhecida por ser uma das mais áridas.¹³

O “Programa Gentileza Urbana da Subprefeitura da Sé” é inovador, pois, através da proatividade da Prefeitura, se conseguiu transformar regiões áridas da cidade em um ambiente mais verde e agradável.

12. Cidade de São Paulo – Subprefeitura da Sé. “Conheça as ações do Programa Gentileza Urbana”. Publicado em 02/03/2021. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/se/noticias/?p=109553>

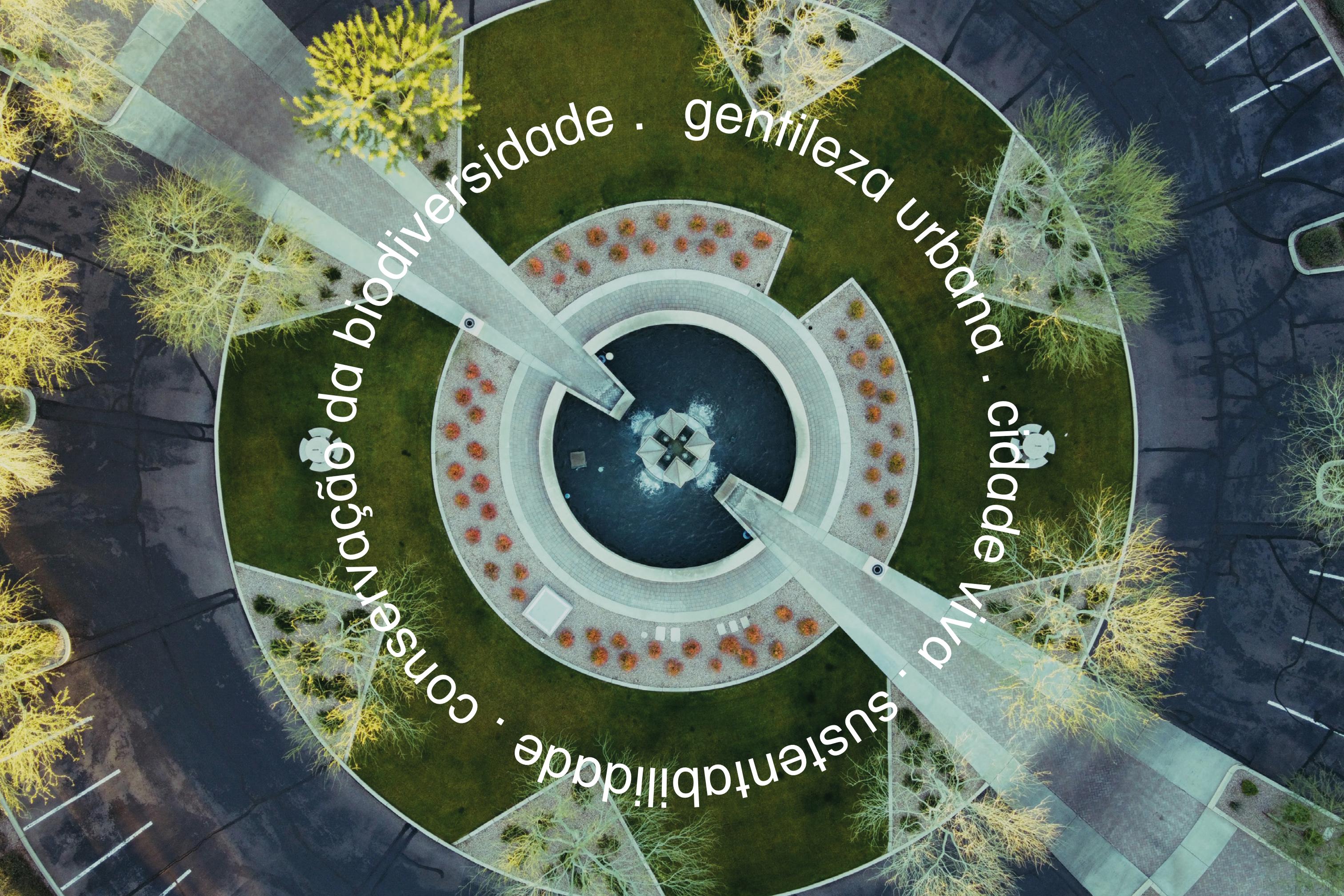
13. Imagens disponíveis em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/se/noticias/?p=109553>.

Da mesma forma, as empresas privadas, através da construção civil, também vêm priorizando a gentileza urbana. Um belo exemplo é o empreendimento assinado pelo arquiteto Isay Weinfeld. Tal empreendimento será de uso misto, sendo duas torres, uma residencial e outra comercial, as quais estão posicionadas em torno de uma praça pública, revitalizada pela incorporadora responsável pelo projeto.

Esse empreendimento é um caso clássico de gentileza urbana, pois, claramente, os profissionais envolvidos não se preocuparam exclusivamente em fazer um lindo novo prédio, mas também em fazer com que o entorno daquele local se tornasse um lugar melhor para todos e não apenas para os moradores do próprio edifício.



Como se vê, o empreendimento em questão, não possui grades, tem muita área verde e não possui uma arquitetura ostensiva ou pesada, o que só reforça o conceito de gentileza urbana.



conservação da biodiversidade . sustentabilidade . cidade viva . gentileza urbana

Como o Poder Público vem incentivando a gentileza urbana em Porto Alegre

Para analisarmos como o Poder Público vem incentivando a gentileza urbana em Porto Alegre, é importante salientar o papel do plano diretor e das demais iniciativas legislativas para promover transformações na cidade.

No ano de 2023, a Prefeitura Municipal de Porto Alegre, juntamente com as suas Secretarias, criou a “Conferência de Avaliação do Plano Diretor”, evento marcado por palestras temáticas, trabalhos em grupo e apresentação de resultados. Tudo isso com o objetivo de realizar a revisão do plano diretor da cidade, da forma mais assertiva possível, buscando entender o que de fato tem valor para a sociedade porto-alegrense e vai ao encontro do crescimento sustentável da cidade, bem como das agendas e dos acordos firmados pelo município. Quando se planeja a revisão do plano diretor de uma cidade, é fundamental considerar como a cidade se comportou e para onde cresceu na última década, eis que tal revisão deve ocorrer, de 10 em 10 anos, por força do art. 40, §3º, da Lei nº 10.257/2001.

Outra estratégia adotada pelo município é a busca de parcerias com os empreendedores privados. Nesse sentido, um exemplo recente e muito interessante de um sistema de “ganha-ganha” é o Decreto Municipal nº 21.789/22 de Porto Alegre, que visa a sustentabilidade em empreendimentos imobiliários através da concessão de incentivos urbanísticos, visando a redução de impactos ambientais. Referido Decreto estabeleceu um sistema de pontuação em que, de acordo com o preenchimento de certos e determinados critérios, as denominadas “dimensões ambientais”, o empreendimento pode ser enquadrado na Certificação Diamante, Ouro, Prata ou Bronze.

As dimensões ambientais são traduzidas em: conservação da biodiversidade local, uso eficiente da água, política de resíduos, utilização de materiais rapidamente renováveis, recicláveis e regionais, acessibilidade, mo-

bilidade (localizar o empreendimento próximo a paradas de ônibus) e humanização dos edifícios e dos espaços públicos, o que abrange vagas para veículos elétricos, inexistência de grades ou muros, hortas, fachadas em perfeitas condições etc. Essas “dimensões ambientais”, previstas no Decreto porto-alegrense, podem ser caracterizadas, justamente, como fomento a gentilezas urbanas pela municipalidade. Se essas dimensões forem atendidas pelos empreendedores, estes passam a fazer jus a benefícios relacionados à altura dos empreendimentos, em conformidade com a pontuação obtida e o consequente enquadramento.

O enquadramento em cada uma das certificações confere, como benefício direto ao empreendedor a possibilidade de aumentar a altura máxima de sua edificação em até 20% (vinte por cento)¹⁴. Disso resulta, portanto, uma maior lucratividade para o empreendimento e, em contrapartida, desenvolve o crescimento sustentável da cidade. Programas como esse, claramente inspirados em uma política de ESG, estimulam parcerias entre entes públicos e

privados, beneficiando a cidade e o meio ambiente.

Outro exemplo bastante interessante é a Lei Municipal nº 12.585/19 de Porto Alegre¹⁵, que confere benefícios aos proprietários de imóveis inventariados como patrimônio histórico, desde que estes imóveis se encontrem em bom estado de conservação. Com isso, pouco a pouco, muitos imóveis foram e estão sendo restaurados, mudando o visual da cidade. Essa Lei Municipal também trouxe a possibilidade de incorporar imóveis inventariados a novos empreendimentos, hipótese em que é concedido um potencial construtivo adicional de 25% do índice construtivo básico, gerando interesse das empresas em construir nesse formato.

Os empreendimentos que atualmente abrigam imóveis com atributos históricos impressionam por trazer de volta à cidade a sua beleza. Sem a devida atenção, esses atri-

Então, é justamente através de iniciativas inteligentes e arrojadas como as citadas que é possível idealizar cidades diferentes e inovadoras, que beneficiem as pessoas que ali residem e/ou transitam, gerando qualidade de vida e tornando-as, simplesmente, mais convidativas.

butos terminam por ser menosprezados, especialmente pela situação em que grande parte destes imóveis se encontravam, quase que em estado de abandono.

Então, é justamente através de iniciativas inteligentes e arrojadas como as citadas que é possível idealizar cidades diferentes e inovadoras, que beneficiem as pessoas que ali residem e/ou transitam, gerando qualidade de vida e tornando-as, simplesmente, mais convidativas¹⁶.

Pontua-se, ainda, que de nada adiantaria uma pretensão de inovação por parte dos entes privados, desenvolvendo empreendimentos conectados com a cidade e sustentáveis, se, de outro lado, não existisse, por parte do ente público, a convergência para o alcance do mesmo propósito, pois é este que concede as aprovações dos projetos e, como dito anteriormente, pode estimular, por meio de programas criativos, a gentileza urbana nas cidades.

Vejamos um exemplo recente e muito significativo de gentileza urbana em Porto Alegre: as obras feitas na orla do Rio Guaíba, através da criação do Cais Embarcadero e do Parque Pontal propiciaram para a cidade um espaço de convivência ímpar, proporcionando qualidade de vida para a população, que passou a contar com um ambiente renovado para fazer esportes, caminhar, se relacionar, enfim, para viver a cidade.

O êxito do Cais Embarcadero é resultado de uma parceria de sucesso entre o público e privado. Trata-se de concessão a um ente privado para revitalizar e administrar, mediante arrendamento, uma área que, até pouco tempo atrás, se encontrava decadente e obsoleta. Atualmente, com as melhorias introduzidas pelo ente privado, o Cais Embarcadero passou a ser utilizado por milhares de pessoas, tornando-se um dos principais pontos turísticos de Porto Alegre.



Aqui podemos ver o Cais Embarcadero no final de tarde, já com todos os restaurantes funcionando, mesas na rua, e as pessoas usufruindo do local.



Aqui a Orla do Guaíba e muitas pessoas desfrutando do local e praticando esportes.¹⁷



O Parque Pontal passa também a proporcionar, além de vários espaços verdes e de convivência, um novo acesso ao rio Guaíba.

As fotos acima são os atuais “cartões-postais” de uma cidade que vem descobrindo novas formas de valorizar espaços dessa natureza para a população. Essas transformações são o resultado da parceria do ente público com entes privados. Arrisco dizer que os recentes avanços de Porto Alegre passam por uma premissa muito importante quando se fala de mudança. Para que a mudança aconteça, é preciso abrir-se para o novo e entender como ela pode vir ao encontro do interesse da cidade.

Da mesma forma, a construção civil tem estado cada vez mais em sintonia com o interesse da cidade de Porto Alegre, apresentando contrapartidas que vêm gerando grande valor, trazendo arte e valorizando a história em seus empreendimentos, espaços de contemplação públicos, privilegiando fachadas ativas, adotando praças etc.

14. Decreto Municipal nº 21.789/22 de Porto Alegre, art. 12. A altura máxima da edificação poderá ser acrescida nas seguintes proporções de acordo com as certificações pleiteadas: I – 10% para Certificação Prata; II – 15% para Certificação Ouro; III – 20% para Certificação Diamante.

15. Um estudo sobre essa Lei Municipal pode ser encontrado em: Silveiro, Mariana Santos. “A transferência de potencial construtivo como incentivo à preservação do patrimônio cultural do município de Porto Alegre”. Santos, Lourdes Helena Rocha dos; Castro, Fabio Caprio Leite de (Org.). Temas Atuais de Direito Imobiliário. Porto Alegre: Santos Silveiro, 2022, p. 180-195.

16. Gehl, Jan. Cidade Para Pessoas. op. cit., p. 32.

17. GZH. “Trecho recém-inaugurado da orla do Guaíba tem movimento intenso no primeiro fim de semana”. Publicado em: 24/10/2021. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2021/10/trecho-recem-inaugurado-da-orla-do-guaiba-tem-movimento-intenso-no-primeiro-fim-de-semana-ckv5w0210005p019mr2ghu5fp.html>



Na foto, é possível verificar uma intervenção artística assinada pelo artista Kobra, a qual contribui com o ambiente em que se localiza o empreendimento imobiliário, bem como reforça a cultura da cidade e, nesse caso, também a tradição gaúcha.



Nesta foto, podemos observar o novo ao lado do clássico e histórico. A linda casa histórica foi inteiramente reformada pela incorporadora responsável pelo empreendimento, embelezando a cidade.



Aqui podemos ver um empreendimento com uma fachada ativa (lojas no térreo), proporcionando um maior convívio entre as pessoas, bem como mobiliário urbano e a ausência de grades.

Todas as iniciativas mencionadas, as quais já são visíveis na capital gaúcha, valorizam não apenas os próprios empreendimentos, mas também a cidade, fazendo com que os locais se tornem icônicos, o que, como não poderia deixar de ser, reflete diretamente no valor do metro quadrado.

Considerações finais

Nessa passagem do renomado urbanista francês Alain Bertaud, encontramos uma das questões mais relevantes quando falamos em gentileza urbana: “O planejamento urbano deve ser mais focado em permitir a interação entre as pessoas e em criar oportunidades econômicas do que em impor uma visão rígida de como as cidades devem ser”¹⁸. Ou seja, todas as modelações e remodelações pensadas para uma cidade devem atentar para como aquela sociedade se comporta de fato, de forma orgânica.

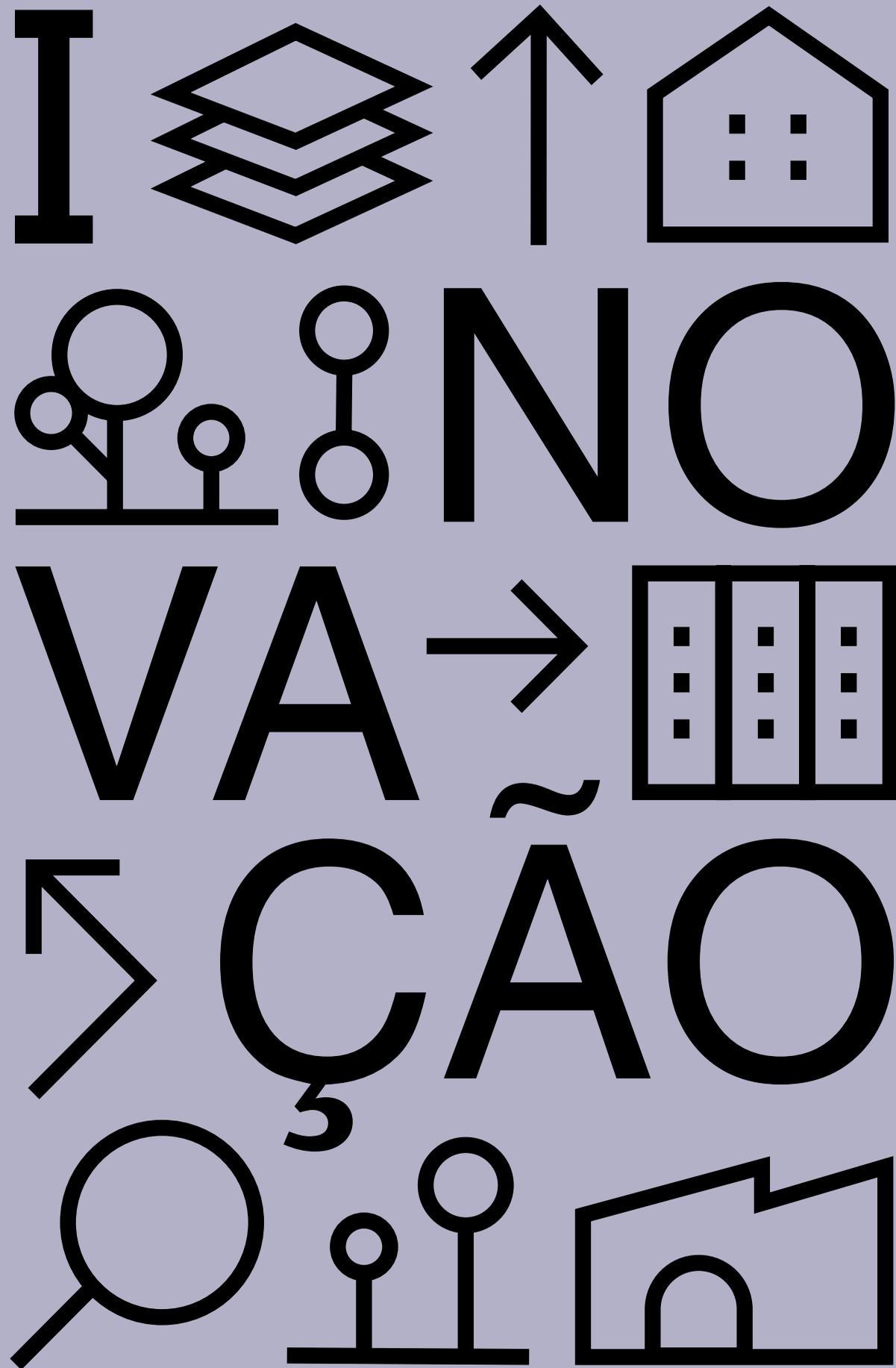
Além disso, não se deve entender a gentileza urbana como uma espécie de fórmula pronta ou, simplesmente, presumir que o que funcionou em um bairro funcionará também em outro. Nem todos os empreendimentos poderão contemplar uma fachada ativa, por exemplo, com lojas térreas. Deve-se avaliar, em cada caso, conforme a singularidade de cada projeto, se a gentileza urbana planejada faz sentido naquele bairro.

Quando pensamos nas cidades, é necessário sempre ter presente o organismo vivo e de constante evolução que elas representam, de tal maneira que os projetos sejam flexíveis e adaptáveis à mudança e às novas tecnologias. A gentileza urbana permeia as relações entre proprietários, moradores e comunidades em áreas urbanas, bem como pode embasar as leis de zoneamento e construção. Também está presente no cuidado com a área comum de condomínios e no reconhecimento da necessidade de uma negociação justa e transparente entre o Poder Público e as empresas privadas.

Considerando, portanto, os avanços no que tange às práticas que observamos nos exemplos mencionados, é possível vislumbrar que as cidades brasileiras, mesmo com todas as suas dificuldades, possuem um grande potencial para desenvolver espaços de gentileza urbana. Ou seja, espaços de encontro e de troca, espaços que inspiram, embelezam a cidade, propiciam novas experiências, oportunidades e perspectivas, através de uma conexão sustentável com a cidade.

18. Bertaud, Alain. Ordem sem design: como os mercados moldam as cidades. Porto Alegre: Brookman, 2023, p. 42.





As Medidas Atípicas como garantia
da efetividade das Execuções:
A inovação tecnológica do Sniper

Fernanda
Hailliot Habckost

Gabriela
Nunes Barbará Dias

Resumo

Em situações de litígio, a legislação processual prevê mecanismos para tornar efetiva a cobrança judicial de crédito. As medidas executivas atípicas encontram fundamentação no princípio da efetividade, que, por sua vez, tem como objetivo garantir que a tutela pretendida pelo demandante seja efetivamente atendida. Nesse sentido, o artigo coloca em relevo, entre as medidas atípicas, o Sistema Nacional de Investigação Patrimonial e Recuperação de Ativos (Sniper), uma solução tecnológica desenvolvida pelo Programa Justiça 4.0 que agiliza e facilita a investigação patrimonial para servidores e magistrados de todos os Tribunais brasileiros integrados à Plataforma Digital do Poder Judiciário (PDPJ). Além disso, examina-se o posicionamento dos Tribunais Superiores em que se decidiu sobre a legalidade da medida, a partir do debate sobre a colisão entre o princípio da efetividade processual e o princípio da dignidade humana.

Introdução

Diferentes mecanismos oferecidos pela legislação permitem que o Judiciário possa atuar nas situações de litígio, especialmente na cobrança judicial, quando, de um lado, temos um credor almejando a satisfação de seu crédito e, de outro, um devedor, por vezes, não disposto ao pagamento voluntário. O novo Código de Processo Civil, de 2015, na esteira do anterior, subsidiou o juiz da execução com poderes indispensáveis à realização da atividade executiva, poderes estes de forte conteúdo conciliador, ético e efetivo¹.

Nesse sentido, atua o Estado, na execução, como substituto, promovendo uma atividade que competiria ao devedor exercer: a satisfação da prestação a que tem direito o credor. Somente quando o obrigado não cumpre voluntariamente a obrigação é que tem lugar a intervenção do órgão judicial executivo.² Ademais, a prática jurídica pode demonstrar alguma dificuldade em se lograr êxito nos processos de execução, que acabam por tramitar por anos em razão de evidente esquivia do devedor no cumprimento da sua obrigação, criando obstáculos para a quitação do débito, ou, ainda se utilizando de diferentes mecanismos para ocultar seu patrimônio.

Para que a execução seja efetiva, é necessário que haja instrumentos aptos para tornar acessível o patrimônio a ser afetado pela execução. Antigamente, ainda na vigência do CPC/73, talvez a questão mais tormentosa para a efetividade da execução pecuniária fosse, exatamente, a localização de bens passíveis de penhora e alienação. Não raras vezes, tinha o exequente a árdua tarefa de pesquisar – por buscas em cartórios ou em registros de bens ou por qualquer outra via que pudesse imaginar – o patrimônio disponível, até mesmo para saber se seria útil ajuizar a execução.³

A falta de mecanismos capazes de impor judicialmente a descoberta de bens que poderiam ser penhorados implicava, muitas vezes, no insucesso da execução e estimulava o devedor a esconder seu patrimônio, certo de que essa conduta só lhe favoreceria.⁴ Igualmente, não é incomum encontrarmos um devedor que, sem condições financeiras para cumprir com seu débito, prossegue realizando outros negócios jurídicos, sem enfrentar maiores consequências decorrentes da sua situação de inadimplência.

Atualmente, com a expansão tecnológica, tornou-se mais simples transferir a titularidade de bens e ocultar patrimônio.⁵ De acordo com o Conselho Nacional de Justiça (CNJ), dos poucos mais de 70 milhões de processos (excluídos todas ações de conhecimento e execuções penais), quase 40 (quarenta) milhões se encontram em fase de execução.⁶

Conforme dados divulgados pelo CNJ ao final de 2021, de acordo com o Relatório “Justiça em Número” de 2021, o Poder Judiciário contava com um acervo de 75 milhões de processos pendentes de baixa no final do ano de 2020, sendo que mais da metade desses processos (52,3%) se referia a processos de execução.⁷ Com base em dados

obtidos nestes levantamentos, entre as providências sugeridas pelo Banco Mundial para aprimorar o cenário brasileiro nessa área, citamos: melhor gestão de processos; instituição de procedimentos de execução mais eficientes, com bases de dados menos fragmentadas; e maior automação dos tribunais e mecanismos de auto-composição de conflito mais efetivos, com centros judiciais especializados e com qualificação de profissionais de conciliação e mediação.⁸

4. Ibidem.

5. Möller, Guilherme Christen. “A constitucionalidade e limitações das medidas executivas atípicas”. Publicado em: 14/08/2022. Disponível em: <https://magis.ajej.com.br/a-constitucionalidade-e-limitacoes-das-medidas-executivas-atipicas/>

6. Conselho Nacional de Justiça. “Estatísticas do Poder Judiciário”. Disponível em: <https://bit.ly/3PxfDb>

7. Conselho Nacional de Justiça. “CNJ lança painel de monitoramento das execuções civis”. Publicado em: 16/11/2021. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/cnj-lanca-painel-de-monitoramento-das-execucoes-civis/>.

8. Conselho Nacional de Justiça. “Ferramentas tecnológicas são aposta para reduzir congestionamento na execução civil”. Publicado em: 16/02/2022. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/ferramentas-tecnicas-sao-aposta-para-reduzir-congestionamento-na-execucao-civil>.

1. Theodoro Jr., Humberto. Código de Processo Civil anotado. 22ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

2. Ibidem.

3. Marinoni, Luiz Guilherme. Curso de processo civil: tutela dos direitos mediante procedimento comum. Volume 2. 4ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019.

Neste cenário, além dos meios de execução típicos, como o bloqueio de valores em conta e a penhora de outros bens, o Código de Processo Civil, no art. 139, inciso IV, outorgou poderes ao juiz para adotar “todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária”, garantindo ao credor a satisfação de seu direito. Este inciso, pela novidade ensejada, em termos processuais, tornou-se alvo de polêmicas doutrinárias e jurisprudenciais, pois o seu conteúdo ampliou as possibilidades de o juiz efetivar suas ordens judiciais. Isso porque esta regra era antes aplicável às obrigações de fazer e não fazer, doravante se expandindo às medidas ali positivadas, ou seja, também às ações cujo objeto seja uma prestação pecuniária.⁹

Todavia, importante destacar que, para a aplicação de medidas atípicas, o juiz deve respeitar parâmetros valorativos constitucionais (art. 5º, CF) e processuais (art. 8º, CPC), estabelecidos pelos princípios do atendimento aos fins sociais e das exigências do bem comum, da dignidade da pessoa humana, da legalidade, da razoabilidade, da proporcionalidade e da eficiência do processo.¹⁰



9. Kallas, Matheus Rodrigues. “Aplicação de medidas atípicas como forma de cumprimento de ordem judicial”. Revista Direito em Movimento, v. 16, nº 2, p. 137-148.

10. Madeira, Bruno da Silva. Medidas executivas atípicas: Análise crítica sobre a relevância e aplicação do art. 139, inciso IV, do CPC para a efetividade da prestação jurisdicional na obrigação de quantia certa. Dissertação de mestrado. São Paulo: Universidade Católica de São Paulo, 2019 [livro eletrônico].

1

Inovações jurídicas para garantir a efetividade das execuções

A efetividade processual muitas vezes depende dos meios executórios necessários à satisfação do crédito e, especialmente, de medidas atípicas. É por intermédio da fase da execução que se altera a realidade jurídica para impor a satisfação da obrigação juridicamente reconhecida, sendo por esse provimento jurisdicional que se realiza o acesso à justiça de forma conclusiva¹¹.

A partir deste cenário, em que o devedor não se dispõe a pagar voluntariamente, mecanismos já oferecidos pela legislação ganharam novos sistemas para dar maior efetividade ao Judiciário na solução do litígio. As medidas executivas atípicas fundamentam-se no princípio da efetividade, que, por sua vez, tem como objetivo garantir que a tutela pretendida pelo demandante seja efetivamente atendida, ou seja, que a tutela pretendida seja entregue¹².

Diante destas constatações, após ampla pesquisa e verificação dos resultados inexitosos das execuções judiciais, o CNJ criou o Sistema Nacional de Investigação Patrimonial e Recuperação de Ativos (Sniper). Trata-se de solução tecnológica desenvolvida pelo Programa Justiça 4.0 que agiliza e facilita a investigação patrimonial para servidores, servidoras, magistrados e magistradas de todos os tribunais brasileiros integrados à Plataforma Digital do Poder Judiciário (PDPJ).¹³

Tal ferramenta permite uma maior efetividade nas execuções quando já esgotadas as medidas usuais para obtenção do crédito executado. A partir do cruzamento de dados e informações de diferentes bases, o Sniper destaca os vínculos entre pessoas físicas e jurídicas de forma visual (no formato de gráficos), permitindo identificar relações de interesse para processos judiciais de forma mais ágil e eficiente.

A expectativa é que o Sniper contribua para a diminuição do acervo e do congestionamento processual na fase de execução, tomando a Justiça mais efetiva e garantindo o direito do credor à satisfação de sua dívida, através de uma busca ágil e eficiente de supostas vinculações patrimoniais ocultas.

11. Assis, Araken de. Manual da execução. 18ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 130.

12. Molinari, Guilherme. “Medidas executivas atípicas – maior efetividade para o seu processo”. Publicado em: 09/08/2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/371244/medidas-executivas-atipicas--maior-efetividade-para-o-seu-processo>

13. Idem. “Sniper – Sistema Nacional de Investigação Patrimonial e Recuperação de Ativos”. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/tecnologia-da-informacao-e-comunicacao/justica-4-0/sniper/>.

A expectativa é que o Sniper contribua para a diminuição do acervo e do congestionamento processual na fase de execução, tornando a Justiça mais efetiva e garantindo o direito do credor à satisfação de sua dívida, através de uma busca ágil e eficiente de supostas vinculações patrimoniais ocultas.

SNIPER

Conforme às peculiaridades do caso, a decisão do juiz sobre a utilização de medidas atípicas, em especial, o mecanismo Sniper, deve necessariamente estar fundamentada, atendendo aos requisitos dispostos no artigo 489, § 1º, do CPC¹⁴. Nesse sentido, a fundamentação deve contemplar as razões da escolha da medida específica eleita para o caso em questão, atendendo as particularidades da situação concreta em análise¹⁵. Ressalta-se que não é suficiente uma fundamentação genérica, que se limite a dispor sobre a necessidade de satisfação da obrigação, a qual se prestaria a justificar qualquer outra decisão.

Há quatro requisitos que devem ser observados para que se faça uso desses mecanismos atípicos. Como se pode perceber, esses requisitos estabelecem uma estrutura para a fundamentação que o juiz deverá apresentar para aplicar a medida executória:

- I. subsidiariedade em relação aos meios executórios típicos;
- II. possibilidade de cumprimento da prestação pelo destinatário da ordem;
- III. indispensabilidade da submissão do meio executório atípico indicado pelo juiz ao contraditório;
- IV. proporcionalidade da medida atípica.¹⁶

Recentemente, o STF julgou a ADI nº 5.941¹⁷, fixando entendimento de que não há inconstitucionalidade na previsão das medidas atípicas, de maneira que o exame da proporcionalidade e da razoabilidade da medida, aplicada de modo menos gravoso ao executado, deve ser realizado caso a caso.

14. Art. 489. (...).

§ 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:

I – se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com a causa ou a questão decidida; II – empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso; III – invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outra decisão; IV – não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador; V – se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos; VI – deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.

15. Minami, Marcos Youji. “Breves apontamentos sobre a generalização das medidas de efetivação no CPC/2015: do processo para além da decisão”. Didier Jr., Fredie et al. (Org.). Execução. Salvador: Jus Podivm, 2015, p. 226.

16. Enunciado n.º 12 do FPPC: “A aplicação das medidas atípicas sub-rogatórias e coercitivas é cabível em qualquer obrigação no cumprimento de sentença ou execução de título executivo extrajudicial. Essas medidas, contudo, serão aplicadas de forma subsidiária às medidas tipificadas, com observação do contraditório, ainda que diferido, e por meio de decisão à luz do art. 489, § 1.º, I e II”.

17. Supremo Tribunal Federal. ADI nº 5.941. Relator Min. Luiz Fux. Plenário, julgado em 09/02/2023.

É possível ilustrar o uso da ferramenta Sniper através de algumas decisões do TJRS. A primeira delas é uma decisão monocrática da 20ª Câmara Cível em agravo de instrumento.¹⁸ A exequente, empresa que realiza comércio de instrumentos, requereu ao juízo a consulta ao sistema Sniper, mesmo sem ter esgotado as diligências de pesquisa sobre bens do executado, para fins de localização de bens do devedor. O pedido foi deferido na decisão monocrática, com base no entendimento do STJ acerca do sistema Infojud. Fundamentalmente, o STJ¹⁹ considera que, para o uso de sistemas Bacenjud, Renajud ou Infojud, em casos de penhora on-line, não se exige o esgotamento das diligências na busca de bens a serem penhorados.

Outro caso de deferimento do uso do Sniper ocorreu por decisão monocrática da 18ª Câmara Cível do TJRS²⁰. Neste caso, os recorrentes em ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, em fase de cumprimento de sentença, solicitaram ao juízo o uso da ferramenta Sniper. Com base em precedentes do STJ e do próprio TJRS, o Desembargador Relator João Moreno Pomar, deferiu a medida, com a seguinte fundamentação: “o SNIPER é a nova ferramenta de busca patrimonial para acabar com as execuções frustradas; que já procedeu a diversas tentativas de resolução do crédito, tendo recorrido até mesmo às ferramentas tradicionais como Sisbajud e Renajud, e mesmo assim ainda amarga os prejuízos da inadimplência do devedor. (...) Ao juízo da execução que tem à sua disposição os sistemas Bacenjud, Infojud, Renajud, Cnib, Infoseg e Sniper cabe utilizá-los para atender a natureza do procedimento executivo, o dever de tutela do Estado e o interesse da efetividade da prestação jurisdicional.”

Diante dessas recentes decisões, é inegável o avanço processual assegurado pelos Tribunais quanto à aplicabilidade das medidas atípicas previstas no Código de Processo Civil, de forma a conferir maior efetividade nas execuções em processamento e garantia do crédito aos credores, respeitadas as nuances e limites do caso concreto a serem bem analisados pelo juiz do processo.

18. Agravo de Instrumento, Nº 50188293120238217000, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relatora: Desa. Walda Maria Melo Pierro, julgado em 31/01/2023.

19. Ver, por exemplo: REsp 1.582.421/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, DJe 27.5.2016; REsp 1.667.529/RJ, Min. Rel. Herman Benjamin, 2ª Turma, DJe 29.6.2017.

20. Agravo de Instrumento, Nº 50189072520238217000, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Des. João Moreno Pomar, julgado em 31/01/2023.

O debate acerca da colisão entre os princípios da efetividade processual e da dignidade humana

A complexidade das relações processuais, em especial as de cunho executório, exige que sejam dadas respostas mais rápidas e específicas para fazer frente aos variados e imprevisíveis obstáculos que se apresentam²¹. É no contexto executório que a colisão entre os princípios da efetividade processual e da dignidade humana ganham maior visibilidade, isso porque a incansável busca pelo resultado efetivo nas execuções, por vezes, esbarra frontalmente com situações complexas que envolvem uma análise pormenorizada do caso concreto, sob pena de violação de direitos constitucionais.

A base fundamental do princípio da efetividade processual está no princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição (art. 5.º, XXXV, da CF/1988)²², na concepção de que tal norma não se limita a resguardar o mero direito ao petiçãoamento, mas abriga, também, a garantia do acesso à ordem jurídica justa por meio de uma prestação jurisdicional efetiva²³. O reconhecimento dessa base constitucional ao princípio da efetividade é essencial para que se perceba a natureza fundamental do direito à satisfação dos créditos.²⁴ Essa garantia normativa é necessária para viabilizar a solução de questões complexas da execução jurisdicional que precisam ser tratadas no nível de colisão de princípios constitucionais.

Algumas intervenções e meios executórios invadem a área do patrimônio jurídico do executado, as quais, em princípio, poderiam ser consideradas violadoras de garantias constitucionais do devedor, mas tornam-se legítimas quando preponderam, no caso concreto, o direito ao acesso à justiça em sua dimensão de efetividade jurisdicional. Ocorre que com o intuito de resguardar aos

executados maior previsibilidade e segurança nos processos de execução, diversos meios executórios encontram-se tipificados na legislação.

O extenso rol dessas ferramentas processuais disciplinadas no Código de Processo Civil e a necessidade de uma observância mais segura do devido processo legal indicam uma possível incompatibilidade constitucional da atipicidade executória²⁵. Assim, impõe-se analisar a proporcionalidade da medida, mais especificamente, a sua necessidade, adequação e proporcionalidade para

o caso. O julgador deve motivar a pertinência do meio executório atípico eleito, enfrentando os argumentos deduzidos pelas partes. Nesse sentido, os meios de execução atípicos geram um intenso debate sobre as condições e os limites de sua utilização, e várias dessas controvérsias já chegaram aos Tribunais Superiores.

A temática já foi alvo de diversas manifestações do Superior Tribunal de Justiça, que proferiu decisões acerca

da aplicabilidade do art. 139, IV, do CPC/15. Em decisões recentes, a Ministra Nancy Andrighi, do Superior Tribunal de Justiça (STJ), entendeu ser possível a adoção de meios executivos atípicos na recuperação de créditos, inclusive em situações de prestação pecuniária, desde que (i) verificada a existência de patrimônio apto a sanar o débito; (ii) esgotados os meios típicos — como a penhora em dinheiro, de veículos ou imóveis — e (iii) a observância do contraditório e da proporcionalidade.

Restou destacado pela Ministra Nancy Andrighi que no CPC/2015, o legislador optou por conferir maior elasticidade ao desenvolvimento da execução, de acordo com as

21. Enunciado nº 48 da Enfam: “O art. 139, IV, do CPC/2015 traduz um poder geral de efetivação, permitindo a aplicação de medidas atípicas para garantir o cumprimento de qualquer ordem judicial, inclusive no âmbito do cumprimento de sentença e no processo de execução baseado em títulos extrajudiciais”.

22. Constituição Federal, art. 5º (...) XXXV – a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito.

23. Marinoni, Luiz Guilherme; Arenhart, Sérgio Cruz; Mitidiero, Daniel. Novo Código de Processo Civil comentado. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017, p. 139.

24. Guerra, Marcelo Lima. Direitos fundamentais e a proteção do credor na execução civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 102.

25. Assis, Araken de. Manual da execução, op. cit., p. 186.





Dessa forma, as medidas atípicas só devem ser aplicadas de forma suplementar às medidas típicas. Cabe ao juiz primeiramente avaliar as medidas previstas no Código de Processo Civil e determinar aquela que se apresente adequada.

circunstâncias de cada caso, o que não significa que qualquer modalidade executiva possa ser adotada de forma indiscriminada, sem balizas ou meios de controle efetivos.²⁶

No julgamento do REsp 1.782.418, entendeu a Terceira Turma da Corte Superior que “a adoção de meios executivos atípicos é cabível desde que, verificando-se a existência de indícios de que o devedor possua patrimônio expropriável (...)”²⁷, marcando ainda o caráter subsidiário das medidas.

Dessa forma, as medidas atípicas só devem ser aplicadas de forma complementar às medidas típicas.²⁸ Cabe ao juiz primeiramente avaliar as medidas previstas no Código de Processo Civil e determinar aquela que se apresente adequada. Caso a medida inicialmente determinada não atinja sua finalidade, o Judiciário não pode ficar inerte, devendo o magistrado utilizar os meios necessários ainda que não previstos na Lei.

Logo, a subsidiariedade não deve implicar no exaurimento prático de todas as medidas típicas em tese cabíveis. É possível, de forma excepcional, utilizar, primeiramente, uma medida atípica se houver fundamento consistente para concluir previamente pela absoluta inefetividade dos meios típicos.²⁹

Nesse sentido, os meios executórios atípicos devem ser adequados, ou seja, precisam guardar uma coerência com o propósito a ser atingido, com a obrigação perseguida e com a resistência apresentada pelo executado. A utilização de medidas atípicas desconectadas da realidade da causa, eleitas de forma aleatória, pode assumir feições de punição, deturpando a finalidade executória do instituto. Isso porque a grande maioria desses casos não será resolvida por meio de definições legais objetivas, mas mediante a análise de ponderação de princí-

Assim, as medidas atípicas devem ser utilizadas com o objetivo de buscar o cumprimento da execução, ou seja, seu uso não é uma forma de punir ou violar as normas fundamentais da pessoa do devedor.

pios constitucionais colidentes. Destarte, a colisão entre princípios fundamentais não deve importar na não aplicabilidade dessas medidas atípicas, mas em sua adoção de forma balanceada, razoável e adequada ao caso concreto³⁰.

Nesse contexto, o Supremo Tribunal Federal, em recente julgamento da ADI nº 5.941 – reforçou e legitimou a aplicação das medidas atípicas previstas no art. 139, inciso IV, do CPC, tendo declarado constitucional tal dispositivo do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz

a determinar medidas coercitivas necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, como a apreensão da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) e de passaporte, a suspensão do direito de dirigir e a proibição de participação em concurso e licitação pública.³¹

Com efeito, o entendimento atualmente respaldado pelo

STF é de que as medidas executivas atípicas não devem ser consideradas ofensivas à dignidade do devedor quando o mesmo oculta seu próprio patrimônio e quando ostenta um patrimônio incompatível ao do processo judicial, pois se as mesmas ferem a dignidade do devedor, a ausência de aplicação das medidas efetivas de execução também fere o direito e a dignidade do credor.

Assim, as medidas atípicas devem ser utilizadas com o objetivo de buscar o cumprimento da execução, ou seja, seu uso não é uma forma de punir ou violar as normas fundamentais da pessoa do devedor. Como foi mostrado, verifica-se a necessidade de ponderação e aplicação estratégica das medidas atípicas para que haja a garantia da efetividade processual ao credor sem consequentes violações à dignidade do devedor.

26. Superior Tribunal de Justiça. “Os meios atípicos de execução: hipóteses, requisitos e limites, segundo o STJ”. Publicado em: 14/11/2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/14112021-Os-meios-atipicos-de-execucao-hipoteses--requisitos-e-limites--segundo-o-STJ.aspx>

27. REsp 1.782.418. Terceira Turma. Relator: Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 21/06/2022.

28. Borges, Marcus Vinícius Motter. Medidas coercitivas atípicas nas execuções pecuniárias. São Paulo: Thomson Reuters, 2019 [livro eletrônico].

29. Aragão, Nilsiton Rodrigues de Andrade. “Fundamentos e parâmetros para utilização de medidas executórias atípicas”. Revista ANNEP de Direito Processual. Vol. 1, nº 1, p. 20-31.

30. Arcoverde, Sabrina Felipe. “Em defesa das medidas executivas atípicas”. Publicada em: 06/12/2021. Disponível em: <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/12402/Em-defesa-das-medidas-executivas-atipicas>.

31. Supremo Tribunal Federal. ADI nº 5.941. Relator Min. Luiz Fux. Plenário, julgado em 09/02/2023.



Considerações finais

É possível afirmar que os meios executórios atípicos são extremamente relevantes para resguardar o princípio da efetividade processual, em especial, para superação de obstáculos criados pelos devedores em processos de execução de maior complexidade, os quais têm demonstrado a ineficiência da utilização unicamente das medidas usuais previstas na legislação.

Além disso, sabe-se que o procedimento das execuções está disciplinado na legislação com o intuito de garantir ao executado certa previsibilidade sobre as etapas da ordem procedimental. Porém, é igualmente sabido que os meios executórios típicos não são suficientes para alcançar a satisfação do crédito executado. Com isso, é reconhecida a importância das medidas atípicas para a efetividade processual.

Muito embora a utilização da ferramenta Sniper ainda seja alvo de debates, é inegável que a aplicação das medidas atípicas estão contribuindo de forma satisfatória ao Poder Judiciário, de forma ponderada e em respeito aos limites constitucionais, por diversos magistrados que, através de suas decisões, têm estabelecido a sua justa efetividade.

Por um lado, os que defendem a inconstitucionalidade das medidas atípicas argumentam existir violações aos direitos fundamentais do executado. Por outro lado, tais medidas buscam a maior efetividade e concretude das decisões judiciais, objetivando alcançar uma tutela jurisdicional efetiva, razão pela qual o STF fixou interpretação pela constitucionalidade das medidas atípicas, cujo exame deve ser realizado caso a caso. De certo modo, as inovações trazidas por essas medidas representam uma resposta às novas camadas de blindagem patrimonial utilizadas pelos devedores. Tem-se observado que as medidas atípicas geraram maior eficiência ao processo executivo, sendo inegável a maior segurança e satisfação aos credores. No entanto, é certo que a decisão que determina medidas executórias atípicas deve estar suficientemente fundamentada, evitando-se, assim, a violação aos direitos do executado.



CONTROLA LADO DARIÁ

A Controladoria Jurídica como um divisor de águas na profissionalização da gestão jurídica

Paula Hermida
Buniotto

Resumo

A controladoria jurídica em uma sociedade de advogados é responsável por gerenciar a organização, a qualidade, a padronização e – o principal – a segurança nos procedimentos e informações geradas e prestadas. Com a implementação da controladoria jurídica, a sociedade de advogados transpassa um verdadeiro divisor de águas na profissionalização da gestão jurídica. O artigo tem por objetivo, primeiramente, mostrar como surge a necessidade de implementação da controladoria jurídica em um escritório de advocacia. Em seguida, propõe-se uma classificação das principais atividades da controladoria em quatro categorias: gestão processual, operacional, gerenciamento e atividade de apoio à área técnica. Por fim, analisa-se a função do controller e de sua equipe para o bom desempenho das atividades.

Introdução

Diante de um cenário de inovações, a advocacia encontra-se desafiada a desenvolver modelos de gestão que correspondam à máxima eficiência no controle das tecnologias e no gerenciamento de informações processuais e extraprocessuais, necessários para uma assessoria de qualidade.

Décadas atrás, a advocacia era vista como a profissão de um único advogado, que realizava, praticamente, todas as atividades pertinentes ao exercício da profissão e, no máximo, possuía um auxiliar e uma secretária. Com o passar do tempo, tornaram-se mais comuns as sociedades de advogados, com equipes de trabalho definidas. As grandes bancas de advogados foram surgindo. Contudo, as atividades administrativas e técnicas permaneciam, muitas vezes, sendo exercidas pelos mesmos profissionais, que viam surgir a dificuldade de como priorizar e organizar cada uma delas, a fim de garantir a qualidade do trabalho intelectual produzido. Como resolver essas dificuldades?

O que se percebeu, ao longo das últimas décadas, foi uma profunda transformação da advocacia, especialmente nas sociedades de advogados que atendem demandas complexas e assumem o acompanhamento processual qualificado de um grande número de processos. Esses escritórios foram interpelados pela necessidade de uma nova postura administrativa e gerencial, o que envolve a profissionalização das técnicas de gestão da advocacia para uma melhor organização da sua estrutura.

Um aspecto decisivo nessa transformação foi o surgimento do processo eletrônico e de novas formas de atendimento ao cliente, envolvendo a gestão processual qualificada, o que exige, por si, a utilização de ferramentas de gestão jurídica. Em especial, o próprio cliente demanda por novas formas de atendimento e, com razão, é exigente e atento à qualidade da advocacia que o defende.

O mindset do profissional do direito se transforma quando ele percebe que precisa compreender e absorver, no seu dia a dia, as mais novas ferramentas para o atendimento jurídico especializado, indispensáveis para a eficiência do seu core business, em uma gestão sincronizada. Um fator notável nesse processo é o crescimento

O mindset do profissional do direito se transforma quando ele percebe que precisa compreender e absorver, no seu dia a dia, as mais novas ferramentas para o atendimento jurídico especializado, indispensáveis para a eficiência do seu core business, em uma gestão sincronizada.

da sociedade de advogados: quanto maior a sociedade, em termos de quantidade de clientes e de complexidade dos casos, mais urgente se faz o controle minucioso de cada processo, de cada informação, da qualidade de cada atendimento.

Há um momento em que uma sociedade de advogados já não consegue manter o alto nível em seu atendimento, senão através da gestão unificada dos serviços jurídicos, o que ocorre através da

implantação de uma controladoria jurídica. Trata-se de um setor inerente ao próprio escritório, responsável por gerenciar a organização, a qualidade, a padronização e o principal – a segurança nos procedimentos e nas informações geradas e prestadas. A partir da implementação da controladoria jurídica, a sociedade de advogados transpassa um verdadeiro divisor de águas na profissionalização da gestão jurídica.

A indispensável implantação da controladoria jurídica

Há não muito tempo atrás, quando se pensava em escritórios de advocacia, era bastante comum que se imaginasse as bancas de advogados trabalhando exclusivamente nos processos, envolvidos em teses, documentos, testemunhas, ou prestando serviços de consultoria e assessoria jurídica. Ou seja, elaborar petições e contratos, fazer uma audiência ou uma sustentação oral na defesa dos interesses do cliente, prestar uma consultoria eficiente, é o que se esperava do advogado.

Com o passar do tempo, essas atividades continuaram a ser essenciais ao serviço prestado, mas o crescimento da sociedade de advogados leva à percepção de que é preciso um incremento gerencial nos atendimentos realizados. Um conjunto de atividades, antes realizada unicamente por um advogado ou por uma equipe de advogados, passa a requerer uma atenção especializada e redobrada.



O aumento do número de processos em que uma sociedade de advogados atua, bem como o aumento da complexidade dos casos introduzem, progressivamente, a necessidade de um maior controle sobre o andamento dos procedimentos, sobre as informações e dados afins a cada situação, como, por exemplo, sobre valores, provisionamentos, decisões, pareceres e assuntos procedimentais diversos. É essencial que o advogado tenha sempre em mãos informações precisas para a comunicação ao cliente e a tomada de decisões.

Para que essa nova versão da advocacia se torne uma realidade de fato, e diante do aquecimento do mercado jurídico, se começa a falar de gestão da produção jurídica. Como iremos mostrar em seguida, uma sociedade de advogados não é uma empresa, porém muito se assemelha a ela, uma vez que possui características iguais a uma corporação. A fim de otimizar o seu negócio, é necessária uma visão estratégica que proporcione maior excelência na entrega de resultados.

Além disso, são perceptíveis as mudanças no mundo jurídico. Tornou-se um grande desafio dar conta de analisar as publicações, agendar prazos, fazer os protocolos e mais uma série de atividades jurídico-administrativas. No entanto, essas atividades, que podem parecer secundárias, na verdade, se mostram fundamentais para a condução técnica do processo.

As atividades jurídico-administrativas, antes consideradas “mecânicas”, ganharam uma importância no mundo do direito, especialmente em situações em que a complexidade dos casos ou um grande número de processos do cliente tornam mais difícil um controle rigoroso dos dados. Quando o escritório de advocacia aposta em profissionais especializados na execução dessas atividades, o ganho primeiro e mais evidente, para toda a equipe, é que se possibilita aos advogados se dedicarem 100% do seu tempo no processo e nos atendimentos, gerando uma vantagem considerável na sua produção jurídica. Como sublinha Samantha Albini, sem uma controladoria jurídica, “todo o escritório ou departamento jurídico pode trabalhar sobrecarregado, sem qualidade, gerando no mínimo um clima organizacional ruim.”¹

Infelizmente, a gestão jurídica não é um tema curricular nas faculdades de direito. Diante de um cenário de necessidade de profissionalização da gestão, surgiram os chamados profissionais “paralegais”, ou equipe de suporte e apoio jurídico – o backoffice –, o que atualmente se denomina controladoria jurídica. Esses profissionais realizam as atividades jurídico-administrativas, as quais requerem cada vez mais uma especialização e um know-how específico, sobretudo quando se trata de grandes proporções de processos e valores a serem cuidadosamente gerenciados.

Na medida em que cresce a sua equipe e as suas responsabilidades, o escritório de advocacia necessita separar as atividades específicas de cada colaborador dentro da organização, o que também se chama de departamentalização. A controladoria jurídica nasce, precisamente, como afirma Carla Tupan², de uma aplicação do conceito de departamentalização aos escritórios de advocacia, objetivando um maior controle e efetividade das tarefas administrativas que constituem um suporte imediato à área técnica. Uma vez que o escritório de advocacia precisa ser organizado, produtivo e ter solidez, fica visível, segundo a autora, a necessidade da gestão legal, objetivando o planejamento, organização, direção e controle dessa organização.

1. Albini, Samantha. Controladoria Jurídica para escritórios de advocacia e departamentos jurídicos. Curitiba: Juruá, 2014, p. 261.

2. Tupan, Carla Brígido Mello Silva. “Controladoria Jurídica”. Albini, Samantha; Correa, Fernanda Marcondes. Manual de Gestão para Advogados. Volume 1. Curitiba: Juruá, 2018, p. 66.

As atividades da controladoria jurídica

A principal função da controladoria jurídica é proporcionar segurança, controle e padronização dos procedimentos em um escritório de advocacia. Trata-se de uma área estratégica e vital aos novos tempos, pois ela está diretamente conectada com a inovação nos escritórios e departamentos jurídicos, com atuação direta na busca e aplicação de novas tecnologias em benefício ao atendimento ao cliente, como a jurimetria, a volumetria, o visual law, o legal business intelligence, o peticionamento eletrônico, RPA etc., o que torna o exercício da profissão mais inclusivo e eficiente.

Com a implantação de uma controladoria jurídica, é possível trazer maior eficiência e qualidade para toda a equipe, por exemplo, no sentido de padronizar as informações, estabelecer um método de trabalho, gerar

relatórios precisos e indicativos, identificar falhas de segurança etc. Para que seja possível fazer a gestão da produção jurídica, é necessário possuir dados claros e precisos, sendo essa uma condição primordial e indispensável para uma boa administração.

A gestão da produção jurídica e a análise de resultados é feita pela controladoria jurídica – mas como isso é feito? De que forma a controladoria jurídica deve atuar para desenvolver essas atividades? Como ela constrói uma visão sistêmica de tudo o que acontece e o que deve ser feito? Para responder a essas questões, é necessário colocar em relevo, mais especificamente, as atividades da controladoria.

Gestão Processual	<ul style="list-style-type: none"> • Análise das publicações de notas de expediente, ou double-check do que foi apontado pela área técnica. • Acompanhamento de intimações eletrônicas de processos judiciais e administrativos. • Acompanhamentos dos andamentos processuais de processos contenciosos ou administrativos.
Operacional	<ul style="list-style-type: none"> • Abertura e encerramento de processos no sistema de gestão interna e dos clientes. • Protocolo de processos físicos e eletrônicos. • Distribuição de ações e recursos nas diversas instâncias e nos diversos Tribunais. • Elaboração de guias de pagamento e depósitos recursais. • Cadastro de processos no sistema push de cada Tribunal. • Diligências em fóruns ou repartições públicas. • Levantamento de alvarás e RPV.
Gerenciamento	<ul style="list-style-type: none"> • Gerenciamento do software de gestão do escritório. • Gestão do arquivo físico e virtual (GED – Gestão Eletrônica de Documentos). • Gestão da agenda de prazos, com agendamento, monitoramento e baixa dos mesmos. • Gerenciamento de audiências, julgamentos, sustentação oral e perícias. • Elaboração de relatórios gerenciais internos, para os clientes e de auditoria. • Padronização e sistematização dos fluxos e procedimentos da área técnica. • Gerar indicadores de desempenho do escritório.
Atividades de apoio à área Técnica	<ul style="list-style-type: none"> • Recebimento e análise de novas ações, fixando junto à área técnica os prazos a serem agendados. • Acompanhamento de processos com correspondentes em todo território nacional. • Atuação como advogado ou preposto em audiências.

Como podemos verificar nessa listagem exemplificativa, são inúmeras as atividades desempenhadas pela controladoria jurídica, as quais seguem um padrão de procedimento e um fluxo pré-determinado, visando a uniformização da informação e do trabalho executado. O resultado esperado é a transparência, a praticidade e a segurança, garantindo a agilidade necessária para que as áreas de atuação do escritório possam dedicar-se integralmente às suas atividades. A implementação da controladoria jurídica torna possível a otimização da produtividade do escritório e, como sublinha Carla Tupan, “o gerenciamento de mão de obra, aproveitamento de espaço físico, análise de rentabilidade dos contratos e processos, dentre outros.”³

Entre as atividades mais relevantes da controladoria, para se ter uma visão global do escritório de advocacia, encontra-se a geração de indicadores de desempenho a partir da emissão de relatórios e gráficos sobre o contencioso atendido, com informações sobre o status do processo (ativo, suspenso ou encerrado); a quantidade de processos por advogado; área ou matéria; a quantidade de prazos cumpridos; a quantidade de audiências; julgamentos etc.; a quantidade de processos novos e encerrados; acordos realizados; entre outras informações relevantes.

No entanto, para que esses indicadores sejam gerados com precisão, é necessário que toda a equipe se envolva e se engaje na atualização das informações. Também neste ponto a controladoria jurídica tem um papel importante, pois ela auxilia diretamente na sistematização e padronização dos fluxos e procedimentos da área técnica, o que visa garantir o cumprimento das normas de governança corporativa e compliance. Para que essa sistematização ocorra sem maiores percalços, sugere-se que a controladoria jurídica estabeleça um Manual de Fluxos e Procedimentos, prevendo todas as atividades da área de forma sistematizada e padronizada, de modo a proporcionar total transparência.

Para que esses indicadores sejam gerados com precisão, é necessário que toda a equipe se envolva e se engaje na atualização das informações.

3 O controller jurídico e sua equipe

O profissional da área de controladoria jurídica responsabiliza-se pela gestão da produção técnica de um escritório, atividade distinta da própria produção técnica, mas não menos importante, pois ele realiza a gestão que visa garantir a otimização, a padronização e a segurança nos procedimentos e fluxos de trabalho. Nesse sentido, ele precisa ter conhecimento de tecnologia, software, contabilidade, fluxo financeiro e saber que tudo isso está intrinsecamente interligado com a produção jurídica.

A controladoria proporciona a sistematização das atividades, gerando segurança e tranquilidade aos advogados e clientes. O advogado que se especializa em controladoria jurídica é, normalmente, aquele que se identifica com a gestão da informação e tecnologia, deve ser extremamente organizado e metucioso na administração das informações, zelando para que a produção e o atendimento sejam eficientes.

Uma questão comum é se existe um momento adequado para a implantação da controladoria jurídica, por exemplo, em escritórios de médio ou grande porte. A resposta é que depende muito da situação singular em que se encontra o escritório, quais são as suas necessidades específicas em termos de gestão das informações e dos procedimentos. Na verdade, a controladoria jurídica pode ser implantada em qualquer tamanho de escritório: o que muda, em cada caso, será a sua composição específica, os recursos e o modo de atuação do controller.

A área da controladoria jurídica, na medida em que cresce, juntamente com o escritório, tende a experimentar um aumento gradual de sua equipe, composta pelo controller, por assistentes e estagiários. O número de profissionais da área é uma questão que se coloca a partir de fatores relacionados à organização e seus clientes. Nesse sentido, a controladoria jurídica é um departamento independente que precisa ter uma estrutura hierárquica, a qual será subordinada apenas aos gestores e sócios do escritório. Como afirma Carla Tupan, a quantidade de colaboradores dentro da controladoria jurídica depende de alguns fatores como: “ser escritório de advocacia ou departamento jurídico, porte, atuação, volume de clientes, quantidade de processos contenciosos e consulti-

A controladoria proporciona a sistematização das atividades, gerando segurança e tranquilidade aos advogados e clientes.

3. Tupan, Carla Brígido Mello Silva. “Controladoria Jurídica”, op. cit., p. 79.

vos, quantidade de processos ativos, tipos de processos, entre outros”.⁴

É essencial para o controller jurídico um perfil de liderança e gestão, ser pró-ativo e ter visão sistêmica de todo o escritório em que atua. Compete a ele a gestão da equipe de controladoria, bem como a responsabilidade por gerir e fiscalizar as atividades da equipe, analisar e apresentar os relatórios de desempenho dentre outros, interagir com todas as áreas do escritório para garantir o funcionamento da operação, analisar e proporcionar a aplicação de melhorias de fluxo e procedimentos. Além da formação jurídica e inscrição na OAB, o controller necessita do conhecimento em software de gestão de escritórios de advocacia, tecnologias e inovação no direito.

O assistente da controladoria tem a importante função de dar um suporte ao controller, executando as atividades operacionais que requerem uma análise técnica, sempre sob a supervisão deste. Já ao estagiário são destinadas atividades operacionais e objetivas, como a digitalização de documentos, por exemplo.

A depender do tamanho da organização, a equipe da controladoria jurídica pode vir a ser segmentada por áreas do escritório. Por exemplo, uma equipe exclusiva para a área cível, outra para a trabalhista e assim por diante. Ou, ainda, por atividade a ser desempenhada, como a abertura e o encerramento de casos, publicações, gestão eletrônica de documentos etc. Não existe um modelo ideal e sim aquele que melhor se adequa à necessidade do escritório para atingir a sua finalidade.

Considerações finais

A controladoria jurídica ganha relevo no cenário jurídico contemporâneo, especialmente em se tratando de escritórios que alcançam um grande porte, com a necessidade de gerenciamento de um montante maior de processos e de causas de maior complexidade.

A controladoria jurídica vem se solidificando como uma área essencial para eficiência da advocacia em um cenário de informatização, com novas tecnologias e ferramentas, como a jurimetria, protocolos automáticos etc. O tamanho da equipe é variável e depende muito da estrutura do escritório.

O futuro está acontecendo agora! A nova forma de atuação nos escritórios de advocacia e departamentos jurídicos de empresas mudou para melhor. Nesse sentido, a implementação da controladoria auxilia no desenvolvimento de uma visão sistêmica de todo o negócio, através da gestão técnica da advocacia, com qualidade e precisão.



4. Tupan, Carla Brígido Mello Silva. “Controladoria Jurídica”, op. cit., p. 76.



Contribuições da Psicologia para a
cultura organizacional do escritório
de advocacia

Gabryellen
Fraga Des Essarts

Fabio Caprio
Leite de Castro

Resumo

A psicologia oferece importantes contribuições para a análise da cultura organizacional da sociedade de advogados. Os novos cenários da advocacia apresentam inúmeros desafios, em especial, no âmbito imobiliário, diante de importantes transformações que o setor conheceu nas últimas décadas. São esses cenários que colocamos inicialmente em relevo, a fim de desenvolver uma reflexão sobre como a psicologia organizacional pode contribuir para a consolidação de uma visão colaborativa e eficaz em um escritório de advocacia, a partir de dois aspectos. O primeiro, diz respeito à gestão estratégica de pessoas, como um verdadeiro marco para o aprimoramento da cultura organizacional. O segundo, coloca em evidência a comunicação como ferramenta na orientação dos advogados e demais colaboradores que integram, em setores específicos, o escritório de advocacia.

Introdução

A formação, a estruturação e o crescimento de uma sociedade de advogados costumam passar por um grande número de desafios. Questões inerentes ao próprio exercício da advocacia tendem a se complexificar, e a equipe de advogados necessita estar preparada para responder às demandas do cliente, no intuito de construir as melhores soluções possíveis, segundo o contexto que se apresenta. Especialmente na conjuntura dos últimos trinta anos, ocorreram importantes transformações que impactaram a advocacia do setor imobiliário.

Em outra oportunidade, foi possível desenvolver, a partir de um diálogo com a psicologia, uma reflexão sobre um *modelo de advocacia centrada no cliente*, inspirado, igualmente, por uma perspectiva colaborativa em equipe e voltada para a função mediadora da advocacia na resolução de conflitos¹, ou seja, um modelo afinado com a perspectiva mais atual, hoje consolidada, sobre o papel do advogado na sociedade.² Quando se trata da área imobiliária, a importância desse modelo é ainda mais evidente, uma vez que as questões apresentadas, quanto mais complexas forem, mais exigirão em termos de conhecimento técnico, interdisciplinaridade, trabalho em equipe e criatividade do advogado para alcançar soluções e resolver os conflitos da maneira mais eficaz.

A questão que pretendemos desenvolver neste artigo diz respeito, mais especificamente, a algumas contribuições da psicologia para a *cultura organizacional da sociedade de advogados*. Chama atenção que os escritórios de advocacia são um campo organizacional relativamente inexplorado se comparado a outras organizações: a reduzida literatura sobre o tema concentra-se, principalmente, em autores da Europa e dos EUA.³ No entanto, a premência oriunda da própria complexidade dos casos atendidos e a importância de uma cultura colaborativa demandam pelo estabelecimento de um caminho sólido para o escritório de advocacia como organização. Para tanto, começamos por um exame do cenário atual e dos desafios experienciados, em especial, no âmbito imobiliário, diante de importantes transformações que o setor conheceu nas últimas décadas. Pois é a partir desses desafios que o papel da psicologia organizacional se revela mais claramente.

Com base nessa contextualização do cenário atual, escolhemos dois pontos que ajudam a construir uma reflexão sobre como a psicologia organizacional pode aportar uma significativa contribuição para a consolidação de uma visão colaborativa e eficaz em um escritório de advocacia. O primeiro, diz respeito à *gestão estratégica de pessoas*, como um verdadeiro marco para o aprimoramento da cultura organizacional. O segundo, coloca em evidência a *comunicação* como ferramenta na orientação dos advogados e demais colaboradores que integram, em setores específicos, a sociedade de advogados.



1. Castro, Fabio Caprio Leite de; Habckost, Fernanda Hailliot. "Diálogos entre a advocacia e a psicologia. A sociedade de advogados, o atendimento centrado no cliente e a mediação dos conflitos". Temas atuais em direito imobiliário. Porto Alegre: Santos Silveiro Advogados, 2018, p. 139-154.

2. Escola Nacional de Mediação. Manual de mediação de conflitos para advogados. Brasília: Ministério da Justiça, 2014. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/dl/manual-mediacao-advogados-enam.pdf>.

3. Madero, Jaime Fernández. Gestão de escritórios de advocacia. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 5.

Novos cenários e desafios da advocacia no âmbito imobiliário

O setor imobiliário constitui um âmbito multifatorial de questões jurídicas, o qual se revela na essência das transformações urbanas e rurais, no modo como as cidades são planejadas e urbanizadas, através de uma ampla gama de possibilidades de investimento, envolvendo a construção e a incorporação a partir dos recursos existentes, tendo em vista os princípios relacionados à função social da propriedade, ao patrimônio histórico-cultural e à sustentabilidade ambiental. Desde a Constituição Federal de 1988, é notável a constante modernização e transformação do direito imobiliário, bem como é visível como a legislação foi-se adaptando às novas realidades jurídicas. O escritório de advocacia que se dedica a esse setor toma conhecimento de que os problemas jurídicos podem alcançar um extremo grau de complexidade, com demandas de grande valor humano e econômico. As questões imobiliárias, comumente, estão relacionadas a outras áreas específicas do direito, como a trabalhista, a tributária, a urbanística e a ambiental. Somente um planejamento amplo, com uma visão de equipe multidisciplinar e colaborativa, voltadas para as múltiplas áreas de atuação, no setor consultivo e contencioso, é capaz de conjugar todos os esforços na direção de uma advocacia de excelência.

As últimas décadas foram marcadas por uma profusão de transformações legislativas que se refletiram no dia a dia do setor imobiliário e que advieram, precisamente, de demandas desse mesmo setor. São exemplos disso a introdução, na lei de condomínios e incorporações, dos dispositivos sobre o patrimônio de afetação, pela lei nº 10.931/2004; a regulação do condomínio em multipropriedade, incluído no Código Civil pela lei nº 13.777/2018; além de outras tantas regulações que facilitaram procedimentos em âmbito extrajudicial, a criação do sistema on-line de cartórios, bem como as regulamentações atinentes ao investimento e à securitização de créditos imobiliários. O setor imobiliário convive, de um lado, com a tradição dos princípios e modelos advindos dos direitos reais e, de outro, com as transformações sociais, culturais e econômicas de um mundo mediado pelas novas tecnologias.

Somente um planejamento amplo, com uma visão de equipe multidisciplinar e colaborativa, voltadas para as múltiplas áreas de atuação, no setor consultivo e contencioso, é capaz de conjugar todos os esforços na direção de uma advocacia de excelência.

Diante dos novos cenários da advocacia no setor imobiliário, surgem inúmeros desafios, que passam a fazer parte do cotidiano do advogado e que vamos classificar em duas categorias. A primeira, diz respeito à atualização constante acerca dos rumos e tendências do direito imobiliário. É condição fundamental para um serviço de excelência que a equipe de advogados permaneça constantemente atualizada sobre a legislação, os procedimentos cartorários, o funcionamento de secretarias e órgãos públicos, bem como sobre as inovações tecnológicas de cada setor, além da necessária implementação de uma controladoria jurídica. O conhecimento e o know-how específicos do setor são a base para a atuação do advogado. Na sociedade de advogados com ampla gama de atuação é essencial que o constante aprimoramento não seja apenas uma preocupação de cada profissional isoladamente, mas seja tomado como uma questão de gestão estratégica sobre a formação e qualificação de todos profissionais.

Embora seja uma condição necessária para uma advocacia de excelência, há outros fatores que con-

cer- nem à própria estruturação da sociedade de advogados, em termos organizacionais e de recursos humanos, os quais também se tornam uma questão essencial, à medida que os advogados do escritório se especializam em áreas específicas do setor imobiliário, a fim de corresponder à demanda do cliente. É fato que o conhecimento, na era da informação e da sociedade em rede⁴, é a base da advocacia imobiliária, mas ele se reporta a uma forma de inteligência, que não pode ser simplesmente isolada ou desconectada da atuação do advogado em sua equipe. Nesse sentido, a percepção sistêmica deve ser a base para entender o funcionamento complexo da estrutura organizacional do escritório de advocacia. Para além das temáticas em que cada advogado se especializa, é preciso colocar em evidência que o profissional pode ter mais habilidades em determinado setor, de maneira que é esperada a subdivisão da equipe em áreas específicas da advocacia, relativas às atividades de consultoria, assessoria e contencioso. Com o crescimento da atuação

4. Castells, Manuel. A sociedade em rede. Vol. I – A era da informação: economia, sociedade e cultura. 6ª ed. Trad. Roneide Venancio Majer. São Paulo: Paz e Terra, 2002.

do escritório nas diferentes regiões do país, é igualmente esperado que esse movimento se reflita na criação de outras sedes. Ou seja, o crescimento do escritório de advocacia no setor imobiliário lida com a especialização da função de cada advogado, conforme as distintas especialidades, áreas de atuação e regiões atendidas.

Todos esses pontos estão, evidentemente, relacionados com a primeira categoria de questões que citamos, acerca do conhecimento e da atuação dos profissionais, mas elas revelam outras dimensões, que implicam uma reflexão sobre a estrutura da sociedade de advogados, recursos humanos, plano de carreira, liderança e redes de relacionamento pessoal. Esses aspectos refletem muito da cultura organizacional do escritório de advocacia e do seu funcionamento enquanto equipe integrada. O desafio é pensar todas as diferenças e também as potencialidades de cada profissional, ao mesmo tempo em que se reflete sobre o todo do funcionamento do escritório. E isso em diversos níveis e perspectivas: uma sede em relação às outras, um setor em relação aos outros, cada profissional em relação à coletividade.

Chegamos, então, ao ponto que pretendemos examinar mais detidamente, a cultura organizacional do escritório de advocacia. Nossos comportamentos pessoais e profissionais podem ser objeto de reflexão e transformação, de modo que a cultura organizacional não é, em si, imutável.⁵ Quando observamos o crescimento e a evolução de uma sociedade de advogados ao longo de sua história de atuação, é notável como os profissionais amadurecem pessoalmente em suas atribuições, escolhas e atuações, mas a própria coletividade também amadurece em seu conjunto. Aliás, a boa evolução de um escritório provavelmente contará com a evolução de cada profissional e vice-versa, pois o sentido do todo é maior do que a soma das partes, mas, igualmente, depende da relação singular que cada parte estabelece com o todo e com as demais. Por isso, a cultura organizacional do escritório de advocacia – para além do conhecimento e do know-how específicos do campo jurídico – também deve ser trabalhada constantemente. É assim que cada profissional compreenderá a sua autonomia, em sintonia com a sua colaboração para o coletivo. Passaremos a analisar, a seguir, duas contribuições da psicologia que julgamos essenciais para a cultura organizacional do escritório de advocacia: a gestão estratégica de pessoas e a comunicação.



5. Madero, Jaime Fernández. Gestão de escritórios de advocacia, op. cit., p. 3

Vivemos a realidade de um mercado de trabalho em transformação, que opera aceleradamente e em constante busca por inovação dentro das organizações, de forma a manter a qualidade no trabalho prestado e satisfação dos clientes.

CULTURA ORGANIZACIONAL

A gestão estratégica de pessoas como alicerce para o aprimoramento da cultura organizacional

Enquanto campo das ciências humanas, a psicologia tem suas raízes no estudo da compreensão dos comportamentos, das ações e atitudes que tratam da subjetividade e da relação dinâmica do indivíduo no meio social. Especificamente, a psicologia organizacional, como área de atuação, emergiu do processo histórico de evolução dos modos de produção e sua existência é permeada pelas demandas decorrentes dessa trajetória dentro das organizações.

Essa lógica se atualizou. Vivemos a realidade de um mercado de trabalho em transformação, que opera aceleradamente e em constante busca por inovação dentro das organizações, de forma a manter a qualidade no trabalho prestado e satisfação dos clientes. Esse novo paradigma teve forte impacto sobre as relações de trabalho nas diferentes organizações, incluindo escritórios de advocacia. Diante dessa realidade, a psicologia organizacional e do trabalho oferece uma perspectiva integrativa entre as necessidades do mercado de trabalho, das empresas e dos profissionais.

A atuação moderna do advogado, em especial na área do direito imobiliário, exigiu mudanças no perfil desse profissional, considerando que ele necessitou adquirir conhecimento de ferramentas tecnológicas e atualização técnica, bem como investir em competências comportamentais. Além disso, a sociedade de advogados possui ativos como a reputação da marca, o know-how e o capital humano, os quais necessitam de uma atenção especial e constante. Destacamos que, no âmbito de um escritório de advocacia, o ativo mais valioso é o profissional advogado.

A contribuição da psicologia organizacional se mostra decisiva, justamente, nesses aspectos, na medida em que ela desenvolve ferramentas de gestão de pessoas, orientando-as através de estratégias humanas e eficientes, com enfoque na saúde mental e nas narrativas de carreira. Um método atual e consistente para a implementação da gestão estratégica de recursos humanos é a gestão por competências.

A gestão por competências é um modelo que pode ser otimizado tanto para a gestão de pessoas como para a organização, pois integra os esforços de ambas na mesma direção para uma atuação voltada a resultados.⁶ O uso do conceito de competência através do método *CHA*

requer compreender que há *Conhecimentos* (saber) e *Habilidades* (saber fazer) que levam, quando bem utilizadas, à *Atitude* (querer fazer). A atitude, portanto, é o que formaliza o capital intelectual em ação.

Em nossa experiência, o primeiro passo na aplicação desse método é a *identificação das competências essenciais da dimensão corporativa*. Elementos como *Comunicação*, *Aprendizagem Contínua*, *Espírito de Equipe* e *Comportamento Ético*, por exemplo, são considerados como geradores de alto valor para escritórios de advocacia. Cada um deles deve ser minuciosamente conceituado, em cada caso, de acordo com a cultura do escritório, especialmente considerando as especificidades do setor imobiliário.

A *Comunicação* pode ser conceituada como competência que procura comunicar, de forma verdadeira e efetiva, por meio da cordialidade e da gentileza; que expressa os pensamentos, opiniões e sentimentos de forma clara e compreensível para as pessoas; que permite que todos estejam abertos para receber opiniões e feedbacks dos clientes e dos colegas, com o intuito de minimizar ruídos e aumentar o nível de trocas construtivas.

Por meio da *Aprendizagem Contínua*, os profissionais buscam a atualização constante e têm iniciativa para conhecer novas maneiras de fazer, potencializando habilidades já existentes e desenvolvendo novos conhecimentos; agem proativamente na busca de soluções diferentes para lidar com problemas recorrentes; e utilizam as informações e os feedbacks com o intuito de gerar novas ações de desenvolvimento pessoal e profissional.

O *Espírito de Equipe* como competência traz à luz a importância do trabalho colaborativo e integrado para conciliar o alcance dos objetivos e resultados individuais e coletivos, promovendo um ambiente positivo e empático, no qual as diversas opiniões são consideradas e o conhecimento é compartilhado em prol da equipe. Ademais, essa competência estimula a participação das pessoas, encoraja o trabalho em equipe e comemora as realizações em grupo.

Por fim, o *Comportamento Ético* reitera aos profissionais a importância de se identificarem com o propósito e os valores do escritório de advocacia, fomentando a sua aplicação por meio de condutas que promovam sinergia e cooperação entre todas as pessoas, através do trabalho justo e honesto, que garanta o sigilo e a integridade nas relações.

6. Ruano, Alessandra Martinewski. Gestão por competências. 2ª ed. Jacarepaguá: Qualimark, 2007.

A man in a dark suit is seen from behind, standing on a modern staircase. The staircase has a curved metal railing. The background features a brick wall on the left and large glass windows on the right, through which a bright sky is visible. The overall lighting is warm and golden, suggesting an indoor setting with large windows.

Equipe e Comportamento Ético. Comunicação, Aprendizagem Contínua, Espírito de Equipe

Com base na identificação e na concepção das competências essenciais (core competences), é possível realizar a avaliação de perfil da gestão, das lideranças e dos profissionais estratégicos, com o objetivo de diagnosticar quais aspectos de cada competência precisam ser potencializadas e/ou desenvolvidas na esfera individual e coletiva. Esta análise faz emergir a íntima relação entre a organização e as pessoas que, por andarem lado a lado, estabelecem um processo contínuo de troca de competências.⁷ O modelo de gestão por competências, portanto, pressupõe, de um lado, a organização com seu conjunto próprio de competências, que se originam de um processo de desenvolvimento e consolidam seu patrimônio de conhecimentos e, de outro, os profissionais que a compõem e contribuem com seu conjunto de competências pessoais em benefício da organização.

Escritórios de advocacia que investem nesse modelo atual e estratégico de gestão estabelecem um diferencial em seu contexto. Com base na visão sistêmica do modelo de gestão por competências, o escritório transfere sua expertise para as pessoas, aportando conhecimentos e recursos, de modo a prepará-las para enfrentar novas situações, solidificando os fundamentos que constituem sua identidade institucional. Esse cuidado permite que os advogados trabalhem com um objetivo comum, à medida que se desenvolvem, podendo contribuir com seus próprios atributos para uma visão comum e sinérgica.



Aplicar o modelo de gestão por competências implica em um agir responsável na administração dos recursos humanos, que passa a mobilizar, integrar e compartilhar o capital intelectual e comportamental, agregando valor econômico e, principalmente, social ao mercado jurídico. Em continuidade à implementação da gestão estratégica, as características da cultura do escritório passam a ser incorporadas aos processos de recursos humanos (RH) através dos diferentes subsistemas, desde o recrutamento e seleção, seguidos pela formalização do organograma e dos planos de carreira e remuneração.

O desenvolvimento dos processos pode ser pautado na criação de procedimentos que forneçam sustentação às políticas internas da organização e que sejam compatíveis com o modelo de competências. Esses procedimentos buscam comunicar os processos, propiciando transparência e maior clareza para todos, especialmente, através da escuta ativa e da observação analítica das expectativas por parte dos profissionais que integram o escritório. Essa combinação é elemento chave para que as pessoas compartilhem a cultura do escritório, incorporem as suas competências e sejam multiplicadores da metodologia implementada.

Percebe-se, então, que a perspectiva da gestão estratégica de pessoas

busca associar a gestão de RH à estratégia corporativa, com o propósito de promover recursos e alinhar as competências organizacionais às individuais, encorajando o desenvolvimento dos profissionais através de ações promovidas pelo escritório. O caráter holístico da gestão por competências permite que os profissionais se identifiquem com o projeto coletivo e possam se manter motivados e leais para com ele, bem como tornar mais estável a cultura do escritório com enfoque em perpetuar ciclos produtivos e de sucesso rumo ao futuro e às próximas gerações.

7. Dutra, Joel Souza (Org.). Gestão por Competências: um modelo avançado para o gerenciamento de pessoas. São Paulo: Gente, 2001.

A comunicação como ferramenta de orientação e desenvolvimento de pessoas

Tratamos, no tópico anterior, sobre a contribuição da psicologia organizacional na perspectiva de um modelo estratégico de recursos humanos através da gestão por competências. Especificamente em organizações que trabalham com prestação de serviços, como é o caso dos escritórios de advocacia, é necessário articular o campo técnico e a gestão de pessoas. Relacionar o tema da gestão à advocacia tem por objetivo oportunizar que gerações futuras se atentem para demandas que excedam a matéria jurídica, considerando que também é necessário dar a devida atenção ao ativo principal de uma organização: as pessoas.

Os desafios impostos pelo dinamismo do cenário econômico global e brasileiro também fizeram evoluir a atuação dos escritórios de advocacia, em especial, de direito imobiliário, tanto no que tange aos negócios jurídicos em si (profissionalização técnica, atendimento ao cliente e informatização), quanto à relevância do tema de gestão de pessoas e cultura de um escritório.

Pela sua formação acadêmica, advogados costumam dedicar-se, precipuamente, a atividades técnicas. Pode ocorrer, no entanto, que eles sintam dificuldades para se organizar de forma coletiva. Ao mesmo tempo, muitos advogados, ao ingressarem em um escritório, almejam conquistar uma posição de maior relevância na organização. A partir desse cenário, como os escritórios de advocacia podem se valer de práticas de gestão estratégica para atender a necessidade de seus sócios?

As intervenções utilizadas na gestão estratégica de pessoas tendem a ser mais efetivas quando ressaltamos o caráter fundamental da comunicação. A comunicação proporciona a troca de mensagens através da emissão e recebimento de informações. Em síntese, comunicar é permitir que signos e símbolos ganhem significados comuns entre o comunicador e o intérprete. É uma ferramenta relevante, pois tem a capacidade de persuadir, convencer, influenciar, despertar pensamentos, sentimentos e o interesse das pessoas.⁸ Assim, o ato

8. Pinheiro, Daise Cristina de Sá. O papel do plano de comunicação preventivo em momento de crise na organização. Goiânia: UFG, 2005.

de comunicar (e comunicar assertivamente) oportuniza transparência nas relações, eficiência no trabalho e nas negociações, bem como um melhor uso dos recursos.

O papel mais importante da comunicação no contexto organizacional se refere, então, à eficiência de aspectos administrativos e de recursos humanos, incluindo o seu potencial na captação de clientes, na capacitação técnica diferenciada e no desenvolvimento de habilidades de gestão com pessoas⁹. No contexto do escritório de advocacia, a comunicação como ferramenta de intervenção é utilizada em duas principais direções: no compartilhamento da *cultura organizacional* e no *desenvolvimento dos advogados*.

No contexto do escritório de advocacia, a comunicação como ferramenta de intervenção é utilizada em duas principais direções: no compartilhamento da cultura organizacional e no desenvolvimento dos advogados.

Quanto à *cultura organizacional*, ela deverá ser exercitada constantemente pelos diferentes canais, por meio de apresentação dos processos internos de RH para a equipe, da utilização de materiais gráficos que formalizem os símbolos internos da cultura, de ações de endomarketing e do estabelecimento de comunicação interna que possibilite o relacionamento entre todas as pessoas que trabalham na organização. Também é importante a presença efetiva do(a) profissional de RH, que estará disponível para reforçar as comunicações internas, escutar as demandas individuais e apoiar a diretoria e os coordenadores de equipe nos desafios da gestão do dia a dia. Este é um trabalho complexo, que exige contínua revisão, mas que promove o fortalecimento dos valores norteadores da organização e, portanto, da cultura de um escritório de advocacia.

No que diz respeito ao *desenvolvimento dos advogados*, o propósito da comunicação, como forma de intervenção, tem dois aspectos fundamentais: (1) prepará-los para a construção de um perfil que integra habilidades técnicas e competências comportamentais de alto desempenho; (2) criar condições para que os advogados se desenvolvam como formadores de novos talentos, tornando-se referência e exemplo para os profissionais em fase de formação. Em ambos os casos, a comunicação poderá ser trabalhada pela metodologia da empatia assertiva.

9. Madero, Jaime Fernández. Gestão de escritórios de advocacia, 2013, op. cit.

A empatia assertiva (radical candor) é baseada em um modelo simples e prático que propõe uma filosofia de gestão com base na construção de relacionamentos de qualidade¹⁰. A concepção de relacionamentos sólidos é construída pelo uso do feedback enquanto prática recorrente de desenvolvimento. O feedback auxilia no auto-conhecimento, reconhecimento de potencialidades e pontos de melhoria a partir da percepção e olhar de outros, que se apresentará, em primeira instância, pelo(a) profissional de RH.

Considerando o advogado como formador de pessoas, o(a) profissional da psicologia vai atuar e intervir enquanto facilitador do processo de desenvolvimento do perfil de liderança. Nesse sentido, o intuito é desenvolver habilidades de gestão de pessoas, para que os advogados possam motivar o trabalho em equipe, o engajamento coletivo em direção a um objetivo comum, além de potencializar a performance individual e grupal.

Enxergar a comunicação como ferramenta para o desenvolvimento significa, especialmente, considerar as dimensões subjetivas e individuais das relações interpessoais. É perceber que é preciso se importar com as pessoas e compartilhar mais do que o papel técnico e empírico associado às funções do advogado que atua em um escritório de advocacia. Havendo a abertura para a escuta verdadeira e o diálogo franco, abre-se também a possibilidade de relacionamentos duradouros e baseados em confiança.

Depositando seus esforços na gestão, o escritório de advocacia amplia sua capacidade de orientar as pessoas em prol de um projeto coletivo comum, aumenta a assertividade no desenvolvimento das equipes e sua capacidade de resolver conflitos. Como resultado disso, promove ações efetivas que se convertem em um crescimento sustentável do escritório de advocacia.

Considerações finais

A cultura organizacional do escritório de advocacia é uma dimensão essencial ao seu funcionamento e desenvolvimento, paralelamente à constante atualização e à busca por inovação. Com o crescimento da sociedade de advogados e a expansão de suas atividades, surgem diversos desafios no sentido de promover uma perspectiva coletiva e colaborativa. É nesse ponto que a psicologia organizacional oferece uma contribuição decisiva, envolvendo a gestão estratégica por competências e as ferramentas de comunicação.

A gestão estratégica de RH e a aplicabilidade do modelo de gestão por competências permitem a consolidação dos processos relacionados à área de recursos humanos, bem como formaliza a cultura de um escritório de advocacia através dos valores norteadores, princípios e políticas internas que se conectam sistemicamente em prol de um trabalho coletivo e de longo prazo.

Igualmente, a comunicação exerce um papel essencial como ferramenta de orientação e desenvolvimento de pessoas. O modelo da empatia assertiva e o uso do feedback como uma prática recorrente propiciam tanto a manutenção e compartilhamento da cultura organizacional, como possibilitam o trabalho de desenvolvimento dos advogados para além do aspecto técnico, intrínseco à área do direito.

Com o investimento na estruturação de uma área de RH estratégica, juntamente à profissionalização dos processos de gestão e desenvolvimento de profissionais advogados formadores de pessoas, é possível alcançar uma melhor e maior eficiência no atendimento aos clientes e, por conseguinte, o exercício de uma advocacia de excelência.



10. Scott, Kim. Empatia Assertiva: como ser um líder incisivo sem perder a humanidade. Rio de Janeiro: Alta Books, 2019.



Santos — Silveiro

Porto Alegre . Curitiba . São Paulo

S—S

