

Santos — Silveiro

TEMAS ATUAIS
EM DIREITO IMOBILIÁRIO

8º VOLUME

**TEMAS ATUAIS EM DIREITO
IMOBILIÁRIO**

8º VOLUME

ORGANIZADORES:

**LOURDES HELENA
ROCHA DOS SANTOS**

**FABIO
CAPRIO LEITE DE CASTRO**

Apresentação

É com imensa satisfação que apresentamos o 8º Volume do Temas Atuais em Direito Imobiliário.

Diante de tantas mudanças e transformações que estamos vivendo, a ideia central desta edição é apresentar um panorama crítico acerca das principais reformas legislativas e decisões judiciais relevantes, das questões regulatórias de alto impacto e dos novos modelos de investimento que estão redefinindo o Direito Imobiliário e a viabilidade dos negócios no Brasil.

Com 24 artigos que provocam o debate, mapeiam tensões e inovações, esta edição se propõe a ser uma ferramenta para quem deseja não apenas acompanhar, mas, sobretudo, antecipar e influenciar a redefinição do Direito Imobiliário como uma área do Direito que conecta múltiplos saberes. Todo este trabalho de imersão, de busca contínua e incessante pelo conhecimento, e de superação, só foi possível pela intensa dedicação da equipe do Santos Silveiro, que não mediu esforços para que esta edição seja tão única e especial.

O design exclusivo e surpreendente, além do modo criativo e simples de comunicar o direito é, mais que tudo, um convite ao leitor para navegar conosco nessa oitava edição.

Desejo a todos que aproveitem e tenham uma ótima leitura!

Lourdes Helena Rocha dos Santos

ARTIGO 1. LOURDES HELENA ROCHA DOS SANTOS. Operações estruturadas via emissão de CRI destinadas ao financiamento de projetos imobiliários.	PÁG. Nº 6	
ARTIGO 2. ROBERTO SANTOS SILVEIRO. A controvérsida aplicação do Enunciado nº 308 da Súmula do STJ aos contratos de alienação fiduciária em garantia.	PÁG. Nº 22	
ARTIGO 3. MARIANA BORGES ALTMAYER. Uma análise acerca do licenciamento ambiental de empreendimentos imobiliários em Curitiba.	PÁG. Nº 38	
ARTIGO 4. MARCO MEIMES. A CNIB 2.0: atualizações sobre a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens.	PÁG. Nº 52	
ARTIGO 5. JOÃO PAULO SANTOS SILVEIRO. A Reforma do Código Civil: uma análise dos novos dispositivos sobre a revisão e a resolução contratual por fatos supervenientes.	PÁG. Nº 66	
ARTIGO 6. FABIO CAPRIO LEITE DE CASTRO. Resiliência Urbana: alternativas de infraestrutura verde como um potencial genuíno de transformação da vida nas cidades.	PÁG. Nº 82	
ARTIGO 7. MARIA ANGÉLICA JOBIM DE OLIVEIRA E ERIKA FERNANDEZ FARO. As especificidades da estruturação jurídica de empreendimentos Sênior Living.	PÁG. Nº 96	
ARTIGO 8. FABYANNA BOBIK SALGADO E KELLY ALVES MALGAREZI. A Reclamação Constitucional no STF e a terceirização da atividade-fim: uma análise sobre o reconhecimento de vínculo empregatício de corretores de imóveis.	PÁG. Nº 112	
ARTIGO 9. AYRTON RUY GIUBLIN NETO. Reforma Tributária e a transição do Regime Especial de Tributação (RET) para o Imposto sobre Valor Agregado – IVA Dual (CBS e IBS).	PÁG. Nº 128	
ARTIGO 10. OCTÁVIO CHAGAS SOLL DA SILVA. A alienação de imóveis em inventário: Uma análise das resoluções nº 571/2024 e nº 197/2025 do CNJ e seus impactos.	PÁG. Nº 146	
ARTIGO 11. MARIANA SANTOS SILVEIRO. O Programa Requalifica Centro da cidade de São Paulo: legislação, benefícios e perspectivas.	PÁG. Nº 164	
ARTIGO 12. GIOVANA RASIA DA SILVA. Os 10 anos do sistema de precedentes no CPC e as principais teses que impactaram o direito imobiliário.	PÁG. Nº 178	

ARTIGO 13. GUILHERME STEFAN. O Mandado de Injunção como possível solução em caso de negativa de transferência de potencial construtivo por ausência de norma regulamentadora.	PÁG. Nº 196	
ARTIGO 14. GUILHERME PEREIRA SANTOS E GABRIELA GONZAGA DE SOUZA CASTRO. Concausalidade e doença do trabalho: quais os limites da responsabilidade do empregador?	PÁG. Nº 210	
ARTIGO 15. GABRIELA NUNES BARBARÁ DIAS E MARIA EDUARDA PIRES FIALHO. Uma análise sobre a incidência do Stay Period nas ações de despejo por falta de pagamento segundo o recente posicionamento do STJ.	PÁG. Nº 228	
ARTIGO 16. LUIZA BRASIL DO MONTE. A responsabilidade solidária e subsidiária de empresas integrantes do grupo econômico sob a perspectiva da jurisprudência atual.	PÁG. Nº 242	
ARTIGO 17. CAMILA LUCAS DE SEIXAS. A controvérsia sobre a exigência de certidão fiscal nas alienações imobiliárias por empresas.	PÁG. Nº 258	
ARTIGO 18. CAROLINA VIEIRA MOURA E FABIANA BORDIN. Tema 1099 do STJ: o prazo prescricional para a restituição da comissão de corretagem em casos de inadimplemento da incorporadora.	PÁG. Nº 274	
ARTIGO 19. ISABELLA CHOMEM E IVAN MICHAYLOW DE CARVALHO BURGOS. Análise da responsabilidade civil das securitizadoras na hipótese de rescisão dos contratos de promessa de compra e venda.	PÁG. Nº 288	
ARTIGO 20. JULIO IORAS MIRANDA BASILIO. O feixe de contratos que compõem a estruturação jurídica dos empreendimentos Multifamily.	PÁG. Nº 300	
ARTIGO 21. GUSTAVO SALLES FERREIRA E NATALIE FERREIRA LARSEN. A Solução Cosit nº 205/2024 e a possibilidade de adesão ao RET no caso dos condomínios de lotes.	PÁG. Nº 312	
ARTIGO 22. JULIANA GHISLENI FONTANA E PATRÍCIA MORTARI BUSNELLO. A simplificação dos procedimentos de incorporação imobiliária de casas isoladas ou geminadas.	PÁG. Nº 324	
ARTIGO 23. GUSTAVO GABILLAN. Due Diligence em leilão judicial e a aquisição originária como estratégia de mitigação de riscos.	PÁG. Nº 338	
ARTIGO 24. RAFAEL MORAES MAIER E TALITA FREITAS MENEGOTTI. A inteligência artificial aplicada aos processos de gestão jurídica no setor imobiliário.	PÁG. Nº 354	

ARTIGO

Operações estruturadas via emissão de CRI destinadas ao financiamento de projetos imobiliários

ART. Nº

1

TEMPO DE LEITURA

27 min

AUTOR

**Lourdes Helena
Rocha dos Santos**

No presente artigo analisa-se como estão reguladas as operações estruturadas que envolvem a securitização de créditos imobiliários com a emissão de CRIs, enfatizando a relevância que vêm ganhando, no cenário nacional, como alternativa de funding, diante da escassez de recursos vindos da poupança. Nesse sentido, examina-se o ambiente normativo no qual estão inseridas as operações de securitização de recebíveis imobiliários e como a legislação vem avançando em termos de segurança jurídica, com especial destaque ao Marco Legal da Securitização – Lei nº 14.430/22. Ademais, percorre-se todos os passos para a contratação de uma operação de securitização, desde as análises preliminares que determinarão a viabilidade da operação até o feixe de contratos e garantias que costumam ser agregadas, inclusive possíveis mecanismos de reforços e de mitigação de riscos.

Resumo

Introdução

Em tempos de financiamento escasso junto ao Sistema Financeiro da Habitação e diante dos persistentes saques dos brasileiros às cadernetas de poupança – a maior fonte de recursos do crédito imobiliário –, cresce a busca das incorporadoras por alternativas no mercado de capitais, para obtenção de recursos à construção.

Nesse contexto, as operações estruturadas, mediante a securitização de recebíveis imobiliários, via a emissão de CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) vêm ganhando relevância¹.

A escolha pelo mercado de capitais nem sempre é fácil, na medida em que apresenta ao incorporador novos e importantes desafios, que vão desde a complexidade da estruturação da operação para a captação do recurso (e os custos daí decorrentes) até a forma de alienar as unidades do empreendimento e gerir os recursos da incorporação.

Isto porque o lastro destas operações são justamente os recebíveis dos contratos de comercialização destes imóveis; por conta disso, tanto o pagamento das parcelas do preço desses compromissos de compra e venda, quanto a utilização destes recebíveis passarão a observar certas e determinadas condições, previstas nos contratos que compõem a operação estruturada, impactando na gestão dos recursos da incorporação.

Fato é que esta modalidade de funding impõe ao incorporador um modus operandi distinto àquele do financiamento bancário tradicional, pelo que este, para o sucesso da operação, precisará adequar-se a novas premissas e fundamentos.

O uso do CRI para o financiamento do projeto, idealmente, deve ser planejado desde o início, sendo necessário ter uma carteira de recebíveis consolidada e com um volume considerável de contratos de compra e venda assinados para garantir a viabilidade da operação.

1. A participação da poupança no funding do crédito imobiliário baixou de 34% para 32% no fim de 2024. Enquanto isso, a dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) avançou de 8% para 9%. Cf. Sant'Ana, Jéssica. CRI, CRA e debêntures incentivadas também serão taxadas em 5%. Valor Econômico. Publicado em 09.06.2025. Disponível em: <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2025/06/09/cri-cra-e-debntures-incentivadas-tambm-sero-taxadas-em-5-pontos-percentuais-diz-fonte.ghtml>

Até mesmo a escolha do modelo de contrato que será pactuado com o adquirente possui relevância, na medida em que certos contratos possuem mecanismos mais eficientes de execução da garantia e serão mais efetivos no ambiente de uma securitização.

O incorporador deverá também estimar as taxas e os custos financeiros da operação, bem como definir o percentual das vendas que pode ser securitizado, tendo em vista o cronograma de obras e o fluxo de caixa do empreendimento.

Tanto a previsibilidade financeira como um orçamento detalhado, entre outras cautelas, são fundamentais para que não haja atraso no andamento das obras ou estouro no custo projetado, capazes de prejudicar o êxito esperado.

Por parte da securitizadora, tanto a higidez dos contratos de promessas de compra e venda como a viabilidade do empreendimento e a qualidade dos créditos serão previamente analisados.

Também será examinada a situação da própria incorporadora, em termos de saúde financeira e da sua capacidade de concluir o projeto.

Outrossim, a formalização da operação estruturada implicará na celebração de diversos contratos coligados e vinculados entre si, bem como na outorga das garantias inerentes a esta modalidade de funding, as quais serão essenciais e determinantes para a sua concretização.

No presente artigo, examinaremos, primeiramente, e de uma forma breve, o ambiente normativo no qual está inserida a securitização de recebíveis imobiliários no Brasil e o seu aparato legal.

Na sequência, adentraremos nas premissas da operação de securitização via emissão de CRI para financiamento de empreendimento imobiliário, que consistem, principalmente, na análise dos créditos que servirão de lastro à operação, no processo de due diligence pelo qual passará o incorporador e, ainda, no estudo de viabilidade técnica, comercial e financeira do projeto a ser financiado.

Após, abordaremos o feixe de contratos que compõe uma operação estruturada com vistas à captação de recursos para o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária; na sequência, examinaremos o arcabouço das garantias que usualmente são agregadas à operação e os possíveis mecanismos de reforço e de mitigação de riscos.

1. O ambiente normativo no qual está inserida a securitização de recebíveis imobiliários e o seu aparato legal

Foi a mesma legislação que criou o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e o instituto da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis – a Lei nº 9.514/97 –, que trouxe também para o cenário brasileiro a securitização dos recebíveis imobiliários.

Não por coincidência, esta lei entra em vigor em um momento crítico da economia nacional, onde a falta de mecanismos que oferecessem segurança jurídica para a concessão do crédito imobiliário havia estagnado o mercado da construção civil no país.

Naquele contexto, a securitização de recebíveis foi criada para representar mais uma alternativa de oferta de crédito para o setor imobiliário, abrindo “perspectivas inéditas para o funcionamento de um mercado secundário de créditos imobiliários e a estruturação de operações de captação de recursos capazes de robustecer grandemente o financiamento habitacional”².

Desde então, a securitização de recebíveis imobiliários por meio da emissão de CRI vem avançando em termos de regulamentação e ganhando ano a ano relevância e robustez jurídica e, diante das dificuldades de obtenção de recursos junto ao sistema bancário, vem sendo muito buscada pelas incorporadoras para o financiamento dos seus projetos imobiliários.

No que tange ao seu aparato legal, em 2022, sobreveio a Lei nº 14.430 – conhecida como o Marco Legal da Securitização no Brasil –, a qual revogou muitos dos dispositivos da Lei nº 9.514/97, mantendo, contudo, vigente o dispositivo que criou o CRI, conceituado como “título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro” (art. 6º da Lei nº 9.514/97).

Logo, a Lei nº 14.430/22 representou o Marco Legal da Securitização, que passou a reger a oferta dos CRI, consolidando, também, em seu regramento, os recebíveis do agronegócio (CRA) e os recebíveis em geral.

Por isso mesmo, a Lei nº 14.430/22 não se refere especificamente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), mas sim aos recebíveis de forma geral, conceituando-os, no art. 20, como “títulos de crédito nominativos, emitidos de forma escritural, de emissão exclusiva de companhia securitizadora, de li-

vre negociação, constituem promessa de pagamento em dinheiro, preservada a possibilidade de dação em pagamento, e são títulos executivos extrajudiciais”.

Enquanto promessa de pagamento em dinheiro, o CRI é um título de renda fixa lastreado em créditos imobiliários e que gera um direito de crédito ao investidor. Assim, o investidor terá direito a uma remuneração (juros) do emissor, onde receberá de volta o valor investido, periodicamente, ou no vencimento do título.

A emissão dos CRIs é restrita às companhias securitizadoras que, nos termos do art. 18 da Lei nº 14.430/22, são instituições não financeiras, constituídas sob a forma de sociedade por ações com o objetivo de realizar operações de securitização. Ainda, nos termos do §1º do art. 18 “quando ofertados publicamente ou admitidos à negociação em mercado regulamentado de valores mobiliários, os Certificados de Recebíveis são considerados valores mobiliários”.

No que tange ao seu aparato legal, em 2022, sobreveio a Lei nº 14.430 – conhecida como o Marco Legal da Securitização no Brasil –, a qual revogou muitos dos dispositivos da Lei nº 9.514/97, mantendo, contudo, vigente o dispositivo que criou o CRI, conceituado como “título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro” (art. 6º da Lei nº 9.514/97).

2. Cf. Exposição de motivos da Lei nº 9.514/1997.

Ainda, o art. 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22 tratam da possibilidade da companhia securitizadora instituir regime fiduciário³ sobre todos os direitos creditórios e os bens e direitos dos detentores dos CRIs que sejam objeto da garantia pactuada, de forma a segregar este patrimônio especial do seu patrimônio geral; dessa forma, estes bens e direitos não responderão perante quaisquer credores da securitizadora até que se complete o resgate dos CRIs.

Outrossim, quando instituído o regime fiduciário para a proteção dos investidores, será obrigatória (inciso III do art. 25), a nomeação do Agente Fiduciário, cuja atribuição principal será a de representá-los junto à companhia securitizadora, zelando pelos seus interesses até o resgate final dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Ainda, pela sua relevância às operações de securitização, que comumente se utilizam de garantias fiduciárias, sinaliza-se o disposto no §3º do art. 49 da Lei nº 11.101/2005, o qual, expressamente, dispõe que, não se submeterá aos efeitos da recuperação judicial, prevalecendo seu direito de propriedade “o credor titular da posição de proprietário fiduciário de bens móveis ou imóveis, de arrendador mercantil, de proprietário ou promitente vendedor de imóvel cujos respectivos contratos contenham cláusula de irrevogabilidade ou irretratabilidade, inclusive em incorporações imobiliárias”.

Enquanto valores mobiliários, a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários está atualmente regulada pela Resolução da CVM nº 60, de 23/12/2021, a qual, diga-se, também estabelece as normas e procedimentos para o registro e o funcionamento das companhias securitizadoras de direitos creditórios e de suas obrigações perante os investidores e o mercado. Nesse sentido, destaca-se o art. 35 da Resolução CVM nº 60/2021 que trata da responsabilidade das companhias securitizadoras pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados às operações de securitização.

A par disso, a jurisprudência da CVM vem, ao longo do tempo, sedimentando o conceito de crédito imobiliário para fins de lastro dos CRI, adotando critérios que consideram o “crédito por origem” àqueles oriundos de negócios jurídicos eminentemente imobiliários que são adquiridos pela securitizadora e cujos recursos podem ser de livre disposição do empreendedor e àqueles denominados “créditos por destinação” que são àqueles originados de título de dívida emitida pelo empreendedor, com lastro em recebíveis imobiliários. Neste último, a dívida tomada junto à securitizadora, tem a finalidade de captar recursos para uma destinação imobiliária⁴, sendo requisito, neste caso, que haja a expressa indicação dos ativos imobiliários e atividades para os quais serão destinados os recursos da securitização, com sujeição a um cronograma e data limite para a aplicação destes recursos e sujeita à fiscalização.

Outrossim, recentemente, com o intuito de maior eficiência dos CRI em relação aos propósitos que motivaram sua criação, o Conselho Monetário Nacional, por meio da Resolução CMN nº 5.118/24, com as modificações trazidas pela Resolução nº CMN 5.121/24, promoveu o estabelecimento de certos critérios (mais restritivos) para definir quais títulos de dívida podem constituir lastro para operações de securitização, objetivando que tais operações sejam compatíveis com sua finalidade.

3. “Com efeito, a nova lei altera substancialmente o sistema de garantias reais imobiliárias do direito brasileiro, a ele acrescentando a propriedade fiduciária sobre bens imóveis, a titularidade fiduciária sobre direitos creditórios oriundos da alienação de imóveis e o regime fiduciário para garantia de investidores no mercado secundário de créditos imobiliários e regulamentando com mais precisão a titularidade fiduciária”. (Chalhub, Melhim Namem. *Alienação Fiduciária – Negócio Fiduciário*. 6ª ed. São Paulo: Forense [Kindle], 2019, p. 5).

4. Trata-se de evolução do conceito de crédito imobiliário oriundo dos diversos ofícios e decisões da CVM. Para um estudo detalhado sobre o tema, cf.: Daló, Luiz Paulo Lago. *A alienação fiduciária de bens imóveis nas operações estruturadas via emissão de certificados de recebíveis imobiliários CRI*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FGV, 2019.

A jurisprudência da CVM vem, ao longo do tempo, sedimentando o conceito de crédito imobiliário para fins de lastro dos CRI, adotando critérios que consideram o **“crédito por origem”** àqueles oriundos de negócios jurídicos eminentemente imobiliários que são adquiridos pela securitizadora e cujos recursos podem ser de livre disposição do empreendedor e àqueles denominados **“créditos por destinação”** que são àqueles originados de título de dívida emitida pelo empreendedor, com lastro em recebíveis imobiliários. Neste último, a dívida tomada junto à securitizadora, tem a finalidade de captar recursos para uma destinação imobiliária, sendo requisito, neste caso, que haja a expressa indicação dos ativos imobiliários e atividades para os quais serão destinados os recursos da securitização, com sujeição a um cronograma e data limite para a aplicação destes recursos e sujeita à fiscalização.

2. Os recebíveis enquanto lastro das operações estruturadas via emissão de CRI

Como é sabido, o incorporador necessita de recursos expressivos para fazer frente ao custo de construção dos seus projetos.

Todavia, as receitas originadas dos contratos de promessas de compra e venda das unidades costumam ocorrer em parcelas, parte delas no curso da obra e a outra parte, a mais substancial, após o período da construção, ocorrendo um descasamento entre a necessidade do recurso de curto prazo para o custeio da construção versus o recebimento das parcelas do preço dos contratos (os “recebíveis”).

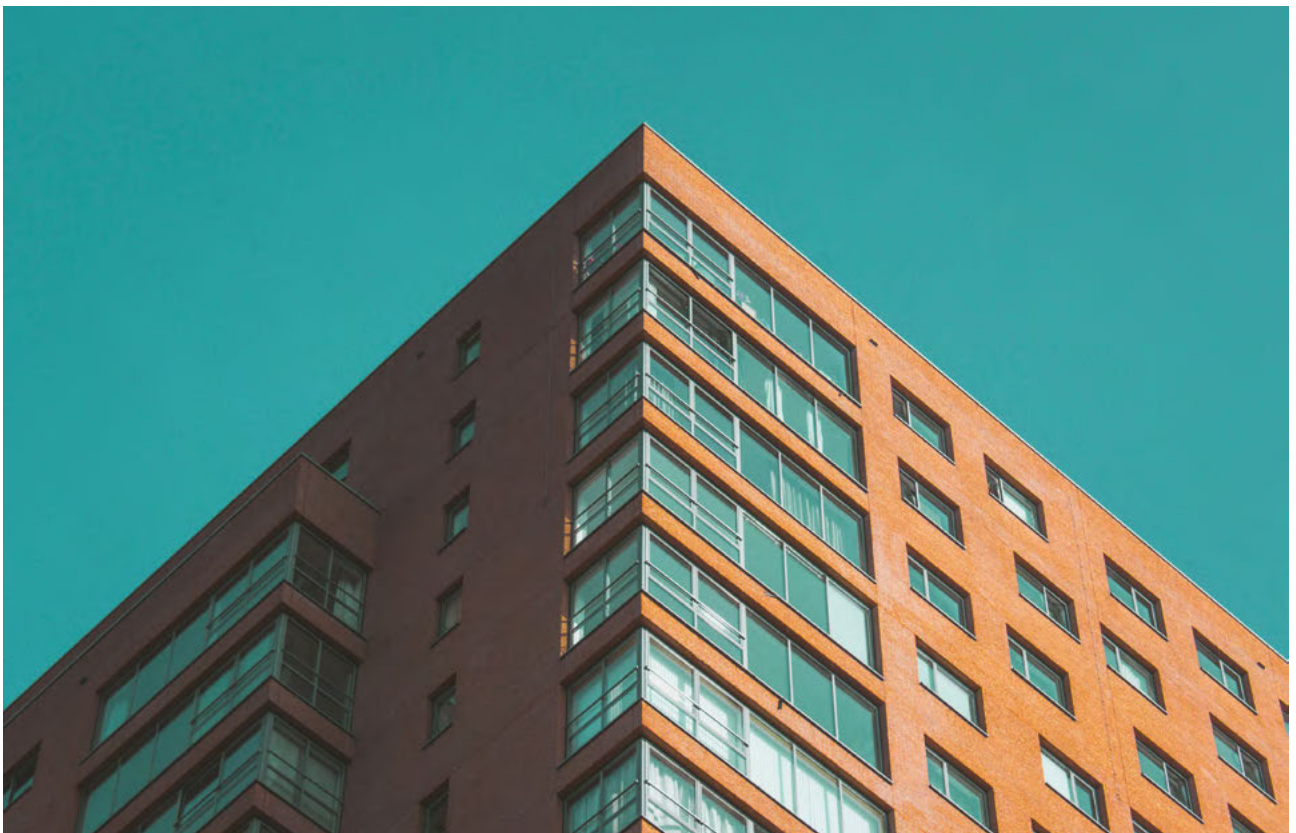
Diante da necessidade de funding para enfrentar o fluxo de caixa da incorporação, ganham relevo as operações de securitização, na medida em que a securitizadora, com lastro nestes créditos imobiliários decorrentes dos contratos de promessas de compra e venda das unidades do empreendimento, emite os CRIs e os negocia no mercado de capitais, viabilizando a antecipação deste fluxo de recebíveis, que servirá para fazer frente, primordialmente, ao custo de construção do empreendimento.

Todavia, para que o incorporador possa financiar seu projeto imobiliário por meio da securitização de recebíveis imobiliários, será fundamental que a carteira gerada com a venda das unidades seja sólida e consistente.

Isto porque, por ocasião da pretendida operação, os créditos serão submetidos à análise e à aceitação da securitizadora, que examinará, além da higidez dos contratos de promessa de compra e venda celebrados, a qualidade e a suficiência dos créditos.

Informações sobre o comportamento do adquirente, histórico de pagamentos, intenção de distrato, passivos judiciais e análise de crédito, também serão objeto de considerações.

Enfim, todas estas análises serão levadas em conta para a correta mensuração dos riscos quanto à inadimplência dos créditos imobiliários, assim como quanto as potenciais dificuldades de executar as garantias outorgadas e exigir o cumprimento das obrigações pelos devedores, seja de forma extrajudicial, seja judicialmente, entre outros riscos inerentes à operação estruturada.



Além da solidez financeira da incorporadora e da regularidade do imóvel, serão avaliados o histórico e a reputação do incorporador, traduzidos na sua capacidade comprovada de concluir projetos imobiliários, sendo tais fatores relevantes na análise prévia da operação.

3. A prévia due diligence do incorporador

Tratando-se de operação estruturada com créditos imobiliários não performados, assim entendidos àqueles com vencimento antes da conclusão das obras e obtenção do habite-se, é fundamental, ainda, a análise criteriosa da saúde financeira da incorporadora.

Isto porque, caso a incorporadora venha a se tornar inadimplente com relação às obrigações assumidas perante os adquirentes, em especial, se ocorrer um retardo na entrega das obras, os compradores poderão se opor ao pagamento das parcelas do preço ou até mesmo exigirem a rescisão dos contratos de promessas de compra e venda, impactando o lastro da operação e fragilizando a estrutura de garantias do pagamento dos CRIs aos investidores.

Desta forma, mediante o competente processo de due diligence, serão averiguados desde o cumprimento das obrigações fiscais do incorporador, mediante a apresentação das certidões respectivas, a existência de débitos cíveis e/ou trabalhistas que pos-

sam afetar a operação, bem ainda a existência de bens ou patrimônio suficiente para garantir eventuais débitos que possam causar prejuízo à segurança jurídica da operação, inclusive ao efeito de afastar a fraude a credores ou à execução. Além disso, será necessária uma análise acurada acerca da regularidade do imóvel sobre o qual está sendo construído o empreendimento, inclusive em relação à situação ambiental e de engenharia, a fim de averiguar possíveis inconformidades.

Além da solidez financeira da incorporadora e da regularidade do imóvel, serão avaliados o histórico e a reputação do incorporador, traduzidos na sua capacidade comprovada de concluir projetos imobiliários, sendo tais fatores relevantes na análise prévia da operação.

Outro aspecto de suma importância é a verificação acerca do efetivo cumprimento dos requisitos legais para a concessão do benefício fiscal do RET, caso o incorporador tenha aderido ao regime do patrimônio de afetação, conforme faculdade prevista no art. 31-A da Lei nº 4.591/64⁵.

Nesse sentido, vale sinalizar que o não atendimento dos requisitos legais para a concessão do benefício fiscal (RET), em especial a regular constituição da Comissão de Representantes e o envio periódico, a esta, dos balancetes e relatórios do empreendimento, podem levar à perda do RET e à autuação fiscal com exigência de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS fora do regime especial, conforme já reconheceram tanto o CARF quanto o TRF da 4ª Região⁶.

Certo é que toda a cautela se justifica na medida em que situações como passivos ocultos ou a descoberto, a desvalorização dos ativos, o inadimplemento parcial ou absoluto da incorporadora, a paralisação de obras, impactarão o investimento, podendo levar a perda parcial ou total dos valores investidos pelos titulares dos CRIs.

5. Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

6. De modo a ilustrar a posição que tem prevalecido nos órgãos administrativos e judiciais, cf. Acórdão CARF nº 1401-007.292, Processo nº 19515.721348/2017-19.

4. A análise da viabilidade técnica, comercial e financeira do projeto

Além da análise do incorporador, mediante a competente auditoria legal e do seu histórico e experiência, será avaliado o próprio projeto imobiliário sob o ponto de vista do custo e da viabilidade técnica de execução; a sua localização, o seu conceito, o preço de mercado das unidades e as condições de venda e da oferta versus a demanda no local, amparado em pesquisas de mercado.

Ainda, será avaliada a viabilidade do projeto sob o aspecto financeiro, com especial atenção ao nível de exposição de caixa do empreendimento e a relação entre a dívida e o capital investido, entre outras questões.

Espera-se que, nessas operações de securitização, os valores dos recebíveis originados das vendas das unidades já alienadas e das futuras vendas sejam suficientes para o pagamento dos CRIs aos investidores (e também das demais despesas da operação), não obstante as garantias que serão exigidas para assegurar o integral pagamento.

Todas essas análises são determinantes, na medida em que as operações estruturadas com a emissão de CRIs para desenvolvimento de projetos imobiliários comumente ocorrem mediante a emissão de um título de dívida que, não obstante a garantia dos recebíveis oriundos dos contratos de promessa de compra e venda, tem o incorporador como responsável final pelo pagamento da dívida securitizada.

5. O feixe de contratos da operação estruturada e o arcabouço das garantias

A realização de uma operação estruturada de securitização de recebíveis imobiliários destinada a financiar um projeto imobiliário envolve a celebração de diversos contratos vinculados entre si, o que nas palavras de Orlando Gomes significa que tais contratos “são queridos pelas partes contratantes como um todo. Um depende do outro de tal modo que cada qual, isoladamente, seria desinteressante”⁷.

O feixe de contratos para o financiamento de projetos imobiliários dependerá das peculiaridades de cada operação.

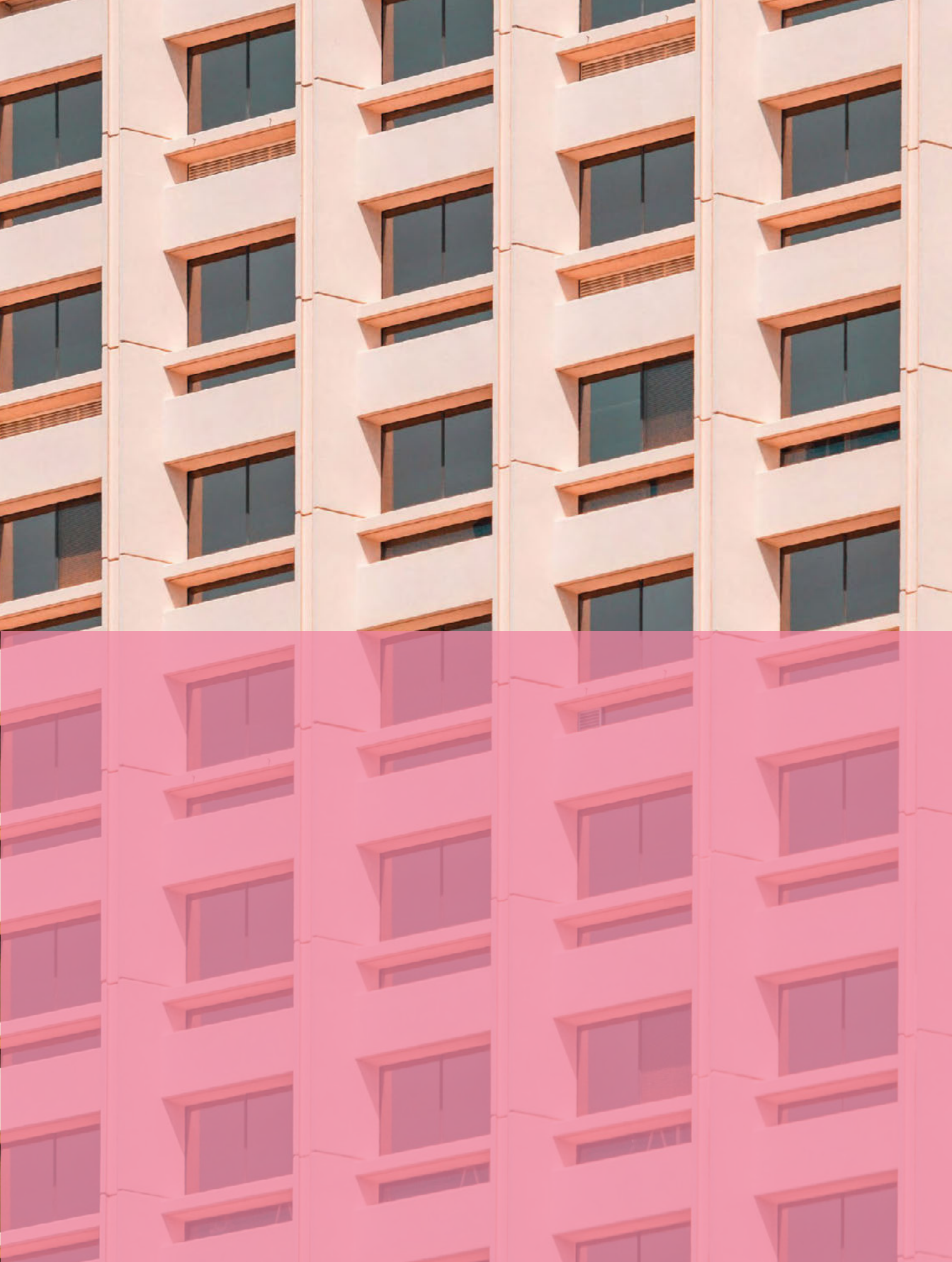
Há casos em que o incorporador, detendo uma carteira de recebíveis oriundos da comercialização das unidades do empreendimento, e pretendendo

antecipar o recebimento destes créditos, cede os direitos destes recebíveis à securitizadora, que pagará a ele o preço da cessão com os recursos pagos pelos investidores que integralizaram os CRIs. Nestas operações de securitização o lastro são os recebíveis dos diversos contratos de comercialização das unidades firmados com os adquirentes, que passam a ser devedores da securitizadora, operação esta de cessão de direitos de recebíveis que a CVM conceituou como créditos imobiliários por origem.

No entanto, na maioria das vezes, ditas operações são estruturadas mediante a emissão pelo incorporador, de um título de dívida para lastrear a emissão do CRI; nesses casos estaremos diante de um crédito imobiliário por destinação, no qual o risco do crédito está concentrado no incorporador, que se obrigará a destinar os recebíveis dos contratos de promessa de compra e venda para a construção do empreendimento, os quais ficarão vinculados a uma conta centralizadora, de titularidade da securitizadora, sujeita à fiscalização. Nessa hipótese, no feixe de contratos para a estruturação desta operação, em regra, estarão:

- i. os contratos de promessas de compra e venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias em construção; destes contratos se originam os recebíveis que serão securitizados.
- ii. o instrumento de emissão da dívida do incorporador objetivando a realização da operação de securitização dos recebíveis e comprometendo-se a destinar os recursos captados para desenvolver o empreendimento imobiliário; neste instrumento deverão constar todas as características da dívida emitida: valor, remuneração, taxa de juros, condições do pagamento etc.
- iii. o instrumento de cessão fiduciária dos créditos, no qual o incorporador cede fiduciariamente à securitizadora os recebíveis dos contratos de promessa de compra e venda decorrentes das vendas realizadas; neste instrumento, pode ficar estipulado que estes recebíveis, na medida em que vão sendo pagos, são imputados ao pagamento da dívida, assim como pode ficar pactuado no contrato que tais valores serão liberados em parte ou totalmente ao incorporador para a consecução das obras.
- iv. a emissão, por escritura pública ou instru-

7. Gomes, Orlando. Contratos. 26ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 121.



Existem, também, situações peculiares nas quais a incorporadora já contratou anteriormente à operação de securitização algum financiamento e alienou fiduciariamente o imóvel a um outro credor. Nesses casos, é possível, como reforço de garantia, celebrar um instrumento de alienação fiduciária da propriedade superveniente. Trata-se da nova modalidade de garantia introduzida pela **Lei nº 14.430/22 (Marco Legal das Garantias)**, que introduziu o **art. 22 à Lei nº 9.514/97**, possibilitando a outorga de mais de uma alienação fiduciária no mesmo imóvel, a qual, todavia, só terá eficácia após a quitação e cancelamento no Registro de Imóveis da alienação fiduciária antecedente.

mento particular, de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) pela securitizadora, que representará os créditos imobiliários cedidos e será o lastro da emissão dos CRIs; A emissão da CCI tem a finalidade de simplificar e agilizar a operação, eis que sua emissão e negociação são independentes da autorização do devedor; a CCI pode ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele; uma vez averbada no Registro de Imóveis (quando representar crédito com garantia real), as cessões posteriores se fazem pelo sistema de registro e liquidação financeira.

- v. o instrumento de vinculação dos créditos imobiliários, representados pela CCI, aos CRIs, qual seja, o termo de securitização⁸, o qual deve conter todas as características, termos e condições da operação, as suas garantias, a declaração, pela companhia securitizadora, da instituição do regime fiduciário⁹, a nomeação do agente fiduciário¹⁰ com a definição dos seus deveres, responsabilidades e remuneração, os encargos do patrimônio separado, entre outras condições.

Ademais, em operações estruturadas com lastro em créditos imobiliários não performados, ou seja, decorrentes de contratos de promessas de compra e venda de unidades imobiliárias ainda não concluídas, é usual que seja firmado um contrato de promessa de cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da futura comercialização das unidades, assim como um instrumento de alienação fiduciária em garantia do terreno e das benfeitorias que a ele se acrescerem, incluindo as unidades em construção, transferindo a propriedade fiduciária à securitizadora; referida garantia, na medida em que a obra é concluída e que vai ocorrendo a quitação do preço de cada uma das unidades, é liberada para que o incorporador possa transferir a propriedade ao respectivo comprador.

Existem, também, situações peculiares nas quais a incorporadora já contratou anteriormente à operação de securitização algum financiamento e alienou fiduciariamente o imóvel a um outro credor. Nesses casos, é possível, como reforço de garantia, celebrar um instrumento de alienação fiduciária da propriedade superveniente. Trata-se da nova modalidade de garantia introduzida pela Lei nº 14.430/22 (Marco Legal das Garantias), que introduziu o art. 22 à Lei nº 9.514/97, possibilitando a outorga de mais de uma alienação fiduciária no mesmo imóvel, a qual, todavia, só terá eficácia após a quitação e cancelamento no Registro de Imóveis da alienação fiduciária antecedente.

Ainda, nas securitizações via emissão de CRI para desenvolvimento de empreendimento imobiliário, é comum que outras garantias sejam agregadas à operação, sendo as mais usuais o aval dos sócios da incorporadora, mantendo-os coobrigados ao pagamento da dívida. Além disso, a alienação fiduciária das participações societárias e, até mesmo, a alienação fiduciária de outros imóveis da incorporadora podem vir a compor a operação.

Todas estas garantias justificam-se ante o vulto e a relevância dos valores envolvidos na estruturação de operações de securitização, demandando um sistema que proporcione aos investidores a maior segurança possível e uma forma expedita de realizar o seu crédito.

As garantias e os mecanismos de reforço de crédito que envolvem o financiamento imobiliário e toda a estrutura do CRI são determinantes para a avaliação de risco do ativo e da sua colocação no mercado de capitais.

Ainda, como explica Fernanda Costa Neves do Amaral¹¹, se as obras da incorporação estiverem em andamento, prudencialmente, a securitizadora poderá fazer a liberação dos recursos da aquisição do título da dívida, de acordo com a evolução das obras, observado o cronograma físico financeiro, tal como ocorre com o plano empresário em um financiamento bancário.

8. No termo de securitização deverá constar todas as características da operação, nome da companhia securitizadora/credora fiduciária, o número da emissão, a identificação do devedor/fiduciante, e todas as características dos CRIs, o seu valor nominal unitário, forma, local e datas de pagamento, as condições de remuneração, reajustes, a existência e condições de resgate antecipado, as características e séries de emissão, entre outras características da operação de securitização.

9. No regime fiduciário todos os créditos que lastreiam a emissão constituem um patrimônio separado, que não se confunde com o patrimônio geral da securitizadora. Todos esses créditos se destinam exclusivamente à liquidação dos CRIs. Caso a securitizadora entre em processo de insolvência, o patrimônio separado não será afetado.

10. O Agente Fiduciário é instituição financeira ou companhia autorizada pelo Banco Central que tem como objetivo defender os interesses dos investidores dos CRIs e administrar o patrimônio separado em caso de insolvência da securitizadora.

11. Amaral, Fernanda Costa Neves do. "A securitização de recebíveis como modalidade de financiamento de incorporações imobiliárias" (in) Lopes, Nathalia Lima Feitosa; Sammi, Priscila Mie Gomes. (Org.). Incorporações Imobiliárias – estudos aplicados. Rio de Janeiro: Almedina Brasil, 2025, p. 68.

Nesses casos, a securitizadora retém os recursos pagos pelos investidores na conta de sua titularidade (conta centralizadora) e realiza o pagamento à incorporadora dos recursos decorrentes da integralização dos CRIs, mensalmente, conforme o avanço das obras do empreendimento, precedido do competente relatório que descreverá o progresso do empreendimento imobiliário financiado.

Por fim, outro mecanismo de reforço de garantia importante na mitigação de riscos é a divisão da emissão dos CRIs em duas classes, com condições distintas, uma subordinada, onde o recebimento de recursos pelo detentor está condicionado ao pagamento de outra, denominada sênior. No caso de operação de securitização destinada a financiar empreendimentos imobiliários, via de regra, os CRIs sênior são subscritos pelos investidores, que terão a preferência na amortização e resgate, e os CRIs subordinados, que se subordinam aos CRIs sênior, ficarão com a própria incorporadora, que só receberá depois de satisfeitos os investidores.

Considerações finais

A securitização como alternativa ao tradicional financiamento bancário para desenvolvimento imobiliário tem sido cada vez mais utilizada no mercado brasileiro.

São muitas as operações que se viabilizam por meio de securitizações, o que nos leva a aprofundar o estudo e explorar este importante instrumento de estímulo à incorporação imobiliária.

Da perspectiva do incorporador, como se viu, idealmente, estruturar a incorporação, desde o seu início, objetivando a securitização dos seus recebíveis, pode resultar na aceleração e concretização da operação no tempo e modo adequados à melhor performance do empreendimento. Sem dúvida, contratos bem elaborados, que contemplem todas as necessidades do incorporador, inclusive, no que tange ao cumprimento das obrigações contraídas pelos adquirentes, serão cruciais para a segurança do negócio.

De outro lado, da perspectiva do investidor, a securitização permite, por meio de uma estruturação bem planejada, realizar o investimento com uma boa margem de garantias. Por certo, tratando-se de investimento, os riscos são inerentes. Todavia, um arcabouço de garantias suficientemente estabelecido será determinante para assegurar o retorno do capital investido e dos rendimentos esperados.



ART. Nº

2

AUTOR

**Roberto
Santos Silveiro**

TEMPO DE LEITURA

25 min

ARTIGO

A controvertida aplicação do Enunciado nº 308 da Súmula do STJ aos contratos de alienação fiduciária em garantia

O recente precedente – não vinculativo – do Superior Tribunal de Justiça, julgado por maioria pela 4ª Turma, nos autos do Recurso Especial nº 2.130.141, de relatoria do Ministro Antônio Carlos Ferreira, decidiu que não deve ser aplicado, por analogia, o entendimento firmado no Enunciado nº 308 da Súmula do STJ aos casos envolvendo garantia real por alienação fiduciária. Diante do atual cenário de divergência entre a 3ª e a 4ª Turma do STJ, o presente artigo propõe uma análise sobre a questão. Inicialmente, coloca-se em destaque o contexto histórico e julgados que deram origem ao Enunciado nº 308 da Súmula STJ. Depois disso, analisa-se mais precisamente a ratio decidendi das decisões que passaram a aplicar por analogia o Enunciado nº 308 da Súmula do STJ aos contratos de alienação fiduciária. Por fim, realiza-se uma análise crítica da recente decisão paradigmática do STJ, que veio a afastar o emprego do precitado Enunciado nos contratos de alienação fiduciária, apontando para possíveis desdobramentos na jurisprudência.

Resumo

Introdução

Sem dúvidas, a matéria que se pretende enfrentar no presente artigo é das mais polêmicas e atuais do direito imobiliário: a aplicabilidade, ou não, do Enunciado nº 308 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça¹ aos contratos de alienação fiduciária em garantia.

A matéria é sensível juridicamente porque traz à tona a contraposição de dois direitos, em tese, legítimos: o do adquirente, que pagou o preço do imóvel e pretende recebê-lo livre e desembaraçado de gravames; e o do financiador, que aportou recursos para viabilizar a construção e pretende receber o crédito a que faz jus, mediante o leilão extrajudicial do imóvel alienado fiduciariamente em garantia, nos termos previstos na Lei nº 9.514/1997.

O antagonismo entre os direitos do adquirente de imóvel e do financiador (credor fiduciário) ocorre normalmente dentro de um contexto de crise, no qual o construtor (devedor fiduciante) deixa de cumprir com as suas obrigações tanto com o adquirente como com o financiador, passando ambos os prejudicados a perseguir o exercício do seu direito, tendo como objeto o mesmo imóvel.

Se, por um lado, o Enunciado nº 308 historicamente protege o direito do adquirente de boa-fé, em detrimento da garantia hipotecária, por outro, é inquestionável que, desde então, a alienação fiduciária ganhou cada vez mais espaço e protagonismo como meio de garantia, justamente com o propósito de atender às demandas de proteção ao crédito de maneira mais eficiente, aliando celeridade com segurança, decorrente da sua estrutura jurídica, que envolve a transferência do bem pelo devedor ao credor fiduciário com o escopo de garantia do cumprimento da obrigação.

1. "A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel".

Não obstante a crescente utilização da alienação fiduciária, até recentemente mantinha-se pacífica a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, autorizando a aplicação, por analogia, do Enunciado nº 308 aos casos envolvendo operações de alienação fiduciária, ou seja, tornando-a, em regra, ineficaz perante o adquirente de imóvel residencial, da mesma forma como ocorre na hipoteca.

Entretanto, o recente precedente – não vinculativo – do Superior Tribunal de Justiça, julgado por maioria pela 4ª Turma, com acórdão disponibilizado em 27/05/2025, reacendeu com força o debate sobre a matéria, ao proferir julgamento paradigmático, no sentido de que “a Súmula n. 308 do STJ não deve ser empregada nas hipóteses de alienação fiduciária”.

Dentro desse contexto, o presente artigo analisa (i) o contexto histórico e julgados que deram origem ao Enunciado nº 308 da Súmula do STJ; (ii) a ratio decidendi das decisões que passaram a aplicar por analogia o Enunciado nº 308 da Súmula do STJ aos contratos de alienação fiduciária e (iii) a análise crítica da recente decisão paradigmática do STJ com o julgamento do Resp nº 2130141, que veio a afastar o emprego do precitado Enunciado nos contratos de alienação fiduciária, apontando, ao final, seus possíveis desdobramentos na jurisprudência.

1. Contexto histórico e julgados que deram origem ao Enunciado nº 308 da Súmula do STJ

Ao estabelecer que “a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”, o Enunciado nº 308 da Súmula do STJ consagrou uma jurisprudência marcante e que guiou o direito imobiliário nos últimos 25 (vinte e cinco) anos.

A edição do referido Enunciado, como se sabe, contribuiu para a fragilização do instituto da hipoteca, sobretudo no âmbito da incorporação imobiliária, no qual é da essência da operação tanto o financiamento imobiliário – mediante a constituição de garantia real em favor do agente financiador – como a alienação das unidades objeto da garantia ao mercado, comumente por meio de contratos de promessa de compra e venda.

Em que pese o Enunciado nº 308 da Súmula do STJ tenha sido editado no ano de 2005, o primeiro e precursor julgado sobre a matéria é de relatoria do Min. Ruy Rosado de Aguiar, no Recurso Especial 187.940, e foi proferido em 18/02/1999, mesmo ano da falência da Encol. Como amplamente divulgado, referida incorporadora se constituía até meados da década de 90 (noventa) na maior incorporadora do Brasil, tendo deixado mais de 700 (setecentas) obras inacabadas e cerca de 42 (quarenta e dois mil) mutuários sem receber os seus imóveis na forma contratada.

Ante essa catástrofe social, houve à época uma guinada não apenas jurisprudencial, mas também legislativa, ao efeito de melhor resguardar o direito dos adquirentes de imóvel no Brasil, conferindo maior segurança às aquisições de imóveis na planta.

Nesse sentido, no campo legislativo, a partir dos fundamentos doutrinários do mestre Melhim Namen Chalhub, foi introduzido no Direito brasileiro o regime da afetação patrimonial, primeiramente pela Medida Provisória nº 2.221, posteriormente, pela Lei nº 10.931/2004 (Lei do Patrimônio de Afetação), justamente para assegurar direitos aos adquirentes de unidades autônomas de edifício em construção no caso de falência ou insolvência civil do incorporador e, assim, resgatar a confiança no mercado imobiliário.

No que toca à jurisprudência, esta também foi sensível à realidade social decorrente da quebra da Encol, e passou a evoluir ao efeito de interpretá-la sob um viés protetivo ao direito da coletividade de adquirentes, visando inclusive permitir a retomada e conclusão de obras paralisadas².

Foi exatamente dentro deste contexto histórico que foi proferido o primeiro e marcante voto do Min. Ruy Rosado sobre a matéria, julgando procedente os embargos de terceiros opostos por promissários compradores de unidade residencial de edifício financiado, contra a penhora efetivada no processo de execução hipotecária promovida pela instituição de crédito imobiliário que financiara a construtora.

Nos termos do julgado paradigmático, o direito de crédito de quem financiou a construção das unidades destinadas à venda pode ser exercido amplamente contra a devedora, mas contra os terceiros adquirentes fica limitado a receber deles o pagamento das suas prestações, pois os adquirentes da casa própria não assumem a responsabilidade de pagar duas dívidas, a própria, pelo valor real do imóvel, e a da construtora do prédio. O voto pontuou também, nas razões de decidir, que o negócio de financiamento e a venda das unidades habitacionais ocorreu no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação para a construção do próprio edifício.

O núcleo da fundamentação da decisão, que veio a dar origem ao Enunciado nº 308 da Súmula do STJ, foi o seguinte: (1) de acordo com o sistema, havendo alienação da unidade autônoma pelo construtor ao adquirente, o crédito do financiador passa a encontrar garantia não mais no imóvel, mas sim sobre o saldo devedor do contrato, nos termos do art. 22 da Lei 4.864/65; (2) o terceiro adquirente de boa-fé, que cumpriu com todos os seus compromissos, não pode perder o bem que lisamente comprou e pagou; (3) a instituição que financiou o projeto deve usar os instrumentos próprios e adequados na defesa do seu crédito, fiscalizando a construção e o cumprimento dos contratos; (4) as regras gerais sobre hipoteca não se aplicam no caso de edificações financiadas por agentes imobiliários integrantes do SFH (Sistema Financeiro da Habitação), porquanto estes sabem que as unidades a serem construídas serão alienadas a terceiros, que responderão apenas pela dívida que as-

2. Neste sentido, a célebre decisão do STJ, REsp nº 1.115.605, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 07/04/2011. Das razões deste julgado extrai-se ainda o seguinte excerto: “(...) o espírito da Lei nº 4.591/64 se volta claramente para o interesse coletivo da incorporação, tanto que seus arts. 43, III e VI, e 49, autorizam, em caso de mora ou falência do incorporador, que a administração do empreendimento seja assumida por comissão formada por adquirentes das unidades, cujas decisões, tomadas em assembleia, serão soberanas e vincularão a minoria”. (Grifo nosso).

**Foi exatamente dentro
deste contexto histórico
que foi proferido o
primeiro e marcante
voto do Min. Ruy Rosado
sobre a matéria, julgando
procedente os embargos
de terceiros opostos
por promissários
compradores de unidade
residencial de edifício
financiado, contra a
penhora efetivada no
processo de execução
hipotecária promovida
pela instituição de crédito
imobiliário que financiara
a construtora.**

sumiram com o seu negócio e não pela eventual inadimplência da construtora; (5) o mecanismo de defesa do financiador será o recebimento do que for devido pelo adquirente final, mas não a excussão da hipoteca, que não está permitida pelo sistema; e (6) o registro da hipoteca não deve atingir o terceiro adquirente de boa-fé, sob pena de imensurável prejuízo a este, que está obrigado a pagar o preço do imóvel uma única vez.

A análise cuidadosa do voto permite concluir que o elemento central da decisão consistiu em privilegiar a boa-fé objetiva do adquirente da casa própria em face do financiador, considerado o contexto social da época e a modelagem da garantia hipotecária dentro do sistema da incorporação imobiliária. O caráter social da decisão e a proteção ao direito de moradia fica evidente, aliás, ao se constatar que, posteriormente, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de que o Enunciado nº 308 não se aplica aos contratos de aquisição de imóveis comerciais³.

Ao julgado paradigmático seguiram outros 15 (quinze) precedentes do STJ, entre os anos de 2001 e 2004, cujos principais fundamentos são semelhantes ao do então leading case, e que vieram a dar origem ao Enunciado nº 308 do STJ⁴ no ano de 2005.

Desde então, e até os dias de hoje, o Enunciado nº 308 da Súmula do STJ passou a ser o principal fundamento jurídico de adquirentes de imóveis residenciais em todo o Brasil, quando se trata de proteger a sua aquisição contra credores hipotecários e, posteriormente, até mesmo perante credores fiduciários, levando ao reconhecimento de ineficácia dos gravames e à adjudicação das unidades adquiridas, opondo seu direito aos agentes financiadores detentores das garantias reais, os quais não raras vezes amargaram (e por vezes ainda amargam) imensos prejuízos em virtude da declaração de ineficácia da garantia constituída.

3. Nesse sentido, o Agravo Interno no Resp nº 1.702.163/PR, 4ª Turma, Relator Min. Raul Araújo, julgado em 15.10.2019).

4. REsp nº 287.774 (4ª Turma, julgado em 15.02.2001; REsp nº 329.968 (4ª Turma, julgado em 09.10.2001); REsp nº 401.252 (4ª Turma, julgado em 28.05.2002); REsp nº 431.440 (3ª Turma, julgado em 07.11.2002; REsp nº 439.604 (3ª Turma, 22.05.2003); REsp nº 498.862-GO (3ª Turma, julgado em 02.12.2003); AgRg no REsp nº 561.807 (3ª Turma, 23.03.2004; REsp nº 418.040 (3ª Turma, julgado em 20.04.2004); REsp nº 514.993 (4ª Turma, julgado em 25.11.2003); EREsp nº 415.667 (2ª Seção, julgado em 26.05.2004); AgRg no REsp nº 505.407 (3ª Turma, 05.08.2004); REsp nº 651.125 (3ª Turma, julgado em 02.09.2004); REsp nº 557.369 (4ª Turma, julgado em 07.10.2004); EREsp nº 187.940 (2ª Seção, julgado em 22.09.2004); e AgRg no Ag nº 522.731 (3ª Turma, julgado em 14.09.2004).





2. A ratio decidendi das decisões que passaram a aplicar por analogia o Enunciado nº 308 da Súmula do STJ aos contratos de alienação fiduciária em garantia

Conforme se verificou na primeira parte deste estudo, em nenhum dos precedentes que deram origem ao Enunciado nº 308 da Súmula do STJ se analisou a matéria sob o prisma da alienação fiduciária em garantia, cuja modelagem de garantia é diversa da hipoteca.

Na alienação fiduciária em garantia, o devedor, com o escopo de garantia, transfere ao credor a propriedade resolúvel do imóvel, conforme previsto pelo art. 22, caput, da Lei nº 9.514/97.

Assim, a propriedade fiduciária em garantia não se confunde com a hipoteca, fundamentalmente, porque nesta o objeto da garantia é coisa alheia, enquanto na garantia fiduciária é coisa própria, que o devedor transmite ao credor, conquanto em caráter resolúvel, e com este permanece até ser paga a dívida garantida. Tal distinção implica importantes consequências, sendo a mais relevante a segregação patrimonial da propriedade fiduciária, o que não ocorre na contratação da hipoteca.⁵

Em regra geral, frisa-se, a modelagem da alienação fiduciária em garantia tem-se revelado absolutamente eficaz, aliando maior segurança ao credor (tornando-o imune aos efeitos de eventual insolvência do devedor), com maior celeridade, decorrente do rito da execução extrajudicial prevista nos arts. 26, 26-A e 27 da Lei nº 9.514/1997.

O sucesso da modelagem de garantia, aliás, determinou o seu recente incremento legislativo advindo do Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023), que prevê, dentre muitas outras alterações na legislação, a possibilidade de constituição de diversas garantias fiduciárias sobre um mesmo bem, com diferentes graus de prioridade, o que tem como finalidade o aumento da liquidez de ativos e o estímulo ao uso do capital.

Atualmente, também, a alta da taxa de juros e a queda da poupança têm contribuído para o impulsionamento na captação de recursos por outros meios, advindos do mercado de capitais e voltados ao setor imobiliário, cuja estrutura de garantia envolve, justamente, a constituição de alienação fiduciária.

Essa corrente virtuosa entre investimentos e garantia idônea, por vezes, no entanto, acaba sendo questionada, em situações semelhantes àquelas que determinaram o surgimento do Enunciado nº 308 da Súmula do STJ.

Trata-se notadamente dos casos em que: (i) o incorporador aliena fiduciariamente as unidades autônomas do empreendimento imobiliário ao agente financiador como forma de garantia dos recursos captados para a construção do empreendimento imobiliário; (ii) o incorporador, embora já não ostente mais a propriedade dos imóveis (transferida ao agente financeiro/credor fiduciário), promete vender (ou cede os direitos que detém) a terceiros adquirentes, os quais desembolsam o pagamento do preço do imóvel; e (iii) o incorporador deixa de cumprir com as suas obrigações contratuais com o credor fiduciário, o que determina, em princípio, a consolidação da propriedade em seu favor e alienação dos imóveis a terceiros em leilão.

Ou seja, embora a inequívoca diferença entre as estruturas de garantia – hipoteca x alienação fiduciária –, ela não eliminou por completo o potencial conflito entre dois direitos legítimos, em princípio, ambos passíveis de tutela, o do credor fiduciário – que pretende receber o crédito a que faz jus – e o do adquirente de imóvel, que pretende receber o bem que adquiriu junto à incorporadora.

Deparando-se com este conflito de interesses, a jurisprudência majoritária no Brasil tem, na maior parte das vezes, entendido que, nessas hipóteses, se deve aplicar analogicamente o Enunciado nº 308 da Súmula do STJ, prestigiando o direito dos adquirentes de boa-fé em detrimento ao do credor fiduciário.

De acordo com o entendimento jurisprudencial majoritário, a “Súmula nº 308 do STJ também incide em se tratando de alienação fiduciária, não sendo a diferença entre tal modalidade de garantia e a hipoteca suficiente para afastar o âmbito de aplicação do enunciado sumular, visto que a intenção da Corte ao editá-la foi a de proteger o adquirente de boa-fé, que cumpriu sua

5. Nesse sentido, Chalhub, Melhim Namem. “Capítulo 14 – Alienação Fiduciária de bens imóveis em garantia” (in) Curso de Direito Imobiliário brasileiro. Marcus Vinicius Motter Borges (Org). São Paulo: RT, 2021, p. 599.

obrigação firmada no contrato de compra e venda, quitando o preço”⁶

A fundamentação desse entendimento pode ser sintetizada nos seguintes pontos: (1) apesar de a Súmula aludir apenas à hipoteca, a análise contextualizada do Enunciado é que ele traduz hipótese de aplicação circunstanciada da boa-fé objetiva ao direito real de hipoteca; (2) a intenção da Súmula é a de proteger o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de promessa de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado; (3) o adquirente tem a legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado; e (4) as diferenças estabelecidas entre a hipoteca e a alienação fiduciária não são suficientes para afastar a aplicação do Enunciado nº 308 da Súmula do STJ, devendo ocorrer a sua aplicação por analogia. Esse era o entendimento sedimentado pelo STJ, em nosso País, até a recente decisão paradigmática sobre a matéria, adiante enfrentada.

3. A recente decisão paradigmática do STJ e seus possíveis desdobramentos

Alterando o entendimento até então sedimentado nos precedentes da Corte Superior, a 4ª Turma do STJ, em decisão não unânime, nos autos do Recurso Especial nº 2.130.141, de relatoria do Ministro Antônio Carlos Ferreira, decidiu que não deve ser aplicado, por analogia, o entendimento firmado no Enunciado nº 308 da Súmula do STJ aos casos envolvendo garantia real por alienação fiduciária.

O caso objeto do julgamento envolvia, na origem, ação judicial movida por adquirentes de imóvel que celebraram contrato visando a aquisição de imóvel gravado com alienação fiduciária em garantia em favor de administradora de consórcios. Os adquirentes visavam a declaração de ineficácia da garantia fiduciária, enquanto, no polo oposto, a administradora de consórcios (credora fiduciária) defendia a higidez da sua garantia, e a consequente consolidação da propriedade em seu nome ante o inadimplemento da devedora fiduciante. A ação foi julgada procedente na primeira instância, decisão que veio a ser mantida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, por entender que a jurisprudência do STJ já havia assentado a aplicação por analogia do Enunciado nº 308 da Súmula

do STJ às hipóteses de aquisição de imóvel gravado com alienação fiduciária.

Chegado o processo ao STJ, o Min. Relator entendeu que se fazia “essencial uma análise mais aprofundada sobre o assunto, especialmente devido à relevância de sua repercussão no mercado imobiliário, com implicações substanciais para os diversos agentes envolvidos, incluindo incorporadoras, instituições financeiras e consumidores”.

Após contextualizar o cenário no qual foi editada o Enunciado nº 308 e os argumentos utilizados nos julgamentos que a embasaram, a decisão expõe, em sua fundamentação, de forma minuciosa, as razões pelas quais o Enunciado nº 308 não deve ser empregado nas hipóteses de contrato com alienação fiduciária em garantia. Os principais fundamentos da decisão, em síntese, os seguintes: (i) o fato jurídico essencial para a edição do Enunciado não foi a boa-fé do adquirente, mas sim a existência de um regime especial e protetivo instituído pelas normas do Sistema Financeiro de Habitação com garantia hipotecária; (ii) indevidamente, a jurisprudência foi alargando a aplicação do Enunciado para hipóteses fora desse regime especial, o que não se revelaria coerente com a sua ratio decidendi; e (iii) o tratamento normativo entre hipoteca e alienação fiduciária é distinto: ao contrário da hipoteca, na alienação fiduciária o devedor fiduciante não tem a titularidade do bem e, portanto, não pode aliená-lo, sob pena da configuração de venda a non domino.

Em acréscimo às substanciais razões de cunho estritamente jurídico, a decisão também refere que a segurança jurídica e econômica nos contratos de alienação fiduciária é essencial para garantir a estabilidade das relações contratuais e estimular o desenvolvimento econômico, anotando que a aplicação da Súmula aos contratos de alienação fiduciária poderia gerar efeitos prejudiciais aos próprios consumidores, tendo em vista o aumento do risco percebido pelos agentes financeiros e a consequente elevação do custo do crédito, ou, ainda, a restrição na disponibilidade de crédito, em prejuízo do acesso à moradia.

Em que pese as substanciais razões de decidir do precedente da 4ª Turma do STJ, o estudo jurisprudencial permite concluir que a matéria ainda se encontra distante de um entendimento consolidado na jurisprudência.

Em recentíssimo julgado, datado de 13/08/2025, a 3ª Turma do STJ, nos autos do Agravo em Recurso Especial nº 2120409, de Relatoria do Min. Humberto Martins, tratando exatamente da mesma matéria, apontou que “não se desconhece o enten-

6. Nesse sentido, o precedente originário desse entendimento: REsp nº 1.576.164, 3ª Turma, Relatora Min. Nancy Andrighi, julgado em 09/04/2019.

Alterando o entendimento até então sedimentado nos precedentes da Corte Superior, a 4ª Turma do STJ, em decisão não unânime, nos autos do Recurso Especial nº 2.130.141, de relatoria do Ministro Antônio Carlos Ferreira, decidiu que não deve ser aplicado, por analogia, o entendimento firmado no Enunciado nº 308 da Súmula do STJ aos casos envolvendo garantia real por alienação fiduciária.

Em que pese as substanciais razões de decidir do precedente da 4ª Turma do STJ, o estudo jurisprudencial permite concluir que a matéria ainda se encontra distante de um entendimento consolidado na jurisprudência.

dimento firmado no julgamento do REsp nº 2.130.141/RS, de relatoria do Ministro Antônio Carlos Ferreira. Contudo, tal entendimento reflete uma posição isolada da Quarta Turma do STJ. A Terceira Turma do STJ mantém o entendimento segundo o qual aplica-se, por analogia, o entendimento firmado na súmula n. 308 do STJ aos casos envolvendo garantia real por alienação fiduciária”.

De acordo com o julgado e precedentes da 3ª Turma do STJ, a Súmula se aplica em se tratando de alienação fiduciária em garantia porque a intenção da Corte ao editá-la foi a de proteger o terceiro adquirente de boa-fé, que cumpriu com sua obrigação firmada no contrato de compra e venda, quitando o preço.

Vê-se, portanto, que há, atualmente, posicionamentos divergentes sobre a matéria entre a 3ª Turma do STJ (aplicando por analogia o Enunciado nº 308 da Súmula do STJ aos contratos de alienação fiduciária em garantia) e da 4ª Turma do STJ (alterando seu posicionamento, para afastar a aplicação do precitado Enunciado às mesmas hipóteses).



Ambos os entendimentos são juridicamente aceitáveis e bem fundamentados. Por um lado, se privilegia a boa-fé do adquirente, notadamente com finalidade social e protetiva da parte hipossuficiente da relação. Por outro lado, em sentido oposto, se privilegia a estrutura e natureza da alienação fiduciária em garantia, inclusive com foco na estabilidade das relações contratuais e estímulo ao desenvolvimento econômico. São duas linhas, em princípio, antagônicas, mas que fundamentam dois direitos legítimos, do adquirente e do credor fiduciário.

Não obstante a matéria compreenda mais de uma interpretação válida, o STJ, cumprindo seu papel de uniformizar a interpretação da lei federal em todo o território nacional, deverá definir a melhor interpretação que se deva dar à matéria, outorgando unidade ao direito, em prol da necessária segurança jurídica.

Ante a relevância da matéria, uma alternativa que poderá advir de análise ainda mais acurada pela Corte Superior é que sejam estabelecidas regras de conduta hábeis a dar segurança jurídica a adquirentes e credores fiduciários, reduzindo a margem de conflito, tais como como: (i) estabelecendo a exigência (ou não) de participação do credor fiduciário nos contratos de promessa de compra e venda; (ii) a exigência, ou não, do depósito das parcelas do preço, pelo adquirente, em conta vinculada, previamente definida pelo devedor fiduciante e credor fiduciário; (iii) a vinculação, ou não, da destinação dos recursos do financiamento à construção do empreendimento; e (iv) a obrigação, ou não, do credor fiduciário de fiscalizar a destinação dos recursos liberados ao devedor fiduciante, bem como as respectivas consequências acerca da (in)eficácia da alienação fiduciária constituída. Em um contexto econômico, no qual há variáveis importantes entre as modelagens contratuais e o modo de agir das partes, se faz aconselhável que a Corte Superior se aprofunde na matéria, de modo a definir a conduta esperada de cada parte e as respectivas consequências jurídicas.

A esperada uniformização da interpretação jurisprudencial servirá de indicação a todos os envolvidos na cadeia (adquirentes, incorporadores e agentes financiadores) sobre a forma como devem se comportar e, sobretudo, quais as cautelas deverão obrigatoriamente tomar nas respectivas contratações.

Em um contexto econômico, no qual há variáveis importantes entre as modelagens contratuais e o modo de agir das partes, se faz aconselhável que a Corte Superior se aprofunde na matéria, de modo a definir a conduta esperada de cada parte e as respectivas consequências jurídicas.

Considerações finais

Como se viu, a matéria ainda não se encontra pacificada no STJ, havendo divergência entre a 3ª e a 4ª Turma sobre a aplicação do Enunciado nº 308 da Súmula do STJ aos contratos de alienação fiduciária em garantia, ambas com entendimentos defensáveis do ponto de vista jurídico.

É fundamental para o mercado imobiliário que a matéria seja pacificada, preferencialmente por meio de precedente qualificado pela Corte Superior, de modo a conferir segurança a todos os envolvidos na cadeia, em especial adquirentes de imóveis, incorporadores, financiadores e do próprio sistema que envolve a incorporação imobiliária.

Recomenda-se que, até a pacificação da matéria, todos os agentes envolvidos tenham cautela redobrada no exame das operações que confrontem o direito do adquirente com o do credor fiduciário, buscando modelagem jurídica adequada e capaz de reduzir os riscos de contratação.



ARTIGO

Uma análise acerca do licenciamento ambiental de empreendimentos imobiliários em Curitiba

TEMPO DE LEITURA
23 min

AUTOR

**Mariana
Borges Altmayer**

ART. N°

3

Uma das grandes preocupações do incorporador, desde o início dos estudos e elaboração de projetos para a construção de um empreendimento, é a questão da necessidade ou não do prévio licenciamento ambiental. Propõe-se no artigo, inicialmente, uma análise acerca de como o licenciamento ambiental é tratado na legislação brasileira, em especial, no recente sancionamento da Lei nº 15.190/2025 (Marco Legal do Licenciamento Ambiental). Em seguida, estuda-se a legislação estadual e municipal para o licenciamento em Curitiba, a fim de observar as situações peculiares nas quais o incorporador deverá obter as licenças necessárias ou, até mesmo, a sua dispensa. Por fim, aborda-se o posicionamento dos Cartórios de Registros de Imóveis de Curitiba quando do registro da incorporação imobiliária, relativamente à exigência de apresentação do projeto de construção aprovado, já contemplando o devido licenciamento, quando for o caso.

Resumo

Introdução

A proteção ao meio ambiente é uma preocupação mundial, um dos temas mais sensíveis no mundo contemporâneo e que deve ser observada em nosso país, tanto pela União, quanto pelos Estados e Municípios. Neste contexto, merecem atenção os empreendimentos imobiliários, na medida em que trazem inequívocas repercussões no meio ambiente e impactos ambientais.

Desde a Constituição Federal de 1988 está definido no art. 23, I, que é de competência de todos os entes federativos (União, Estados e Municípios) proteger o meio ambiente. Em especial, no Capítulo VI da Constituição, dedicado exclusivamente ao “Meio Ambiente”, o art. 225, consagra o princípio de que “todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”.

A partir da entrada em vigor do Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001) ganhou destaque a competência municipal para o regramento local de proteção e preservação ao meio ambiente. Quando se trata da atividade de incorporação imobiliária e, por conseguinte, da construção de empreendimentos, é necessária a aprovação de um projeto pelo órgão competente e o subsequente registro da incorporação imobiliária na matrícula do imóvel, para que o incorporador possa comercializar com terceiros as unidades na planta.

Considerando a Lei nº 4.591/1964, que rege a atividade da incorporação imobiliária, verifica-se que o licenciamento ambiental não está expressamente previsto no rol de documentos previsto no art. 32, a serem arquivados no Registro de Imóveis. No entanto, para fins de aprovação dos projetos de empreendimentos imobiliários, deve-se obedecer ao regramento municipal (Plano Diretor, Código de Obras etc.) nos quais, em certos casos, pode haver a previsão da exigência de prévio licenciamento ambiental.

1. O licenciamento ambiental para empreendimentos imobiliários à luz da Lei nº 15.190/2025 (Marco Legal do Licenciamento Ambiental)

Mesmo antes da entrada em vigor da Constituição Federal de 1988, já existia no Brasil a “Política Nacional do Meio Ambiente”, regulada pela Lei nº 6.938/81, por meio da qual foram regradados o SISNAMA e o CONAMA, com a estipulação de alguns instrumentos como o licenciamento ambiental (art. 9, IV).

A Constituição Federal, por meio do art. 225 consagrou o princípio da proteção ambiental. Uma das formas para que este desiderato seja alcançado é o estabelecimento de regras para o licenciamento de obras ou atividades potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente, inclusive podendo exigir um estudo de impacto ambiental.

O incorporador deverá atender a este princípio constitucional de proteção ao meio ambiente no processo da aprovação do projeto de seu empreendimento até o registro da incorporação imobiliária. Ao respeitar a normativa ambiental, espera-se que o projeto cumpra os requisitos especificados e o empreendimento possa ser desenvolvido regularmente.

Outrossim, com a promulgação do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), foram determinadas as diretrizes norteadoras da política urbana no âmbito dos Municípios, entre elas, a prevista no art. 2º, XII: “proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído”.

Em regra, é de competência dos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, de modo complementar à legislação federal e à estadual no que couber. Em harmonia com a legislação federal e estadual, cabe aos Municípios legislar também sobre a proteção ambiental, seja em relação ao meio ambiente urbano natural, seja em relação ao construído. Por esta razão, quando não for o caso de licenciamento ambiental estadual, nas hipóteses previstas no art. 5º da Resolução do CONAMA nº 237/1997, será do Município a competência para a realização do licenciamento.

O licenciamento ambiental é um instrumento de gestão que visa o desenvolvimento sustentável, sendo ele exigido quando se tratar de atividades e empreendimentos que se utilizam de recursos ambientais potencial ou efetivamente poluidores ou que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental. Neste artigo, propomos um questionamento sobre quais empreendimentos imobiliários dependem de prévio licenciamento ambiental e quais são os critérios para esta exigência.

As principais legislações que estabelecem o regramento para o licenciamento ambiental são a Resolução do CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente) nº 237/1997 e a Lei Complementar nº 140/2011. Recentemente, em 08 de agosto de 2025, foi sancionada a Lei nº 15.190/2025, também denominada “Marco Legal do Licenciamento Ambiental”, que entra em vigor em 180 dias da sua publicação oficial.

Estas legislações trazem em seu texto a definição de “licenciamento ambiental” enquanto instrumento de proteção ambiental para auxiliar a gestão ambiental do ente competente.

Encontra-se na Resolução do CONAMA nº 237/1997, em seu art. 1º, I, a seguinte definição de licenciamento ambiental: “procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação, ampliação e a operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis ao caso”.

Já a Lei Complementar nº 140/2011 trouxe definição mais enxuta sobre o licenciamento ambiental, em seu art. 2º, I: “o procedimento administrativo destinado a licenciar atividades ou empreendimentos utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental”.

Recentemente, em 08 de agosto de 2025, foi sancionada a Lei nº 15.190/2025, também denominada “Marco Legal do Licenciamento Ambiental”, que entra em vigor em 180 dias da sua publicação oficial.



Na recentemente sancionada Lei nº 15.190/2025 (Marco Legal do Licenciamento Ambiental), encontramos em seu art. 3, I, a seguinte definição, que praticamente repete a da Lei Complementar nº 140/2011: “licenciamento ambiental: processo administrativo destinado a licenciar atividade ou empreendimento utilizador de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidor ou capaz, sob qualquer forma, de causar degradação do meio ambiente”.

Nas palavras de Édís Milaré, o licenciamento ambiental é definido como sendo “uma ação típica e indelegável do Poder Executivo, constitui um importante instrumento de gestão do meio ambiente, por meio da qual a Administração Pública procura exercer o devido controle sobre as atividades humanas que interferem nas condições ambientais, de forma a compatibilizar o desenvolvimento econômico com a preservação do equilíbrio ecológico”¹. No entendimento da maioria da doutrina o licenciamento ambiental é um ato administrativo vinculado-discrecionário, ou seja, pode conter elementos de vinculatividade quanto ao conteúdo ou quanto aos meios e discricionariedade quanto aos fins ou quanto aos meios².

No âmbito dos empreendimentos imobiliários, considerando a relação entre o potencial poluidor/degradador, o seu porte e localização, de um lado, e as normativas do órgão licenciador, de outro, o licenciamento ambiental pode resultar na necessidade de diversas licenças. De acordo com o art. 5º da Lei nº 15.190/2025, o licenciamento ambiental pode resultar nos seguintes tipos de licença: I – Licença Prévia (LP); II – Licença de Instalação (LI); III – Licença de Operação (LO); IV – Licença Ambiental Única (LAU); V – Licença por Adesão e Compromisso (LAC); VI – Licença de Operação Corretiva (LOC); VII – Licença Ambiental Especial (LAE).

Ainda, conforme o art. 18 da Lei nº 15.190/2025, o licenciamento ambiental pode ocorrer: I – pelo procedimento ordinário, na modalidade trifásica; II – pelo procedimento simplificado, nas modalidades: a) bifásica; b) fase única; ou c) por adesão e compromisso; III – pelo procedimento corretivo; IV – pelo procedimento especial para atividades ou empreendimentos estratégicos.

O chamado procedimento ordinário, mais comum, é constituído por três licenças (daí a denominação “modalidade trifásica”). São elas, de acordo com o art. 2º, incisos XXIX a XXXI, da Lei nº 15.190/2025:

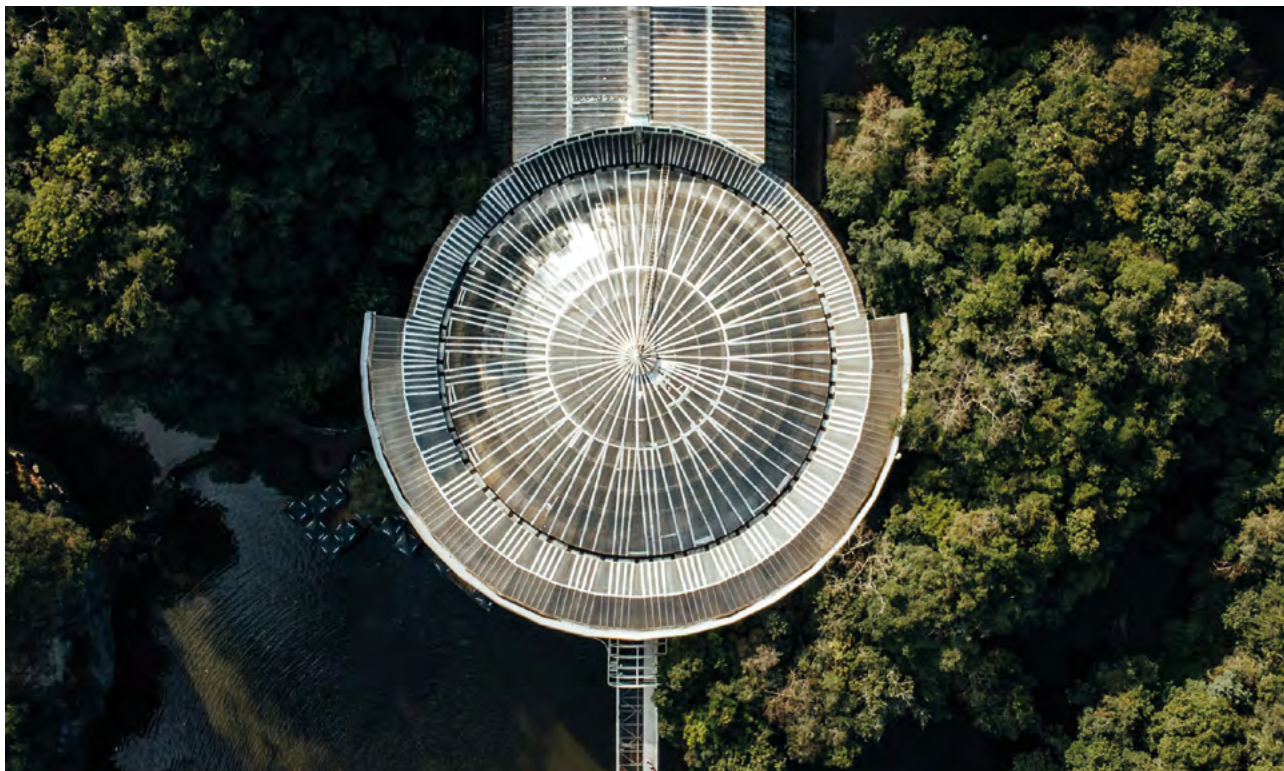
- Licença Prévia (LP): licença que atesta, na fase de planejamento, a viabilidade ambiental de atividade ou de empreendimento quanto à sua concepção e localização, e estabelece requisitos e condicionantes ambientais.
- Licença de Instalação (LI): licença que permite a instalação de atividade ou de empreendimento, aprova os planos, os programas e os projetos de prevenção, de mitigação ou de compensação dos impactos ambientais negativos e estabelece condicionantes ambientais.
- Licença de Operação (LO): licença que permite a operação de atividade ou de empreendimento, aprova as ações de controle e monitoramento ambiental e estabelece condicionantes ambientais para a operação e, quando necessário, para a sua desativação.

Quando se trata de licenciamento ambiental ordinário, segundo o art. 19 da Lei nº 15.190/2025, a modalidade trifásica envolve a emissão sequencial de LP, de LI e de LO.

Também podemos referir que os instrumentos ambientais, isto é, o EIA (Estudo de Impacto Ambiental) e o respectivo RIMA (Relatório de Impacto Ambiental) podem ser exigidos no licenciamento ambiental de empreendimentos imobiliários, a depender do grau de potencialidade de degradação ambiental, sendo documento instrutório para a emissão das licenças. No entanto, conforme o art. 18, §4º, da Lei nº 15.190/2025, “não será exigido EIA/Rima quando a autoridade licenciadora considerar que a atividade ou o empreendimento não é potencialmente causador de significativa degradação do meio ambiente”.

1. Milaré, Edís, *Direito do Ambiente*. 10ª ed. Curitiba: RT, p. 789.

2. Mukai, Toshio, *Direito Ambiental Municipal: abordagens teóricas e práticas*. Belo Horizonte: Fórum, 2010, p. 70.



2. Uma análise sobre a exigência de licenciamento ambiental para empreendimentos imobiliários em Curitiba

No Estado do Paraná, foi criado o Instituto Água e Terra, com o objetivo de proteger, preservar, conservar, controlar, fiscalizar e recuperar o patrimônio ambiental do Estado. Pela Instrução Normativa nº 21 (25 de abril de 2025) deste órgão são estabelecidos “definições, critérios, diretrizes e procedimentos para o licenciamento ambiental de empreendimentos imobiliários localizados em área urbana no território paranaense”, em obediência à legislação estadual.

De acordo com o art. 2º desta Instrução Normativa, são considerados empreendimentos imobiliários: (I) o parcelamento do solo urbano, que poderá ser feito mediante loteamento, condomínio de lotes ou desmembramento; (II) os condomínios para fins habitacionais, industriais ou comerciais; (III) a construção de barracões; e (IV) os parques urbanos.

Conforme o art. 6º da Instrução Normativa nº 21/2025, “para os efeitos desta Resolução, o porte de empreendimentos imobiliários será definido considerando área construída, investimento total e número de empregados, conforme o estabelecido na Lei Estadual nº 10.233, de 28 de dezembro de 1992, conforme tabela no Anexo I”. A definição do porte do imóvel é essen-

cial para que se defina a necessidade e o enquadramento do licenciamento ambiental. De acordo com o art. 8º da Instrução Normativa nº 21/2025, os empreendimentos imobiliários serão licenciados de acordo com a sua finalidade, características da obra, localização do imóvel e outros aspectos de relevância socioambiental, conforme Tabela de enquadramento (Anexo I).

No Estado do Paraná, de acordo com os arts. 49 e 50 da Instrução Normativa nº 21/2025, há uma proteção especial das Unidades de Conservação Estadual e das Áreas de Proteção de Manancial (fontes naturais de água, seja ela superficial ou subterrânea, utilizada para abastecimento público, uso doméstico ou atividades econômicas). Nestes casos, o procedimento de licenciamento será submetido, respectivamente, à análise da Diretoria de Patrimônio Natural do IAT ou à análise da Diretoria de Saneamento e Recursos Hídricos do IAT. Ademais, o art. 51 da Instrução Normativa nº 21/2025 prevê que a implantação de loteamentos e condomínios em um raio de 500 metros de fontes geradoras de emissões atmosféricas, já licenciadas pelo órgão ambiental, tais como ETE, beneficiamento de grãos, graxarias, entre outras, “poderá estar sujeita a condições adicionais para sua execução”.

Em Curitiba, no que se refere a empreendimentos imobiliários, encontra-se no art. 116 da Lei Municipal nº 15.852/2021 a seguinte disposição: “no caso

Deve-se atentar que em muitos empreendimentos caberá ao incorporador buscar junto ao órgão ambiental competente uma declaração de “dispensa” ou “inexigibilidade” de licenciamento ambiental para a atividade planejada, o que se dá em caso de empreendimentos de insignificante potencial poluidor/degradador do meio ambiente. Com isto, o incorporador ficará resguardado em caso de eventual autuação, respeitadas as legislações dos órgãos competentes.

de loteamento, condomínio, conjunto residencial, parcelamento do solo ou qualquer outra forma de incentivo à aglomeração de casas ou estabelecimentos, somente serão licenciados, se comprovada a existência de redes de esgoto sanitário e de estação de tratamento com capacidade para o atendimento das necessidades de esgotamento sanitário a serem criadas pela futura ocupação ou, no caso de inexistência de rede, mediante aprovação do sistema alternativo de esgoto”.

O Decreto Municipal nº 340/2022 atualizou o sistema ambiental no Município de Curitiba, regulamentando as atribuições do órgão ambiental municipal para o licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades de impacto ambiental local consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras e capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental.

Para o caso dos empreendimentos imobiliários, conforme prevê o art. 3º do Decreto Municipal nº 340/2022, para fins de exigência do licenciamento, deve ser considerada a localização e a natureza dos empreendimentos que “(I) produzam efeitos sobre o solo, o subsolo, a flora e a fauna, os recursos hídricos e suas APPs, o entorno de Unidades de Conservação – UCs, as Áreas de Proteção Ambiental – APAs, as Áreas de Interesse Paisagístico e Ambiental, o Setor de Saneamento Ambiental – SESA e Fundos de Vale; (II) exijam sistemas especiais de abastecimento de água e coleta, tratamento e disposição final de efluentes líquidos; (III) demandem grande movimentação de terra, seja para aterro ou retirada de material; (IV) gerem emissões atmosféricas ou sonoras; (V) utilizem de recursos ambientais e/ou por sua atividade, possam apresentar potencial ou efetivo impacto ambiental; e, (VI) possuam geração, manuseio, manipulação, armazenamento, distribuição e comercialização de substâncias que, por suas características, possam comportar riscos para a vida em todas as suas formas, qualidade de vida e o meio ambiente”.

Complementando, o art. 5º do Decreto Municipal nº 340/2022 de Curitiba dispõe que “na análise de projetos de ocupação, uso e parcelamento do solo, a Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMMA, deve manifestar-se em relação aos aspectos de proteção do solo, da fauna, da cobertura vegetal e das águas superficiais, subterrâneas, fluentes, emergentes e reservadas, sempre que os projetos: (I) tenham interferência sobre reservas de áreas verdes e proteção de interesses paisagísticos e ecológicos; (II) exijam sistemas especiais de abastecimento de água e coleta, tratamento e disposição final de esgoto e resíduos sólidos; (III) apresentem problemas relacionados à viabilidade geotécnica”.

Feitas estas considerações, vale ressaltar que outros empreendimentos que não necessitem de licenciamento ambiental estarão obrigados apenas ao licenciamento urbanístico do Município. Neste caso, trata-se de ato vinculativo, ou seja, cumpridas as obrigações e exigências previstas em lei, o Município deve outorgar a licença para a construção, sem qualquer discricionariedade, mas não eximindo o incorporador das exigências legais quanto à preservação do meio ambiente.

Deve-se atentar que em muitos empreendimentos caberá ao incorporador buscar junto ao órgão ambiental competente uma declaração de “dispensa” ou “inexigibilidade” de licenciamento ambiental para a atividade planejada, o que se dá em caso de empreendimentos de insignificante potencial poluidor/degradador do meio ambiente. Com isto, o incorporador ficará resguardado em caso de eventual autuação, respeitadas as legislações dos órgãos competentes. Conforme a legislação ambiental, não estarão sujeitos a licenciamento ambiental os empreendimentos que não sejam considerados como utilizadores de recursos ambientais, que não sejam efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os incapazes, sob qualquer forma, de causar degradação ao meio ambiente.

3. A fase do registro da incorporação de empreendimentos imobiliários e o enquadramento do licenciamento ambiental em Curitiba

A incorporação imobiliária, de acordo com o art. 28, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64, é “a 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”. Esta atividade deve ser necessariamente exercida pelo incorporador, que também, pela definição legal, no art. 29 da referida Lei é “a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas”.

Na lição de Caio Mário da Silva Pereira³, ao incorporador a lei impõe uma série de deveres e de responsabilidades, em todas as fases da incorporação, e o primeiro dever do incorporador é arquivar um Memorial de Incorporação no Registro de Imóveis do local do terreno no qual implantará a edificação, composto de um conjunto de documentos que, de uma parte, o identifiquem como responsável pelo negócio e o habilitem a exercer a atividade de comercialização das frações ideais do terreno vinculado ao negócio da construção do futuro conjunto imobiliário⁴ e, de outra parte, descrevam e caracterizem o empreendimento planejado, conforme determinado no art. 32, da Lei nº 4.591/64.

Assim, o registro do Memorial de Incorporação e, com isto, a habilitação para o incorporador comercializar as unidades autônomas do empreendimento conferem segurança jurídica a todos os envolvidos no negócio da incorporação.

Dentre a documentação que é obrigatória para o registro do cartório de Registro de Imóveis, destacamos a previsão constante na alínea “d” do art. 32 da Lei 4.591/64, com redação dada pela Lei 14.382/2022: “o projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes”.

No caso de um empreendimento que precisou de licenciamento ambiental para ser aprovado pelas autoridades competentes, esta documentação precisa ser registrada no Registro de Imóveis? Serve ela apenas para a aprovação junto ao Município ou os adquirentes e aqueles com interesse no empreendimento também devem ter acesso a esta documentação?

É importante ressaltar que o registro imobiliário é regido pelo princípio da publicidade, o qual assegura que todos tenham acesso e possam ter conhecimento da existência dos documentos arquivados e registrados relacionados a bens e pessoas.

Os empreendimentos imobiliários para os quais é exigido o licenciamento ambiental submetem-se a este procedimento prévio à aprovação do projeto de construção do empreendimento. Neste sentido, nos casos em que o empreendimento foi considerado de possível potencial poluidor ou relacionado à de-

gradação ao meio ambiente (em especial, pelo seu porte, por estar no entorno de áreas de proteção e de interesse ambiental, ou, ainda, por demandar obras de grande porte), o órgão competente para sua aprovação não irá analisá-lo se não for comprovado que ele foi devidamente licenciado em ato anterior e que foram devidamente emitidas as licenças necessárias.

Segundo o estudo que fizemos acerca do licenciamento ambiental em Curitiba, verificamos que, para muitos empreendimentos imobiliários, não há necessidade de prévio licenciamento ambiental (sempre aqueles que não são potencial ou efetivamente poluidores, ou incapazes de causar degradação ao meio ambiente). Isto é confirmado quando há a aprovação do projeto de construção, depois de verificado pela autoridade competente. Tal informação deverá ser levada ao conferente que analisar a documentação referente ao projeto de construção aprovado.

A partir de uma pesquisa realizada junto aos registradores dos Cartórios de Registro de Imóveis de Curitiba, chegamos à conclusão de que não há exigência expressa de apresentação do licenciamento ambiental para o registro da incorporação e sim do projeto de construção aprovado, sempre considerando que para a aprovação do projeto urbanístico, o órgão competente já terá analisado o prévio licenciamento, conforme as exigências legais, ou a sua dispensa, também através de emissão de uma declaração formal, e tal informação constará do Alvará de Construção.

3. Pereira, Caio Mario da Silva Pereira. Condomínio e Incorporações. 16ª ed. Atualizadores: Chalhoub, Melhim Namen; Abelha, André Rio de Janeiro: Forense, 2024. Cf. Capítulo XIII, item 134.

4. Ibidem, item 128: A vinculação entre as frações ideais de terreno e negócio jurídico da construção presume-se desde o momento da venda, ou de cessão, uma vez que o projeto do edifício já esteja aprovado ou meramente requerida a aprovação e penda de despacho da autoridade administrativa (art. 29, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64).



A partir de uma pesquisa realizada junto aos registradores dos Cartórios de Registro de Imóveis de Curitiba, chegamos à conclusão de que não há exigência expressa de apresentação do licenciamento ambiental para o registro da incorporação e sim do projeto de construção aprovado, sempre considerando que para a aprovação do projeto urbanístico, o órgão competente já terá analisado o prévio licenciamento, conforme as exigências legais, ou a sua dispensa, também através de emissão de uma declaração formal, e tal informação constará do Alvará de Construção.

Considerações finais

A questão ambiental e a proteção ao meio ambiente são temas sensíveis, cujo enquadramento se dá nos âmbitos das legislações federal, estadual e municipal.

No tocante à necessidade de obtenção do licenciamento ambiental de empreendimentos imobiliários na cidade de Curitiba, caberá uma prévia análise por parte do incorporador, considerando a sua responsabilidade no cumprimento das normas ambientais.

Buscamos neste artigo apresentar alguns esclarecimentos sobre o licenciamento ambiental para empreendimentos imobiliários à luz da Lei nº 15.190/2025 (Marco Legal do Licenciamento Ambiental). Considerando a Instrução Normativa nº 21/2025 do Instituto Água e Terra, do Paraná, e a legislação municipal de Curitiba, analisamos os casos em que se faz necessário o licenciamento ambiental e quando se pode obter a sua dispensa ou inexigibilidade.

Por fim, no âmbito registral, concluímos não haver exigência expressa da apresentação do licenciamento ambiental para o registro da incorporação, mas do projeto de construção aprovado, já contemplando o devido licenciamento, quando for o caso.



AUTOR

**Marco
Meimes**

ART. N°

4

ARTIGO

A CNIB 2.0: atualizações sobre a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens

TEMPO DE LEITURA
22 min

A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), criada pelo Provimento nº 39/2014 do CNJ, foi atualizada em 2024 pelo Provimento nº 188, dando origem à chamada “CNIB 2.0”. A nova regulamentação introduziu avanços relevantes, como a possibilidade de indisponibilidade específica de imóveis, a padronização nacional do sistema, maior integração tecnológica e a criação de uma base indicativa de bens preferenciais para constrição. Também houve mudanças nos procedimentos para transmissões involuntárias, na forma de cobrança de emolumentos e na obrigatoriedade de utilização exclusiva do sistema eletrônico. Apesar dos progressos, permanecem desafios, como a ausência de critérios objetivos para aferição do valor dos imóveis e a polêmica regra que impede o registro de títulos prenotados diante de superveniência de ordem de indisponibilidade. O estudo analisa as principais modificações, seus impactos no mercado imobiliário e pontos que ainda demandam aperfeiçoamento, destacando a importância de uma aplicação criteriosa para conciliar a efetividade da execução com a preservação da atividade econômica.

Resumo

Introdução

Criada em julho de 2014, por meio do Provimento nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) – mecanismo de racionalização eletrônica das ordens de indisponibilidade de bens imóveis –, prestes a completar dez anos de existência, recebeu uma atualização regulatória, contando com avanços e novidades de funcionalidade do sistema.

Recentemente, em 04 de dezembro de 2024, foi publicado pela mesma Corregedoria Nacional de Justiça o Provimento nº 188, o qual revogou o Provimento anterior. O novo Provimento tem como premissas, além da fixação de conceitos já consolidados do instituto da indisponibilidade de bens imóveis, a modificação de determinadas regras, o seu aperfeiçoamento sistemático mediante a implementação e operação do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis e a padronização, no âmbito do território nacional, do intercâmbio eletrônico de dados estruturados para o atendimento ao princípio da eficiência, insculpido no art. 37 da Constituição Federal.

A partir da edição e publicação do novo Provimento, novas disposições passaram a integrar o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro.

O novo regulamento da CNIB – apelada de “CNIB 2.0” pelo próprio CNJ¹ – trouxe modificações de grande relevância para o setor imobiliário, como, por exemplo, a possibilidade de indisponibilização de imóvel específico, enquanto o sistema anterior permitia apenas ordens de bloqueio de patrimônio indistinto.

O presente estudo visa atualizar o leitor sobre as principais alterações trazidas pela CNIB 2.0, seus impactos no setor imobiliário, bem como apontar determinadas questões em que o regulamentador perdeu a oportunidade de prever outras melhorias.

1. CNJ. “Novo sistema para bloqueio específico de imóveis entra em operação.” Agência CNJ de Notícias. Publicado em: 13.02.2025. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/novo-sistema-para-bloqueio-especifico-de-imoveis-entra-em-operacao/>



1. Breve resgate do conceito de indisponibilidade de bens imóveis

A indisponibilidade imobiliária é instituto jurídico por meio do qual o proprietário do imóvel perde o direito de dispor livremente do bem enquanto durarem os seus efeitos, “retirando o bem imóvel do mercado”. Uma vez averbada junto à matrícula do imóvel, o seu proprietário não poderá vendê-lo, doá-lo, gravá-lo, onerá-lo etc.

A sua aplicação busca evitar que determinado devedor promova a dilapidação do patrimônio, e seu histórico remete a medidas de caráter excepcional, voltadas à proteção do interesse público, como, por exemplo, o tratamento dado pelo Código Tributário Nacional, que em seu art. 185-A² dispõe que o devedor tributário poderá sofrer a indisponibilidade de seus bens e direitos por ordem judicial.

Trata-se, a indisponibilidade imobiliária, portanto, de instituto de natureza cautelar, que tem por objetivo resguardar os credores contra a eventual dilapidação de patrimônio a ser feita pelo devedor que não pretende satisfazer seus débitos.

Atualmente, verificamos a utilização da CNIB de uma forma muito mais dissipada e menos excepcional, inclusive sendo empregada em caráter massivo, como em algumas situações perante a Justiça do Trabalho, por exemplo. Ademais, a própria CNIB, estendendo seus objetivos primordiais, vem sendo aceita como mecanismo de busca de bens do devedor junto Poder Judiciário, questão esta já até mesmo consolidada nos julgados do Superior Tribunal de Justiça, que vem aceitando a CNIB como medida atípica de execução, desde que sejam previamente exauridas as medidas típicas, observando-se os princípios da adequação, da necessidade, da proporcionalidade e da razoabilidade³.

A indisponibilidade de bens imóveis dá-se, assim, mediante decisão judicial, provocada por pedido do autor da ação, que deverá, em regra, apresentar prova verossímil de que o réu possa desfazer-se de imóveis no curso da demanda e que isso poderá causar prejuízo ao resultado desta demanda. A perfectibiliza-

ção da indisponibilidade dá-se mediante a averbação da ordem judicial à margem da matrícula do imóvel, junto do Registro de Imóveis da circunscrição pertinente, e dará publicidade a terceiros acerca da impossibilidade de disposição daquele bem, impedindo qualquer ato de transferência. Isso significará que o proprietário do imóvel ficará desprovido de um dos atributos da propriedade – no caso, a disposição –, impedindo-o de transferir, doar, gravar e alienar o imóvel a qualquer título, inclusive ficando impossibilitado de constituir sobre o bem qualquer tipo de garantia real para a tomada de crédito junto a instituições financeiras.

A seguir, vamos analisar as principais modificações trazidas pela CNIB 2.0.

2. A indisponibilidade específica

A CNIB 2.0 inaugura o instituto da indisponibilidade específica, por meio do qual se torna possível a averbação de indisponibilidade de bens determinados do devedor, ao contrário do sistema anterior, que apenas permitia a promoção de restrições do patrimônio indistinto de uma pessoa física ou jurídica, isto é, todos os imóveis que estivessem registrados em seu nome no território nacional. Referida modificação consta expressamente no Provimento nº 188/2024, através da inclusão do art. 320-A, caput⁴, no Provimento nº 149/2023.

O procedimento de indisponibilização de todo o patrimônio do devedor vinha sendo objeto de constantes críticas dos aplicadores do direito e dos empresários, em razão da evidente ausência de equivalência entre o valor devido na execução e o valor total do seu patrimônio. Em outras palavras, por um débito sensivelmente menor, a pessoa ou a empresa estava sujeita à indisponibilidade da totalidade de seus imóveis, situação que não prestigiava razoabilidade alguma.

No âmbito de empresas de incorporação imobiliária, por exemplo, esse efeito vinha sendo nefasto. Considera-se natural que qualquer empresa de médio ou grande porte possua demandas judiciais contra si, principalmente no âmbito trabalhista, quando

2. Art. 185-A. “Na hipótese de o devedor tributário, devidamente citado, não pagar nem apresentar bens à penhora no prazo legal e não forem encontrados bens penhoráveis, o juiz determinará a indisponibilidade de seus bens e direitos, comunicando a decisão, preferencialmente por meio eletrônico, aos órgãos e entidades que promovem registros de transferência de bens, especialmente ao registro público de imóveis e às autoridades supervisoras do mercado bancário e do mercado de capitais, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a ordem judicial”.

3. Neste sentido, veja-se, por exemplo: STJ, RHC nº 196.004/PI, 3ª Turma, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe 06.6.2024; STJ: AgInt no AREsp nº 2.066.509/ES, 2ª Turma, Relator Ministro Afrânio Vilela, DJe 17.5.2024; STJ, REsp nº 1.830.416/RJ, 4ª Turma, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe 27.10.2023.

4. Art. 320-A. A CNIB tem por finalidade o cadastramento de ordens de indisponibilidade de bens específicos ou do patrimônio indistinto, bem como das ordens para cancelamento de indisponibilidade.

possui quantidade significativa de colaboradores. Isso não significa que a empresa se encontre em estado de insolvência. Na sistemática da CNIB original, passava a ser recorrente que uma incorporadora imobiliária tivesse 100% de seus imóveis indisponibilizados em razão de um débito muito menor que seu patrimônio, causando uma injustiça completa.

Esta situação, claramente desequilibrada, por vezes, fazia com que uma incorporadora praticamente tivesse que paralisar suas atividades, principalmente no que se refere ao cumprimento de contratos de venda de imóveis e transferência registral dos bens a seus clientes. Isso revelava, até mesmo, uma grande contradição, pois se a empresa ficava impedida de exercer sua atividade, subentendia-se que teria grandes dificuldades de pagar seus eventuais credores, contradizendo o objetivo primordial da averbação – que é a satisfação dos débitos.

A indisponibilidade específica, em tese, significa que o elemento que faltava na sistemática original – a medida da constrição – poderá ser contemplado, se realizado o devido cotejo do valor do débito exequendo com os bens do executado.

Acredita-se, contudo, que, embora a indisponibilidade específica seja extremamente benéfica e represente claramente a novidade mais importante da CNIB 2.0, este é apenas um primeiro passo para que o instituto da indisponibilidade eletrônica se torne mais justo. Diz-se isso em razão da evidente falta de informações suficientes nos cadastros imobiliários, como, por exemplo, o valor de mercado do imóvel.

De qualquer sorte, havendo a possibilidade sistemática de indisponibilizar determinado(s) bem(ns) do devedor, torna-se obrigação do exequente e dos magistrados passar a dosar as medidas, evitando a indisponibilidade total imobiliária quando esta se revelar um excesso de constrição e, consequentemente, uma verdadeira injustiça.

A cnib 2.0 Inaugura o instituto da indisponibilidade específica, por meio do qual se torna possível a averbação de indisponibilidade de bens determinados do devedor, ao contrário do sistema anterior, que apenas permitia a promoção de restrições do patrimônio indistinto de uma pessoa física ou jurídica, isto é, todos os imóveis que estejam registrados em seu nome no território nacional.

3. Regramento para transmissões involuntárias (arrematação, alienação por iniciativa particular e adjudicação)

O Provimento nº 188/2024 do CNJ incorpora o art. 320-G ao sistema, o qual dispõe que “no caso de arrematação, alienação ou adjudicação, a autoridade judicial que determinou tais medidas deverá, expressamente, prever o cancelamento das demais restrições oriundas de outros processos, arcando o interessado com os emolumentos devidos”.

No sistema anterior, havia hipóteses restritas em que se permitia o registro de alienação judicial (involuntária): (a) quando a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade (ou inquérito civil público); ou (b) que obrigatoriamente fosse consignado no título judicial “a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução” (art. 16, do Provimento 39/2014⁵).

Atualmente, quando um imóvel gravado de indisponibilidade CNIB é alienado judicialmente em outro processo, bastará que o juiz preveja expressamente o cancelamento das demais restrições oriundas de outros processos, bem como que o interessado arque com os emolumentos respectivos.

Trata-se de importante alteração na regulamentação da CNIB, na medida em que traz mais clareza e simplifica o procedimento, além de afastar qualquer dúvida de que um imóvel indisponível não poderá ser objeto de penhora e alienação judicial em outro processo.

4. Formação de base indicativa

A CNIB 2.0 trouxe relevante inovação, tratada no art. 320-K⁶, incluído pelo Provimento nº 188/2024. Agora, os proprietários de imóveis poderão eleger um ou mais imóveis, dentre os de sua titularidade, sobre os quais pretendem que recaiam, preferencialmente,

eventuais ordens de indisponibilidade, formando uma base indicativa disponível para consulta no momento de cadastramento de ordens.

A base indicativa ficará sem efeito quando houver a sua revogação e com a alteração do proprietário ou titular de direito sobre o imóvel, salvo se decorrer de constituição de alienação fiduciária em garantia. Fica claro, portanto, que mesmo imóveis gravados de alienação fiduciária poderão fazer parte desta lista de bens preferenciais.

Nada obstante, o inciso II do parágrafo único do dispositivo determina que esta lista não vincula os órgãos do Poder Judiciário ou as autoridades administrativas, que poderão determinar a indisponibilidade de bens imóveis não integrantes daquela base indicativa. Isso evita que os proprietários de bens indiquem rol de imóveis de difícil liquidez e que prejudiquem a efetividade da execução.

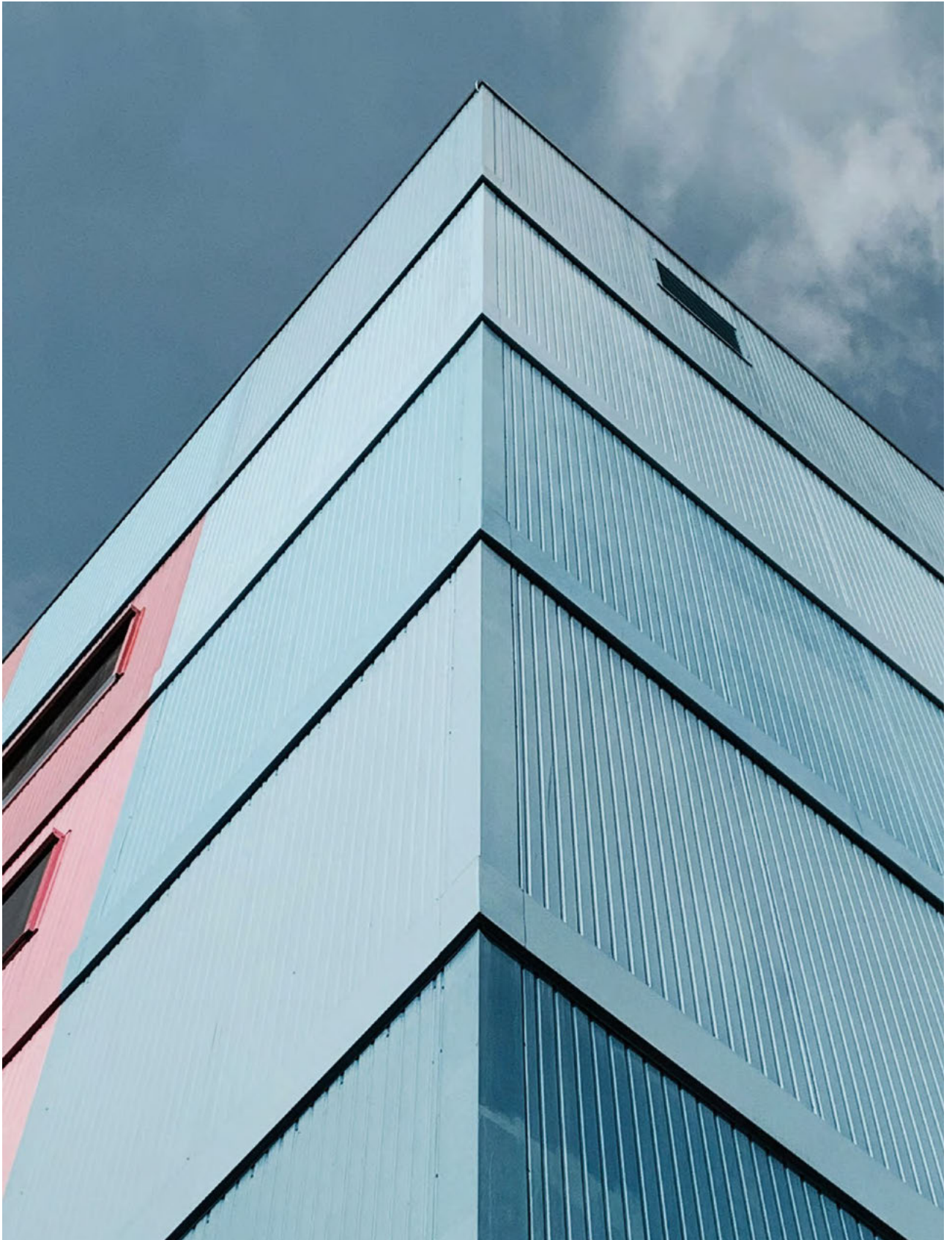
5. Impedimento a registro de títulos em caso de superveniência de ordem de indisponibilidade

O §3º do art. 320-I, instituído pelo Provimento nº 188/2024, traz uma polêmica disposição ao expressar que “a superveniência de ordem de indisponibilidade impede o registro de títulos, ainda que anteriormente prenotados, salvo exista na ordem judicial previsão em contrário”.

Pensemos como exemplo a lavratura de uma escritura pública de compra e venda de determinado imóvel. Quando da negociação e assinatura, o imóvel se encontrava livre de gravames, estando a compra avalizada pela segurança jurídica inerente. No entanto, mesmo que devidamente protocolada a escritura a registro junto ao ofício imobiliário, na hipótese de que, entre a prenotação e o registro, sobrevenha ordem de indisponibilidade CNIB, a regulamentação determina o impedimento do registro desta escritura.

5. Art. 16. “As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de restrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuiu o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução. Parágrafo único. Consistindo eventual exigência para o registro de alienação judicial de imóvel atingido por ordem de indisponibilidade na falta de indicação, no título, da prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução, será o fato comunicado ao Juízo que expediu o título de alienação, visando sua complementação, ficando prorrogada a prenotação por 30 dias contados da efetivação dessa comunicação.”

6. Art. 320-K. “Os titulares de direitos reais sobre bens imóveis poderão eleger um ou mais imóveis, dentre os de sua titularidade, sobre os quais pretendem que recaiam, preferencialmente, eventuais ordens de indisponibilidade, formando uma base indicativa disponível para consulta no momento de cadastramento de ordens, conforme previsão em manual operacional do ONR. Parágrafo único. A indicação mencionada no caput deste artigo: I - tornar-se-á sem efeito com sua revogação ou com a alteração do proprietário ou titular de direito, salvo se decorrer de constituição de propriedade resolúvel por alienação fiduciária em garantia; II - não vincula os órgãos do Poder Judiciário ou as autoridades administrativas, que poderão determinar a indisponibilidade de bens imóveis não integrantes daquela base indicativa.”



As críticas ao dispositivo giram em torno do princípio da prioridade registral, positivado no art. 186 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73)⁷, aparentemente violado nesta hipótese, além de causar grande insegurança jurídica à sociedade e ao mercado. Nestas situações, existe grande probabilidade que estas questões sejam submetidas ao Judiciário, que deverá decidir entre os direitos do adquirente de boa-fé, em contrapartida à ordem de indisponibilidade CNIB.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, no julgamento do Recurso de Apelação nº 1059731-53.2023.8.26.0114, ocorrido em 06/08/2024, manifestou-se no sentido de ser impossível “não prevalecer a boa-fé da embargante, que, em reiterada repetição, firmou a escritura pública em junho/2018, ocasião na qual não constava qualquer averbação de indisponibilidade sobre o imóvel, tendo havido, inclusive, a pertinente Consulta de Indisponibilidades, negativa por ocasião dessa lavratura”.

Mostra-se razoável o entendimento do TJSP, ainda mais à luz do disposto no art. 54, da Lei nº 13.097/2015 (“Lei da Concentração dos Atos na Matrícula”) – a qual dispõe que os negócios jurídicos que tenham por fim transferir direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel decisão de qualquer tipo de constrição judicial incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do seu titular.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, no mesmo sentido, também já prestigiou o terceiro adquirente de boa-fé, quando, ao tempo da formalização da compra e venda do imóvel, inexistia qualquer restrição ou gravame sobre o bem. Trata-se do julgamento da Apelação Cível nº 5027064-06.2022.8.21.0021, de relatoria do Desembargador Ricardo dos Santos Costa, em 20/06/2024. No caso, o TJRS confirmou a sentença de primeira instância que havia julgado procedente embargos de terceiro, a fim de cancelar a restrição sobre o imóvel ante a comprovação idônea de que inexistia averbação de constrição na data da negociação do bem.

Por sua vez, o Superior Tribunal de Justiça, já vinha prestigiando o adquirente de boa-fé em detrimento ao gravame superveniente de indisponibilidade, como se observa no julgamento do Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.165.122/RJ, de relatoria do Ministro Gurgel de Faria, em 16/5/2017, in verbis: “Conforme entendimento pacificado nesta Corte, a promessa de compra e venda não registrada, mas acompanhada de outros elementos que possam evidenciar a alienação do imóvel em momento anterior à liquidação da seguradora, afasta a indisponibilidade do bem objeto da alienação”.

O §3º do art. 320-I, instituído pelo Provimento nº 188/2024, traz uma polêmica disposição ao expressar que “a superveniência de ordem de indisponibilidade impede o registro de títulos, ainda que anteriormente prenotados, salvo exista na ordem judicial previsão em contrário”.

7. Art. 186. “O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente (Lei de Registros Públicos – nº 6.015/1973)”.

6. Utilização obrigatória do sistema eletrônico

Nos termos do art. 320-E, instituído pela CNIB 2.0, “todas as ordens de indisponibilidade e de cancelamento deverão ser encaminhadas aos oficiais de registro de imóveis, exclusivamente, por intermédio da CNIB, vedada a utilização de quaisquer outros meios, tais como mandados, ofícios, malotes digitais e mensagens eletrônicas”.

Essa alteração demonstra o interesse na celeridade, centralização e automação das informações, eliminando ofícios e mandados, sejam físicos ou digitais, fruto de uma sociedade cada vez mais “digitalizada”.

7. Integração tecnológica

A CNIB 2.0 inova, também, ao trazer maior integração tecnológica e inteligência ao sistema. O art. 320-B determina que “o acesso para inclusão das ordens de indisponibilidade, de cancelamento de indisponibilidade e de consultas circunstanciadas será realizado com o uso de certificado ICP-Brasil e, quando a plataforma estiver no ambiente do SERP (Sistema Eletrônico de Registros Públicos), o acesso será realizado nas formas de autenticação autorizadas pela plataforma”.

Ainda, o sistema passa a ser administrado pelo “Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), cuja operação será acompanhada e fiscalizada pela Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça, pelas Corregedorias Gerais da Justiça dos Estados e do Distrito Federal e pelas Corregedorias Permanentes dos serviços extrajudiciais de notas e de registros, no âmbito de suas respectivas competências”.

É digno de registro, também, que apesar de ter sido mantida a obrigação dos oficiais de registro de imóveis de consultar, diariamente, a CNIB e prenotar as ordens de indisponibilidades (art. 320-I, caput), as serventias extrajudiciais ficarão dispensadas da verificação diária prevista no caput deste artigo caso adotem solução de comunicação com a CNIB via API (Application Programming Interface), conforme disposto no §1º do dispositivo em questão.

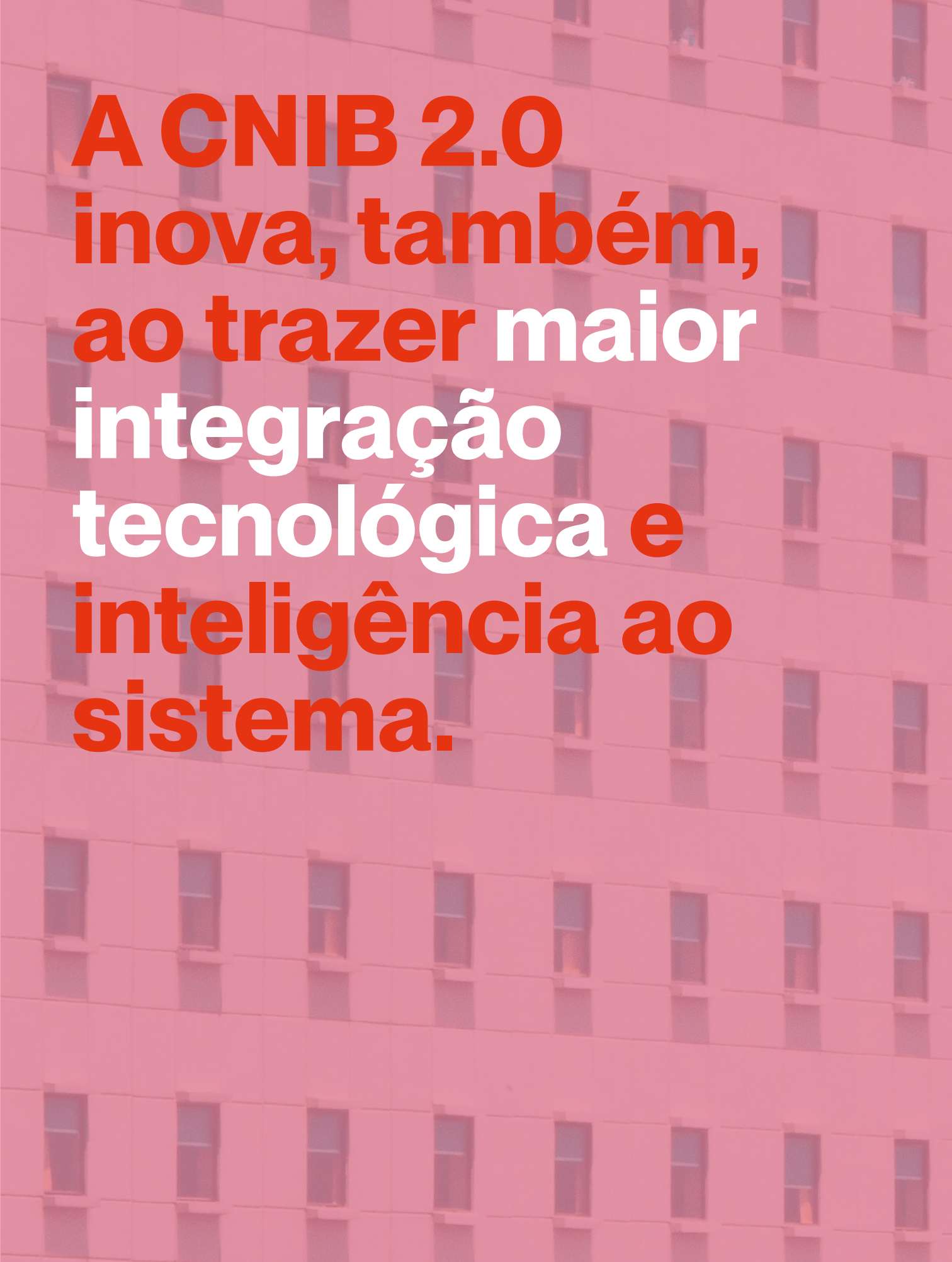
Trata-se de importantes disposições, na medida em que vão ao encontro de uma sistemática mais unificada, tecnológica e centralizada das informações e comandos judiciais e administrativos.

8. Emolumentos registraes

O parágrafo único do art. 320-C, trazido pelo Provimento nº 188/2024, do CNJ, estrutura a forma de cobrança dos emolumentos decorrentes das ordens de averbação e cancelamento de indisponibilidades via CNIB. O dispositivo expressa que “excetuadas situações abrangidas por isenções e imunidades previstas em Lei, ou ordem judicial em contrário, os emolumentos devidos pelo ato de indisponibilidade serão pagos conjuntamente com os de seu cancelamento, quando praticado sem a exigência da antecipação, pelo interessado que fizer o pedido de cancelamento ao oficial de registro de imóveis”.

Assim, fica claro que os oficiais registradores deverão promover as averbações de indisponibilidade independentemente do recolhimento de emolumentos, os quais serão cobrados futuramente quando de seu cancelamento, pelo interessado que realizar o requerimento de cancelamento, à exceção de casos de isenções e imunidades de custas previstas em lei ou em ordem judicial.

Certa celeuma pode ocorrer no que se refere ao ônus de pagamento dos emolumentos de cancelamento da ordem de indisponibilidade CNIB, quando, por exemplo, os gravames forem injustos. Nestes casos, o interessado em cancelar o gravame é, evidentemente, o proprietário do imóvel, porém não foi ele quem deu causa à ordem, mas sim o credor ou a própria entidade judiciária. Quando isso ocorrer, caberá ao interessado obter ordem judicial para que o cancelamento seja isento de emolumentos, ou que a parte que deu causa ao gravame arque com os respectivos custos.



A CNIB 2.0
inova, também,
ao trazer maior
integração
tecnológica e
inteligência ao
sistema.

Considerações finais

Passados dez anos da criação da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, é absolutamente natural, e até necessário, que se façam ajustes no instituto, tendo em vista os efeitos da utilização prática do sistema.

Ao longo desse período, verificou-se que a CNIB vem sendo amplamente utilizada. Por vezes de forma desmedida, principalmente quando ocorria a indisponibilidade total de patrimônio, em sua maioria, na seara da Justiça do Trabalho, em razão das suas características peculiares. O bloqueio total de bens imóveis, principalmente para uma pessoa jurídica que atua no ramo imobiliário, representava um retrocesso no senso de justiça, e um fator causador de graves danos ao empresário.

Ao permitir a indisponibilidade específica, o ordenamento jurídico avança um passo no intuito de livrar o mecanismo de injustiças. Todavia, o regulamento da CNIB 2.0 e a sua utilização na prática ainda deixa margem para aprimoramentos. A ausência de critérios objetivos para aferição do valor de mercado dos imóveis, em comparação com o valor do débito exequendo, ainda demandará evolução.

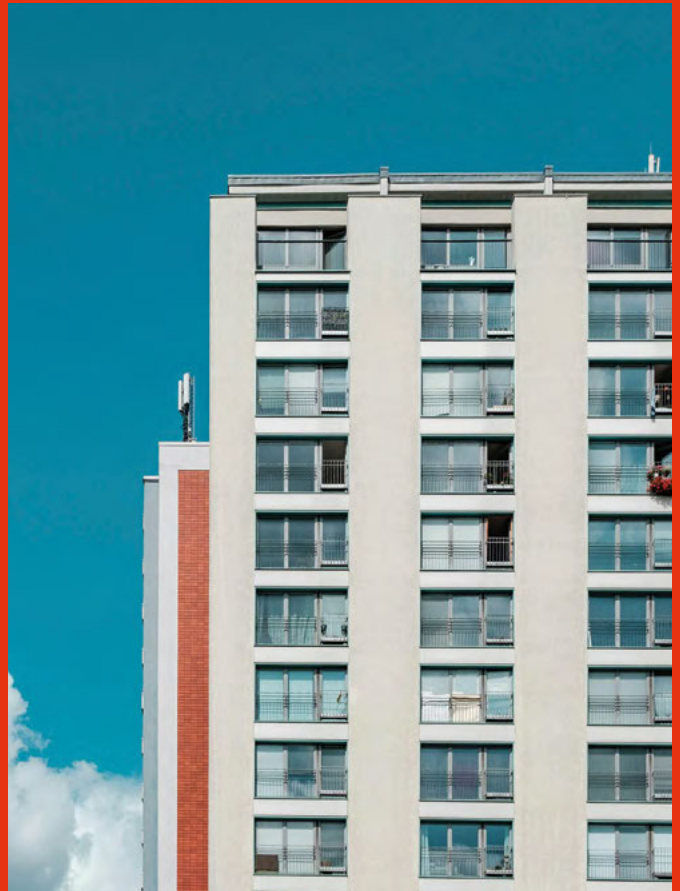
Além disso, a criação da base indicativa de bens revela uma excelente ideia para mitigar eventuais danos decorrentes de ordens de indisponibilidade desmedidas. Apesar disso, o Provimento nº 188/2024 deixa claro que esta base indicativa não é vinculante, ou seja, os juízes não estarão obrigados a segui-la. Essa característica merece crítica, na medida em que, principalmente no âmbito trabalhista, parece ser uma tendência da maioria dos magistrados não se vincularem a tal rol de bens imóveis previamente indicados.

Com a CNIB 2.0, uma polêmica instala-se na regra que impede o registro de títulos já prenotados, quando ocorre superveniência de ordem de indisponibilidade. Este tipo de questão, na prática, certamente, fomentará diversos litígios judiciais, ocasionados pela insegurança jurídica do regramento em questão.

Na prática dos Tribunais, é imprescindível que os magistrados, advogados e demais operadores do direito assimilem o espírito da nova ferramenta, com a responsabilidade de utilizar a CNIB de forma criteriosa, proporcional e alinhada aos princípios fundamentais.

Em suma, a CNIB 2.0 inaugura uma nova fase na gestão eletrônica das indisponibilidades imobiliárias, trazendo maior equilíbrio entre os direitos dos credores e a preservação da atividade econômica das empresas, sendo certo que o êxito da atualização dependerá não apenas da qualidade da norma, como também da sua aplicação na prática, da contínua evolução do sistema em diálogo com a realidade do mercado imobiliário e da evolução jurisprudencial.

Ao permitir a indisponibilidade específica, o ordenamento jurídico avança um passo no intuito de livrar o mecanismo de injustiças. Todavia, o regulamento da CNIB 2.0 e a sua utilização na prática ainda deixa margem para aprimoramentos. A ausência de critérios objetivos para aferição do valor de mercado dos imóveis, em comparação com o valor do débito exequendo, ainda demandará evolução.



AUTOR

**João Paulo
Santos Silveiro**

ARTIGO

**A Reforma do Código Civil: uma
análise dos novos dispositivos sobre
a revisão e a resolução contratual por
fatos supervenientes**

ART. N°

5

TEMPO DE LEITURA
23 min

O presente artigo tem o propósito de avaliar os reflexos da reforma do Código Civil de 2002 especialmente no âmbito da revisão e resolução contratual por fatos supervenientes. De início, apresentamos aqueles que são considerados os principais motivos para a reforma, a partir da “Justificação” do Projeto de Lei nº 04/2025: busca-se estabelecer um texto moderno, projetado para o futuro e, ao mesmo tempo, com todos os avanços técnicos e jurídicos, obtidos pelo consenso da doutrina, pela evolução da jurisprudência, pelos enunciados em jornadas e pelas sugestões recebidas ao longo do trabalho. Em seguida, examinam-se as principais críticas encontradas na doutrina, em especial quanto à falta de sistematicidade e objetividade do Projeto de Lei. Por fim, foca-se nas alterações dos arts. 478 ao 480 do Código Civil, ou seja, no âmbito da revisão e da resolução contratual por fatos supervenientes, a partir de um quadro comparativo da reformulação de cada um dos dispositivos analisados.

Resumo

Introdução

O Direito Civil é, sem dúvida, o ramo do direito que mais se aproxima do cotidiano das pessoas. É o mais antigo e mais tradicional segmento do direito, regulando o início da vida, a vida em sociedade e a própria morte. Nos termos da “Justificação” do Projeto de Lei nº 4/2025, que propõe a reforma do Código Civil, “assim como o ser humano, em constante transformação, a norma civil também precisa ser adaptada”.

Em 24 de agosto de 2023, o Presidente do Senado Federal, Rodrigo Pacheco, nomeou e formou uma Comissão de Juristas para empreender os trabalhos de reforma e atualização do Código Civil de 2002. Para a Presidência foi nomeado o Ministro Luis Felipe Salomão e para a Vice-Presidência o Ministro Marco Aurélio Bellizze, ambos do Superior Tribunal de Justiça. E, como Relator, foi nomeado o Professor Flávio Tartuce, ao lado da Correlatora, Professora Rosa Maria de Andrade Nery.

A entrega do relatório final aprovado pela Comissão de Juristas ocorreu em 17/04/2024 em sessão solene no plenário do Senado Federal.

O anteprojeto apresentado pela Comissão de Juristas em abril de 2024 propõe a modificação ou revogação de 897 artigos, dentre os 2.063 do Código vigente, e o acréscimo de outros 300 dispositivos.

O projeto de reforma do Código Civil gerou uma divisão entre doutrinadores. Enquanto há uma corrente que defende a reforma do Código Civil, pontuando que a atual codificação está desatualizada em vários aspectos, existe uma outra corrente de juristas que entende que é descabida a reforma, sobretudo da forma que vem sendo feita. O presente artigo apresenta as razões dos dois posicionamentos.

Posteriormente, exploramos os reflexos da reforma no campo da revisão e resolução dos contratos por fatos supervenientes, um tema borbilhante, em especial, depois da Pandemia do Coronavírus e das enchentes que acometeram o Estado do Rio Grande do Sul em 2024.

Por fim, analisamos os principais pontos discutidos sobre a reforma do Código Civil, no âmbito das alterações relacionadas à revisão e resolução dos contratos por fatos supervenientes, trazendo a nossa conclusão sobre a matéria.

O projeto de reforma do Código Civil gerou uma divisão entre doutrinadores. Enquanto há uma corrente que defende a reforma do Código Civil, pontuando que a atual codificação está desatualizada em vários aspectos, existe uma outra corrente de juristas que entende que é descabida a reforma, sobretudo da forma que vem sendo feita.

1. Os motivos para a Reforma do Código Civil de 2002

Há tempos afirma-se, enfaticamente, que o atual Código Civil “já nasceu velho”.

O projeto que gerou a atual codificação privada é da década de 1970. Trata-se de um texto com mais de cinquenta anos de elaboração, e que, por óbvio, encontra-se muito desatualizado.¹

Segundo o Relator do Anteprojeto, Flávio Tartuce, não se trata da projeção de um “Novo Código Civil”, mas apenas de uma reforma, com atualizações fundamentais e necessárias, para que o Direito Civil brasileiro esteja pronto para enfrentar os desafios do século XXI, sobretudo frente às novas tecnologias e às mudanças pelas quais tem passado a sociedade, o que é mais do que necessário: é urgente e fundamental.

As intensas mudanças na sociedade brasileira experimentadas ao longo do século XX, com modelos negociais e contratuais inovadores, passando pela engenharia genética, novos arranjos familiares com impactos no plano sucessório, a comunicação em tempo real proporcionada pela internet – agora disponível na palma da mão –, são apenas alguns poucos exemplos de fatos que indicam a necessidade de atualização das regras que regem as relações jurídicas no campo civil.²

Nas palavras da Ministra Maria Isabel Gallotti, diante da defasagem e mesmo ausência de direito objetivo para regular certas situações – de ordem social e tecnológica – insuscetíveis sequer de imaginação na época da elaboração e discussão parlamentar do Código Civil de 2002, a jurisprudência têm se encarregado da delicada missão de compor vácuos legislativos, o que, nosso sistema tradicional da civil law, não confere a indispensável segurança que o Direito deve proporcionar a relações dos mais variados matizes.³

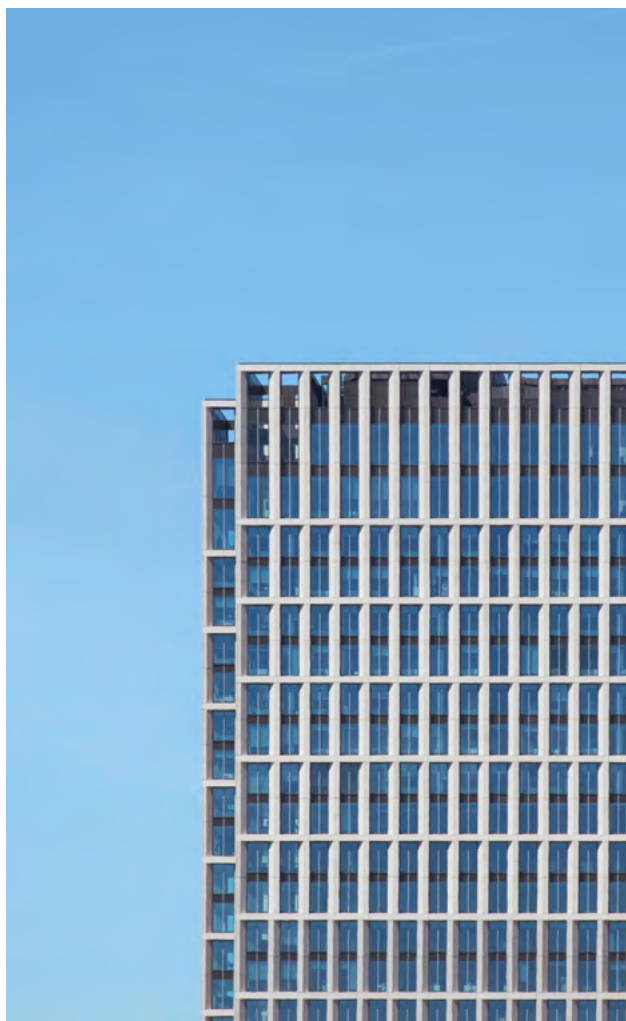
1. Tartuce, Flávio. “A reforma do Código Civil: visão geral e metodologia dos trabalhos da Comissão de Juristas”. In: Pacheco, Rodrigo (Org.). A Reforma do Código Civil: artigos sobre a atualização da Lei nº 10.406/2002. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2025, p. 45-57.

2. Salomão, Luis Felipe. O Anteprojeto de Atualização do Código Civil no Brasil. Migalhas. Publicado em 10.01.2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/reforma-do-codigo-civil/422645/o-anteprojeto-de-atualizacao-do-codigo-civil-no-brasil>

3. Gallotti, Maria Isabel. “O relevante papel do risco no Anteprojeto de Reforma do Código Civil e a responsabilização objetiva”. In: Pacheco, Rodrigo (Org.). A Reforma do Código Civil: artigos sobre a atualização da Lei nº 10.406/2002, op. cit., p. 107-116.

Conforme se extrai da “Justificação” do Projeto de Lei nº 04/2025: “não se buscou trazer um novo Código Civil descolado da experiência passada e do texto em vigor. Pelo contrário, a preocupação em propor dispositivos de atualização do texto atual foi o norte dos trabalhos da Subcomissão, visando tornar mais eficaz e adequado à contemporaneidade o texto do Livro, que já se encontra com mais de 20 anos”.

O objetivo foi apresentar um texto moderno, projetado para o futuro e, ao mesmo tempo, com todos os avanços técnicos e jurídicos, obtidos pelo consenso da doutrina, pela evolução da jurisprudência, pelos enunciados em jornadas e pelas sugestões recebidas ao longo do trabalho.



2. As críticas à reforma do Código Civil

Uma primeira crítica à reforma do Código Civil é em relação ao número de doutrinadores que estão envolvidos no texto da reforma. A corrente doutrinária contrária à reforma sustenta que, dentre os aspectos técnicos considerados relevantes para o êxito de uma codificação, está a necessidade de ser respondida uma importante questão, qual seja, a de saber quais e quantas pessoas prepararam uma determinada Codificação. Quanto menos numerosos os legisladores, mais rápido e melhor é o Código.

O Professor Miguel Reale foi a figura central na redação do Código Civil de 2002, alterando profundamente a codificação anterior, denominada Código Beviláqua. Dentre as mudanças, identifica-se a adoção do solidarismo ao invés do positivismo, bem como a substituição da moral canonista pela moral laica, uma moral precipuamente voltada ao social.

De modo geral, a crítica não é aos doutrinadores envolvidos na reforma, mas sim ao fato de que cada um deles tem uma formação diferente, adquirida em distintas Escolas Jurídicas, cujas concepções sobre o Direito Civil são, em muitos casos, divergentes, adotando soluções não poucas vezes criticadas, além de apresentar um texto eivado de repetições e contradições, constatadas ao longo dos meses, pela crítica hostil efetuada pela Doutrina e pelos operadores do Direito em geral, que não concordam com todas as pretendidas melhorias no texto do Código Reale.⁴

A doutrinadora Vera Jacob de Fradera entende que, embora sejam variadas as concepções do que seja uma Codificação, há uma unanimidade em relação à exigência de certos elementos comuns a todas elas, quais sejam, a simplificação, a racionalização e a clareza, o que não se verifica no Projeto de Lei em questão.⁵

Outra crítica à reforma é que, ao invés de redução, estamos frente a um acréscimo (desordenado) de regras e parágrafos aos já existentes no texto do legislador Reale. A reforma, sob o pretexto de atualização, acabará, se aprovada, deformando o Código Civil, desfazendo a sua fisionomia original, tantas são as alterações dissonantes em relação ao modelo original.

4. Fradera, Vera Jacob de. “O Anteprojeto de Reforma do Código Civil Brasileiro, Codificação ou Recodificação, eis a Questão!” In: Martins-Costa, Judith; Martins, Fábio Floriano Melo; Craveiro, Mariana Conti; Xavier, Rafael Branco (Org.). Um Novo Código Civil? Análise Crítica do Projeto de Lei 4/2025. Rio de Janeiro: Ed. Processo, 2025, p. 46.

5. Ibidem, p. 47.



Essa opção tem como consequência a perda do efeito instituidor do Código Reale, bem assim, seus efeitos de ordem e sistematização, restando, então, desfigurado para sempre, enquanto o movimento de reforma tampouco adquire a almejada condição de recodificação.⁶

Como solução ao problema acima apontado, em especial em função da multiplicação e especialização das matérias a demandar regulação, sugere-se a criação de um Código Central, “um núcleo básico e fundamental de grandes princípios e de cláusulas gerais, exercendo o Código uma função harmonizadora, interna e externamente”, uma vez que é impossível reunir todas as matérias em um só Código.⁷

Por fim, reforçando a linha de doutrinadores críticos à reforma, Judith Martins-Costa sinaliza que, se aprovado o Projeto de Lei, as modificações na estrutura jurídico-econômica das relações privadas resultarão em grave insegurança jurídica, jogando por terra o trabalho diuturno de construção e consolidação, por juristas e juízes, ao longo de anos.⁸

3. Os reflexos da reforma na Revisão e Resolução Contratual por fatos supervenientes. Das alterações nos arts. 478 ao 480 do Código Civil.

Uma vez apresentadas as posições doutrinárias favoráveis e contrárias à reforma do Código Civil, passamos a tratar dos reflexos da reforma na revisão e resolução contratual por fatos supervenientes.

Repetindo, com pouquíssimas alterações, o que consta do Código Civil italiano sobre a matéria, o nosso Código Civil vigente contemplou, nos arts. 478 a 480, a chamada resolução contratual por onerosidade excessiva.

Este tema vem exercendo um protagonismo nos últimos anos, especialmente em virtude da Pandemia do Coronavírus e, mais recentemente, em função das enchentes que acometeram o Estado do Rio Grande do Sul, no ano de 2024. Outro exemplo, ainda

mais recente sobre fatos supervenientes, são as inesperadas tarifas impostas pelo Estados Unidos aos produtos brasileiros, que geraram forte impacto nas relações contratuais sobretudo naquelas relacionadas à exportação de produtos aos EUA.

Em primeiro lugar, trataremos das alterações da Reforma no que se refere ao art. 478 do Código Civil, que está assim redigido no diploma atual: “Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação”.

Segundo aponta Anderson Schreiber, a extinção do contrato por onerosidade excessiva não configura, a rigor, uma espécie de resolução: seu fundamento não assenta no inadimplemento, mas no desequilíbrio superveniente do contrato, de tal modo que o mais correto seria aludir à extinção do contrato por onerosidade excessiva.⁹

Da análise da literalidade do art. 478 do Código Civil a doutrina extrai os requisitos de sua aplicação, quais sejam, a) a existência de contrato “de execução continuada ou diferida”; b) a excessiva onerosidade para uma das partes; c) a “extrema vantagem” da outra parte; e d) a ocorrência de “acontecimentos extraordinários e imprevisíveis”.¹⁰

Há uma forte corrente doutrinária sustentando que urge alterar o foco das discussões em matéria de desequilíbrio contratual superveniente, o qual deve deslocar-se da questão da imprevisibilidade e extraordinariedade (do acontecimento apontado como “causa”) para o desequilíbrio contratual em caso concreto. Trata-se, em essência, de assegurar o equilíbrio contratual, e não de proteger as partes contra acontecimentos que não poderiam ou não puderam ser antecipados no momento de sua manifestação originária de vontade.¹¹

6. Ibidem, p. 50.

7. Ibidem, p. 51.

8. Gozzo, Débora; Martins, Fábio Floriano Melo; Martins-Costa, Judith; Araújo, Paulo Doron R. “Preocupante reforma do Código Civil pode trazer insegurança e litigiosidade”. In: Martins-Costa, Judith; Martins, Fábio Floriano Melo; Craveiro, Mariana Conti; Xavier, Rafael Branco (Org.). Um Novo Código Civil? Análise Crítica do Projeto de Lei 4/2025, op. cit.

9. Schreiber, Anderson. Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência. 4ª Edição. Rio de Janeiro, Forense, 2022, p. 337.

10. Ibidem, p. 338.

11. Ibidem, p. 339.

Além disso, conforme se verifica no art. 478, o referido dispositivo versa tão somente sobre a extinção do contrato, não fazendo qualquer menção à revisão contratual em virtude de acontecimentos supervenientes.

Atualmente, a possibilidade de revisão contratual no Código Civil está restrita ao parágrafo único do art. 421 (inserido pela Lei da Liberdade Econômica – Lei nº 13.874/2019), que prevê: “Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual”, bem como na redação do art. 317: “Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.” A questão que se apresenta é: quais são esses pressupostos?

Partindo-se da premissa de que é necessário que a lei defina parâmetros para a revisão contratual por fatos supervenientes, que sejam, inclusive,

congruentes com a ratio da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão do contrato, os redatores da reforma propõem alterações relevantes no art. 478 do Código Civil, as quais abarcam de uma só vez a revisão e a resolução contratual por fatos supervenientes.

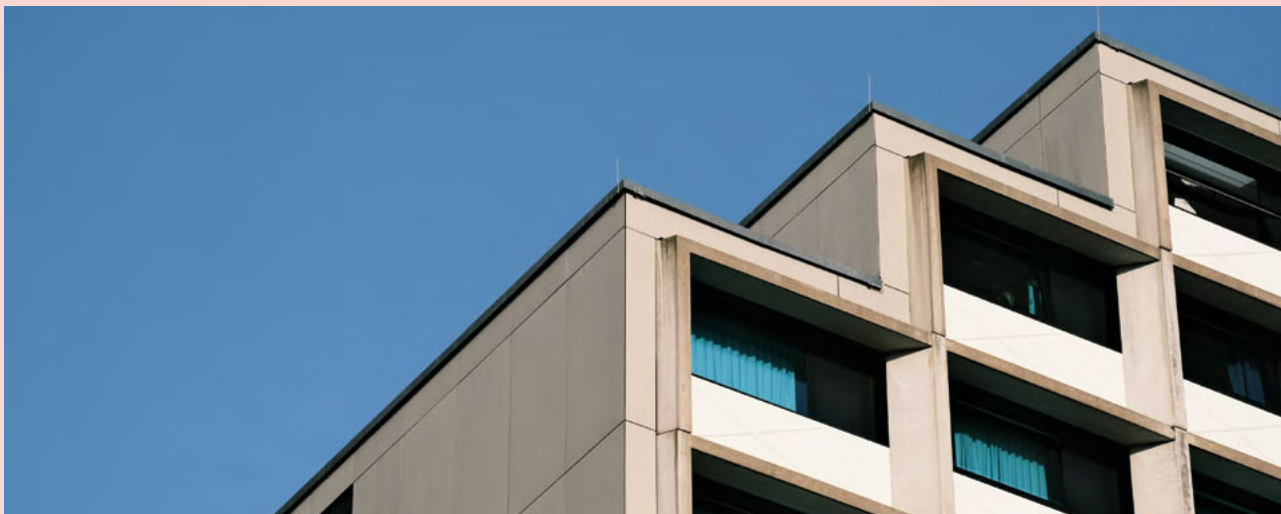
Sustentam os redatores do Projeto de Lei que não basta para a segurança jurídica das relações contratuais que o sistema contenha uma regra a autorizar a resolução do contrato, sem referir à revisão, como ocorre com o atual art. 478 do Código Civil. A insuficiência textual dessa regra frente aos comandos já existentes no próprio sistema acaba por impor a ela uma interpretação expandida, de modo a admiti-la, também, para fins de revisão contratual.

A existência de uma norma a admitir expressamente a revisão e a resolução contratual por fatos supervenientes, com parâmetros seguros, que garantam a sua excepcionalidade, é uma demanda da realidade.

Em resposta aos problemas acima tratados, o Projeto de Reforma do Código Civil propõe a seguinte redação para o art. 478.

Código Civil de 2002	PL 04/2025 – Reforma do CC
Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.	Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, havendo alteração superveniente das circunstâncias objetivas que serviram de fundamento para a celebração do contrato, em decorrência de eventos imprevisíveis que gerem onerosidade excessiva para um dos contratantes e que excedam os riscos normais da contratação, o devedor poderá pedir a sua revisão ou a sua resolução. § 1º Para a identificação dos riscos normais da contratação, deve-se considerar a sua alocação, originalmente pactuada. § 2º Há imprevisibilidade do evento quando a alteração superveniente das circunstâncias ou dos seus efeitos não poderiam ser razoavelmente previstos por pessoa de diligência normal ou com a mesma qualificação da parte prejudicada pela onerosidade excessiva e diante das circunstâncias presentes no momento da contratação. § 3º A revisão se limitará ao necessário para eliminar ou mitigar a onerosidade excessiva, observadas a boa-fé, a alocação de riscos originalmente pactuada pelas partes e a ausência de sacrifício excessivo às partes. § 4º Não se aplica o disposto neste artigo para a mera impossibilidade econômica de adimplemento decorrente de fato pertinente à esfera pessoal ou subjetiva de um dos contratantes. § 5º O disposto nesta seção não se aplica aos contratos de consumo, cuja revisão e resolução se sujeitam ao Código de Defesa do Consumidor.

**Trata-se, em essência,
de assegurar o equilíbrio
contratual, e não de
proteger as partes contra
acontecimentos que
não poderiam ou não
puderam ser antecipados
no momento de sua
manifestação originária
de vontade.**



A proposta claramente busca conferir um mecanismo mais claro e equilibrado para situações de mudança superveniente e imprevisível, que torne a execução do contrato excessivamente onerosa para uma das partes. Isso é fundamental, justamente para evitar que mudanças externas, que escapem ao controle das partes, prejudiquem de forma desproporcional quem, porventura, ficou em situação de desvantagem.

O §1º indica que a avaliação deve considerar a alocação dos riscos inicialmente pactuada. Assim, evita-se que a parte prejudicada utilize a alteração de circunstâncias como “muleta” para reavaliações gerais, promovendo, na prática, maior estabilidade nas relações contratuais.

O §2º, quanto à imprevisibilidade, reforça o critério de boa-fé objetiva e de razoabilidade, reforçando que não basta que o evento seja imprevisível, ele deve estar além do que uma pessoa diligente pode prever. É um limite importante para evitar demandas oportunistas, que poderiam transformar qualquer evento imprevisto em motivo de revisão ou resolução do contrato.

Já o §3º, ao estabelecer que a revisão deve limitar-se ao necessário para eliminar ou mitigar a onerosidade excessiva, reforça o princípio da boa-fé e da não abusividade, para evitar que uma parte utilize essa hipótese para alterar de forma abusiva as condições pactuadas inicialmente.

Quanto ao §4º, a exclusão de aplicação no âmbito da esfera pessoal ou subjetiva é uma limitação sensata, pois evita que problemas relativos à condição financeira ou pessoal de uma das partes sejam tratados como eventos imprevisíveis, de modo a desonerar a responsabilidade dela por fatores que deveriam, na maior parte dos casos, estar sob seu controle.

Por fim, o §5º, que exclui os contratos de consumo, é uma natural acomodação às peculiaridades do direito do consumidor. Tal parágrafo apenas reitera a necessidade de proteger o equilíbrio contratual quando se tratar de relação de consumo, em consonância com o Código de Defesa do Consumidor.

Uma vez atendidos aos requisitos do caput, viável será pleitear a revisão ou resolução contratual. Não há hierarquia entre elas, cabendo a escolha à parte prejudicada pela onerosidade excessiva, tendo o Projeto de Lei eliminado o requisito da manifesta vantagem para a outra parte, ainda presente na legislação vigente e mitigado pela jurisprudência.

Entendeu a Comissão de Reforma do Código Civil que caberia ao autor escolher o provimento que melhor atenda ao seu interesse (resolução ou revisão), sem discricionariedade judicial, admitindo, porém, decisão diversa do pedido inicial em casos previstos na própria lei, de modo a atender ao sentido da intervenção mínima e da própria excepcionalidade da revisão contratual.¹² Nesse sentido é a regra do art. 479, consoante o Projeto de Lei:

12. Pianovski, Carlos Eduardo. “Revisão e resolução dos contratos por fatos supervenientes no Anteprojeto de Reforma do Código Civil”. In: A Reforma do Código Civil: artigos sobre a atualização da Lei nº 10.406/2002. In: Pacheco, Rodrigo (Org.). A Reforma do Código Civil: artigos sobre a atualização da Lei nº 10.406/2002, op. cit., p. 191.

Código Civil de 2002	PL 04/2025 – Reforma do CC
Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar eqüitativamente as condições do contrato.	Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato. Parágrafo único. Na hipótese em que o devedor tenha optado por pedir a revisão do contrato, nos termos deste artigo, poderá a outra parte, em resposta ao pedido, requerer a sua resolução, cabendo-lhe demonstrar, nesse caso, que, nos termos do artigo antecedente, a revisão: I - não é possível ou não é razoável a sua imposição em razão das funções social e econômica do contrato; II - viola a boa-fé; III - acarreta sacrifício excessivo; IV - não é eficaz, pois, a alteração superveniente das circunstâncias frustrou a finalidade do contrato.

A regra do caput não altera o sentido da norma hoje vigente, autorizando o credor a oferecer proposta de modificação do contrato, visando evitar a resolução, quando esta é requerida pelo devedor.

A novidade está no parágrafo único, que se destina às hipóteses nas quais o devedor pede a revisão do contrato. Nesses casos, o credor poderá opor exceções que conduzam à resolução do contrato, afastando, assim, a adaptação dos termos pelo juiz ou pelo árbitro.¹³

O referido parágrafo único fornece um mecanismo de equilíbrio, de modo que a parte que se sentir prejudicada por uma tentativa de ajuste desproporcional possa, diante de uma impossibilidade ou irrazoabilidade, buscar a resolução do contrato, sob critérios mensuráveis e justos.

Veamos como os incisos tratam dos requisitos necessários para, em resposta ao pedido de revisão, requerer a resolução contratual.

O inciso I reforça a ideia de função social e econômica do contrato, lembrando que esses fatores devem ser considerados na avaliação do que é razoável ou não. Ou seja, a revisão não pode prejudicar a função social do contrato, que inclui interesses de toda a coletividade.

O inciso II, que trata da violação da boa-fé, remete ao princípio fundamental do direito contratual, assegurando que qualquer alteração não contrarie os princípios de lealdade, confiança e cooperação entre as partes.

O inciso III aponta que a alteração não deve acarretar sacrifício excessivo para uma das partes, evitando desequilíbrios injustificados. Essa previsão é crucial para equilibrar interesses diversos e evitar abusos.

O inciso IV, que fala da ineficácia da alteração quando ela frustrou a finalidade do contrato, reforça a importância de alcançar o objetivo contratual. Se a mudança superveniente é prejudicial, de tal modo que o contrato deixe de cumprir sua função primordial, a resolução torna-se uma alternativa legítima.

Por fim, de modo coerente com a busca por soluções que contemplem a autonomia privada, o Projeto de Lei propõe a seguinte redação para o art. 480, com o acréscimo do art. 480-A:

13. Ibidem, 192.

Código Civil de 2002	PL 04/2025 – Reforma do CC
Art. 480. Se no contrato as obrigações couberem a apenas uma das partes, poderá ela pleitear que a sua prestação seja reduzida, ou alterado o modo de executá-la, a fim de evitar a onerosidade excessiva.	Art. 480. As partes podem estabelecer que, na hipótese de eventos supervenientes que alterem a base objetiva do contrato, negociarão a sua repactuação. Parágrafo único. O disposto no caput não afasta eventual direito à revisão ou resolução do contrato no caso de frustração da negociação, desde que atendidos aos requisitos legais. Art. 480-A. O contrato de execução continuada ou diferida poderá ser resolvido por iniciativa de qualquer uma das partes, quando frustrada a finalidade contratual. § 1º Dá-se a frustração da finalidade do contrato por fatos supervenientes quando deixa de existir o fim comum que justificou a contratação, desde que isso ocorra por motivos alheios ao controle das partes e não integre os riscos normais do negócio ou os que tenham sido alocados pelas partes no momento da celebração do contrato. § 2º A resolução por frustração do fim do contrato não depende da demonstração dos requisitos do art. 478 deste Código.

A REFORMA DO CÓDIGO CIVIL

Conforme se verifica na redação do art. 480 do Projeto de Lei, trata-se de regra que reforça o sentido do vigente art. 421-A, I¹⁴, ao permitir às partes o estabelecimento da cláusula de hardship.

A cláusula tem o objetivo de obrigar as partes a estimular negociações, com a finalidade de adaptar o contrato se a sua execução se tornar muito onerosa para uma delas em razão de alteração de circunstância imprevisível e posterior à celebração do contrato.¹⁵

Não se trata de imposição legal de dever de renegociar, mas de uma obrigação contratual, desde que pactuada pelas partes.

Portanto, optou a Comissão da reforma por não impor às partes um dever genérico de renegociação, mas por incentivar a celebração de cláusula de hardship, como um corolário da autonomia privada.

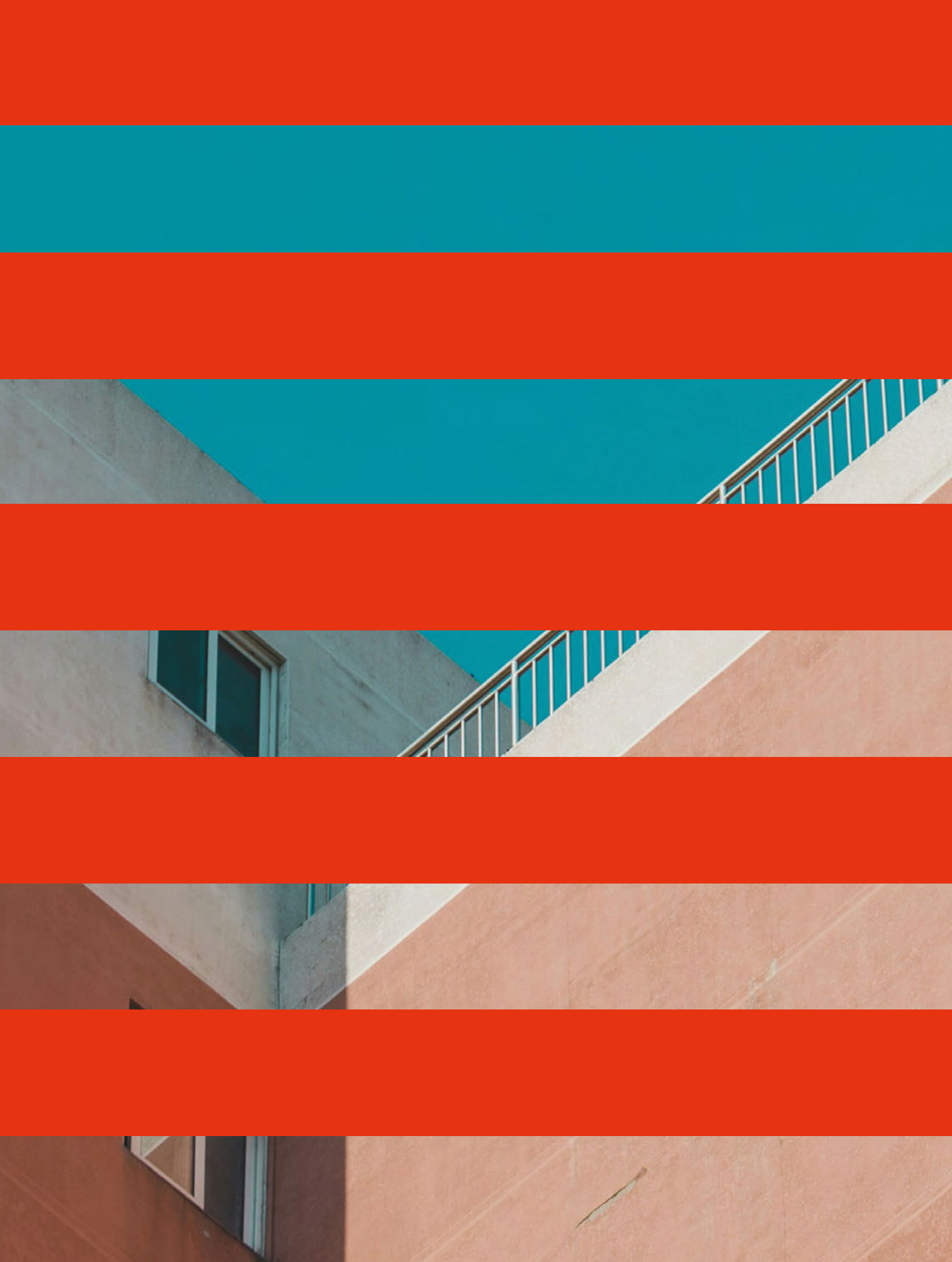
Quanto ao proposto art. 480-A, ressalta-se que este dispositivo, ao propor a possibilidade de re-

solução por frustração da finalidade do contrato, traz uma inovação significativa, reforçando a ideia de que a função econômica e social do negócio deve estar no centro da relação contratual. A resolução por frustração do fim comum é uma ampliação do escopo de proteção às partes, especialmente em contratos de execução continuada ou diferida, onde o cumprimento da finalidade é essencial para justificar a própria existência do negócio.

A ideia de que, mesmo na ausência dos requisitos previstos no art. 478, se possa resolver o contrato por frustração do seu fim amplia o leque de possibilidades de tutela do contratado ou do contratante, sobretudo em situações imprevistas que alterem radicalmente a finalidade do negócio, como uma mudança regulatória, desastre natural ou fato superveniente que elimine o interesse principal na contratação.

14. Art. 421-A, I, do CC: “Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução;

15. Pianovski, Carlos Eduardo.” Revisão e resolução dos contratos por fatos supervenientes no Anteprojeto de Reforma do Código Civil”, op. cit., p. 193.



Considerações finais

Como vimos, a reforma do Código Civil é um tema que suscita debates acalorados na doutrina, dividindo opiniões e expondo diferentes visões sobre a necessidade da sua atualização. De um lado, há quem defenda a urgência de modernizar o Código, adaptando-o às novas realidades sociais e tecnológicas do século XXI. De outro, há quem critique a forma como a reforma vem sendo conduzida, bem como que esta possa comprometer a segurança jurídica existente.

Um dos pontos da reforma que merece especial atenção é a alteração proposta nos arts. 478 ao 480 do Código Civil, relacionados à revisão e resolução dos contratos por fatos supervenientes. Cada vez são mais frequentes os eventos imprevisíveis e extraordinários que afetam as relações contratuais. Citamos como exemplos a Pandemia do Coronavírus e as enchentes que acometeram o Rio Grande do Sul em 2024, gerando situações de onerosidade excessiva e desequilíbrio em diversas relações contratuais.

A proposta de reforma do Código Civil neste ponto, ao nosso ver, parece salutar, conferindo aos contratantes maior flexibilidade e adaptabilidade ao sistema contratual, permitindo que as partes possam revisar ou extinguir seus contratos em situações de onerosidade excessiva ou frustração da finalidade contratual.

Entretanto, é fundamental que a aplicação dessas novas regras seja feita com cautela e moderação, a fim de evitar que a revisão e a resolução contratual se tornem instrumentos de oportunismo e insegurança jurídica.

Ao ponderar os argumentos e analisar as propostas apresentadas, o nosso objetivo é contribuir para o debate sobre a reforma, oferecendo uma visão crítica e construtiva sobre os seus impactos nas relações contratuais, em especial no que se refere à revisão e à resolução por fatos supervenientes.



ART. N°

6

TEMPO DE LEITURA

16 min

AUTOR

**Fabio
Caprio Leite de Castro**

ARTIGO

Resiliência Urbana: alternativas de infraestrutura verde como um potencial genuíno de transformação da vida nas cidades

O urbanismo contemporâneo tem insistido na importância da preservação do meio ambiente e da renovação dos espaços públicos, procurando por alternativas de infraestrutura em larga escala com um potencial genuíno de transformação da vida nas cidades. Com o aumento da vulnerabilidade de muitas cidades e, mesmo, de regiões, tornou-se urgente refletir sobre o tema da resiliência urbana, que é a capacidade das cidades, por meio de suas instituições, sistemas, empresas, comunidades e indivíduos, de criarem mecanismos de adaptação aos estresses crônicos e choques agudos a que podem ser submetidas. Inicialmente, o artigo propõe uma contextualização sobre como a resiliência urbana passou a ser debatida junto à ONU-Habitat, em sintonia com o tema da sustentabilidade. Passa-se, em seguida, a uma análise sobre a resiliência em perspectiva sistêmica. Depois disso, são apresentados alguns exemplos arquitetônico-urbanísticos de implementação de modelos ecológicos de infraestrutura verde. Por fim, apresentam-se alguns exemplos de projetos, políticas e iniciativas privadas que se voltam para a resiliência urbana no Brasil.

Resumo

Introdução

Os impactos das chuvas que atingiram o Rio Grande do Sul em maio de 2024, em magnitude inédita, foram o ponto de partida de uma reflexão que deu ensejo ao presente artigo. O evento afetou 478 das 497 cidades gaúchas, atingindo diretamente 2,4 milhões de pessoas, sendo considerado o maior evento climático da história do Estado.¹ Especialmente a cidade de Porto Alegre e a região metropolitana sofreram grandes prejuízos, em um volume que superou, em intensidade e velocidade, a histórica enchente de 1941.

Alguns meses depois, ao final de outubro do mesmo ano de 2024, chuvas torrenciais ocorreram no sudeste da Espanha, atingindo, principalmente, a comunidade valenciana. Não se trata de um fenômeno isolado. Em todo o globo, no mesmo ano, foram 17 os desastres hídricos (de chuva ou seca) de grandes proporções.²

O urbanismo contemporâneo tem insistido na importância da preservação do meio ambiente e na renovação dos espaços públicos, procurando por alternativas de infraestrutura em larga escala com um potencial genuíno de transformação da vida nas cidades. Com o aumento da vulnerabilidade de muitas cidades e, mesmo, de muitas regiões, vem ganhando proeminência o tema da “resiliência urbana”.

Com vistas a compreender o que significa a resiliência em escala urbana e que tipos de solução já existem para tornar as cidades mais resilientes, o artigo tem por objetivo, primeiramente, apresentar uma contextualização sobre como a ideia de resiliência se encontra em sintonia com a sustentabilidade. Com isso, propõe-se uma perspectiva sistêmica para se avaliar a resiliência de acordo com os múltiplos riscos em um sistema urbano. Em seguida, são apresentados alguns exemplos arquitetônico-urbanísticos de implementação de modelos ecológicos que proporcionam maior resiliência para as cidades, dando ênfase às infraestruturas verdes. Por fim, apresentam-se alguns exemplos entre projetos, políticas e iniciativas privadas que se voltam para a resiliência urbana no Brasil.

1. Vilela, Pedro Rafael. “Um ano após as cheias do RS: do caos à lenta reconstrução”. Agência Brasil. Publicado em 01.05.2025. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2025-05/um-ano-das-enchentes-no-rs-do-caos-lenta-reconstrucao>

2. Garcia, Rafael. “Desastres hídricos mataram 8,7 mil pessoas no mundo em 2024, mostra levantamento”. Clima e Ciência. Publicado em: 07.01.2025. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/mundo/clima-e-ciencia/noticia/2025/01/07/desastres-hidricos-mataram-87-mil-pessoas-no-mundo-em-2024-mostra-levantamento.ghtml>

1. A resiliência urbana em sintonia com a sustentabilidade

O conceito de resiliência designa, originalmente, a propriedade física de um corpo de recuperar a sua forma original após sofrer choque ou deformação³. Em sentido figurado, tornou-se comum empregar a expressão para designar uma capacidade de recuperação e de superação de adversidades em situações desfavoráveis. Olhando para o contexto mais amplo do urbanismo, o conceito de resiliência designa a capacidade da cidade, por meio de suas instituições, sistemas, empresas, comunidades e indivíduos de criarem mecanismos de adaptação aos estresses crônicos e choques agudos a que podem ser submetidos.

Segundo a definição estabelecida pelo Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat), a resiliência urbana é “a capacidade mensurável de qualquer sistema urbano, com seus habitantes, de manter a continuidade diante de todos os choques e tensões, ao mesmo tempo em que se adapta e se transforma positivamente em direção à sustentabilidade.”⁴ Vemos como esta definição de resiliência urbana vai além do que a adaptação da cidade, enfatizando a sua necessária transformação e afirmando a sustentabilidade como fim. Não se trata, portanto, de mera adaptação aos eventos climáticos, ao estilo de uma aceitação inercial dos seus efeitos, mas de uma verdadeira transformação, convergente com a promoção do desenvolvimento urbano sustentável. “A resiliência é um catalisador para o desenvolvimento urbano sustentável. Ela garante que os ganhos de desenvolvimento não sejam perdidos quando as cidades enfrentam choques e que os moradores urbanos possam prosperar em um ambiente seguro, ao mesmo

tempo em que enfrentam grandes desafios, como as mudanças climáticas e a rápida urbanização”⁵.

Em outras palavras, no contexto em que passou a ser empregado, o conceito de resiliência urbana, desde o seu surgimento, nasce em sintonia com a concepção de um desenvolvimento sustentável, fruto de décadas de debates e respostas inovadoras também no âmbito do urbanismo. Como mostramos em outro artigo⁶, a perspectiva de um desenvolvimento convergente com a sustentabilidade ganhou progressiva adesão, inclusive dos órgãos internacionais. Nesse sentido, a ideia de desenvolvimento sustentável ganhou oficialidade com Relatório Brundtland (1987)⁷, no qual se encontram diretrizes para a reestruturação das zonas residenciais e industriais, uso de recursos energéticos renováveis, uso de materiais na construção e reciclagem de materiais. Ao longo dos anos, esta perspectiva ganhou mais visibilidade, sobretudo com a Agenda 2030, o acordo de Paris e outros acordos de desenvolvimento global. Paralelamente e em coerência com estas iniciativas, foi realizada em Quito, no Equador, uma importante Conferência da ONU sobre Habitação e Desenvolvimento Sustentável (Habitat III), em outubro de 2016, na qual foi aprovada a chamada “Nova Agenda Urbana”⁸.

Na Declaração de Quito, que representa um compromisso para uma Nova Agenda Urbana, implementou-se uma mudança de paradigma sobre as cidades e sobre padrões e princípios para o planejamento, construção, desenvolvimento, administração e melhora das áreas urbanas, considerando cinco principais pilares de implantação: políticas nacionais urbanas; legislação e regulação urbanas; planejamento e desenho urbano; economia local e finanças municipais; e implantação local⁹.

3. Dicionário Priberam da Língua Portuguesa. Verbetes “resiliência”, 2008-2025. Disponível em: <https://dicionario.priberam.org/>

4. UN-Habitat. “Resilience and Risk-reduction”, s/d, tradução livre. Disponível em: <https://unhabitat.org/topic/resilience-and-risk-reduction#:~:text=O%20que%20%C3%A9%20resil%3A%C3%A2ncia%20urbana,clim%C3%A1ticas%20e%20a%20r%C3%A1pida%20urbaniza%C3%A7%C3%A3o.>

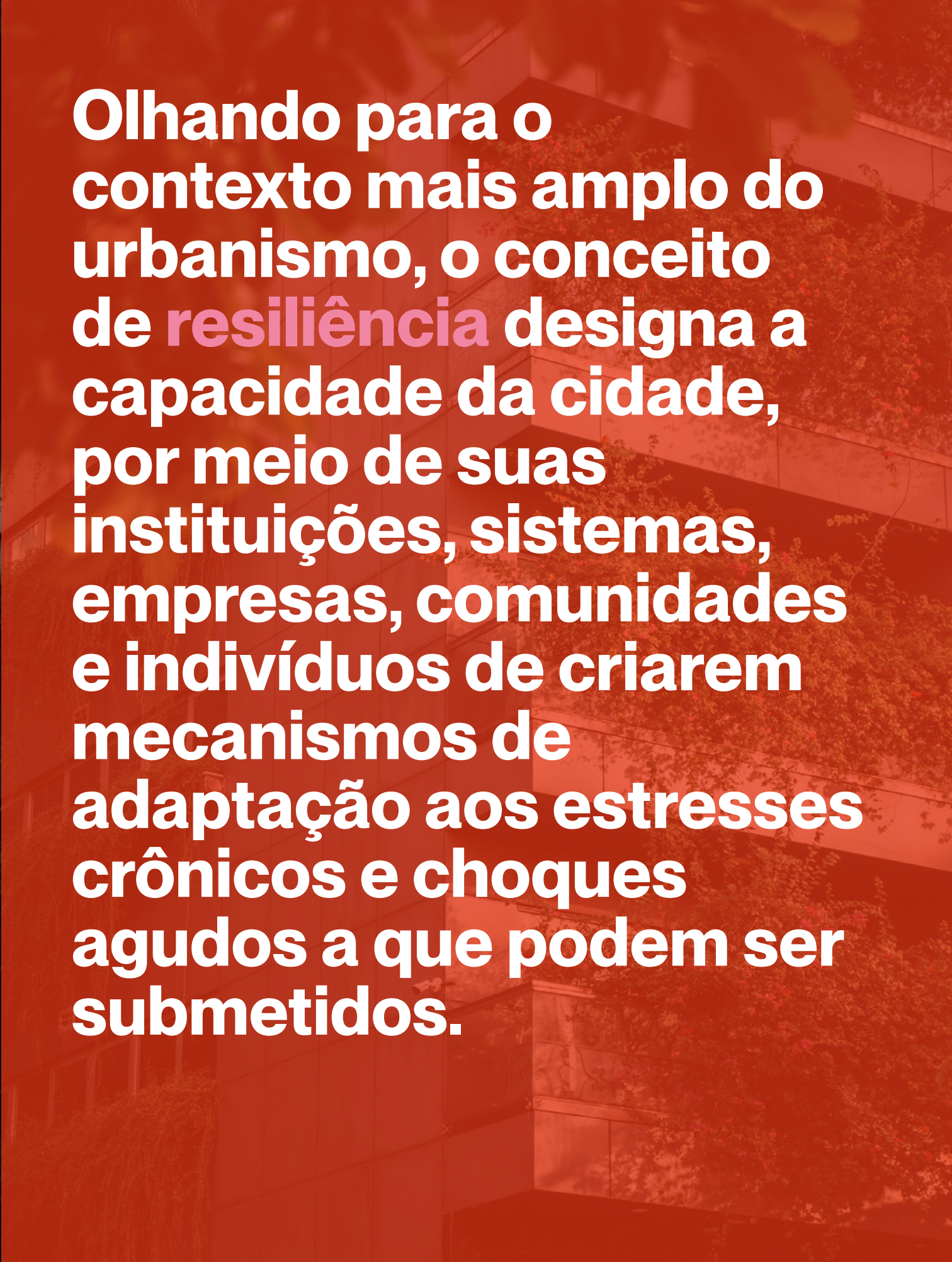
5. Ibidem, tradução livre.

6. Castro, Fabio Caprio Leite de. “A incorporação imobiliária sustentável e as certificações ambientais: um paradigma para o século XXI”. Santos, Lourdes Helena Rocha dos; Castro, Fabio Caprio Leite de (Org.). Temas Atuais em Direito Imobiliário, vol. 7, 2024, p. 105-126.

7. United Nations. “Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future”. Department of Economic and Social Affairs – Sustainable Development. Disponível em: <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/5987our-common-future.pdf>

8. Vale recordar que a Conferência Habitat I (Vancouver, 1976) focou na importância ao acesso à moradia e serviços básicos enquanto direito humano, bem como a Conferência Habitat II (Instambul, 1996) já havia apresentado um plano de ação para o desenvolvimento sustentável de cidades e assentamentos humanos. No entanto, é na Conferência Habitat III (Quito, 2016) que se estabeleceu com maior clareza um guia para o desenvolvimento urbano sustentável, enfatizando a resiliência urbana, bem como a implementação dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável.

9. Clos, Joan. “Prólogo”. ONU-Habitat. Nova Agenda Urbana. ONU, 2017, p. IV. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/214756-onu-habitat-lan%C3%A7a-nova-agenda-urbana-ilustrada-em-portugu%C3%AAs>



Olhando para o contexto mais amplo do urbanismo, o conceito de resiliência designa a capacidade da cidade, por meio de suas instituições, sistemas, empresas, comunidades e indivíduos de criarem mecanismos de adaptação aos estresses crônicos e choques agudos a que podem ser submetidos.

Com a Declaração de Quito, incorporou-se um novo reconhecimento da correlação entre a boa urbanização e o desenvolvimento, incluindo a necessidade de estratégias para a melhora da qualidade de vida e para a renovação urbana. É interessante perceber como, já neste importante documento, a perspectiva da resiliência é estabelecida diretamente em consonância com a sustentabilidade, com a ideia de um desenvolvimento urbano ambientalmente sustentável e resiliente: “Considerando as tendências demográficas das cidades e o papel central das mesmas na economia global, nos esforços para mitigação e adaptação às mudanças climáticas e no uso de recursos e de ecossistemas, a forma como são planejadas, financiadas, desenvolvidas, construídas, governadas e geridas tem um impacto direto sobre a sustentabilidade e a resiliência que vai muito além das fronteiras urbanas”¹⁰.

Entre os múltiplos compromissos¹¹ assumidos pelos países subscritores, mencionamos com destaque a facilitação da gestão dos recursos naturais nas cidades e assentamentos humanos; a criação e a manutenção de redes bem conectadas e bem distribuídas de espaços públicos abertos; a atenção a deltas urbanos, zonas costeiras e outras áreas urbanas ambientalmente frágeis; a promoção da função ecológica e social da terra; a adoção de uma abordagem de cidade inteligente, que faça uso de oportunidades de digitalização, energia e tecnologias limpas, assim como tecnologias de transporte inovadoras.

2. A resiliência urbana pensada de modo sistêmico

Uma vez estabelecida a rede conceitual desde onde emergiu a concepção de resiliência urbana, o propósito do nosso estudo se volta, neste ponto, a uma perspectiva prática sobre os compromissos da Nova Agenda Urbana estabelecida com a Declaração de Quito III, de 2016, buscando inspiração no título da edição nº 195 da Revista PUCRS, “Cidades Inteligentes, Cidades Resilientes”¹², cujo editorial trouxe reflexões sobre eventos climáticos e uma perspectiva sobre a necessidade de integração entre os diversos setores da sociedade para a busca de soluções urbanas sustentáveis.

A grande questão que se coloca em termos de resiliência urbana decorre de problemas concretos advindos da realidade social e ambiental das cidades (cada vez mais tem-se falado sobre “direito climático” nesse contexto). É preciso lembrar, igualmente, que a própria resiliência pode ser metodologicamente estudada e identificada de acordo com diferentes sistemas urbanos, considerando diferentes escalas de resiliência: organizacional (governança e direção), a espacial (planejamento urbano e zoneamento), física (infraestruturas) ou funcional (produção de receitas municipais), cada uma delas envolvendo diferentes riscos (naturais, tecnológicos, econômicos, sociais e políticos)¹³. Nesse sentido, “a resiliência na escala de uma cidade assimila cada zona urbana a um sistema dinâmico e complexo que deve se adaptar, permanentemente, aos diversos desafios de uma maneira holística e integrada”¹⁴.

10. ONU-Habitat. Nova Agenda Urbana. ONU, 2017, p. 18. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/214756-onu-habitat-lan%C3%A7a-nova-agenda-urbana-ilustrada-em-portugu%C3%AAs>

11. Ibidem, p. 19-22.

12. PUCRS. “Cidades inteligentes, cidades resilientes”. Revista PUCRS, vol. nº 195, 2024.

13. ONU-Habitat III. “Documents de travail d’habitat III – Résilience urbaine”. Nova lorque: ONU, 2015. Disponível em: https://habitat3.org/wp-content/uploads/15-Habitat-III-Issue-Paper-15_Resilience-urbaine.pdf

14. Ibidem, tradução livre.



Sistemas Urbanos e Escalas de Resiliência	
Resiliência Organizacional	Governança e Gestão
Resiliência Espacial	Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Resiliência Física	Infraestrutura
Resiliência Funcional	Produção de Receitas Municipais

Segundo este modelo de abordagem, apresentado em um documento de trabalho da ONU-Habitat, todas as partes do sistema estão implicitamente relacionadas umas às outras, pois as cidades são sensíveis às falhas e perturbações que tocam os componentes coletivos e individuais, seja no caso de desacelerações econômicas, seja no tocante a problemas sociais, epidemias ou do fracasso das autoridades em se preparar ou a gerir as fraquezas do sistema.¹⁵

Concretamente, as estratégias de resiliência demandam por uma clara compreensão dessa estrutura sistêmica, partindo do ponto de vista de que as cidades não serão resilientes se permanecerem isoladas ou isolarem as suas regiões. Por exemplo,

a ação de deslocar as zonas de habitação para regiões e setores mais seguros, no caso de uma ameaça particular, tal como as inundações de zonas costeiras, pode também ser um meio de responder a outras fontes de tensão, tais como a desigualdade social¹⁶. Um mapeamento integrado das diferentes redes técnicas (eletricidade, água potável e saneamento básico)¹⁷ seria outro bom exemplo do que a Declaração de Quito chamou de “cidade inteligente”, incluindo o uso das tecnologias inovadoras de digitalização e inteligência artificial para o melhoramento coordenado do uso economicamente sustentável dos serviços envolvidos.

15. Ibidem, p. 03.

16. Ibidem.

17. Farias Filho, José Almir. “Resiliência: um bom conceito para o projeto e a reforma urbana?”. Enanpur, vol. 17 – XVII Enanpur, São Paulo, 2017, p.1-17.

AS SOLUÇÕES BASEADAS NA NATUREZA

Tecnologias verdes contribuem para resolver problemas associados à água em áreas urbanas



Jardim de chuva

Depressão topográfica, já existente ou construída, para receber o escoamento da água da chuva vinda de telhados ou de áreas impermeabilizadas vizinhas. Sua capacidade de retenção pode ser limitada



Canteiro pluvial

É um jardim de chuva compactado em pequenos espaços. Pode ou não ter uma área para infiltração ou para verter a água em caso de chuvas maiores do que as estimadas



Biovaleta

Construída em geral em depressões lineares preenchidas com vegetação, solo com composto orgânico e outros elementos filtrantes, assemelha-se ao jardim de chuva, mas costuma dirigir a água para um sistema convencional de retenção ou outro lugar



Teto verde

Vegetação plantada em telhados e lajes sobre uma faixa de solo com capacidade para absorver a água das chuvas. Reduz o calor, contribui para a eficiência energética do imóvel e atrai vida silvestre

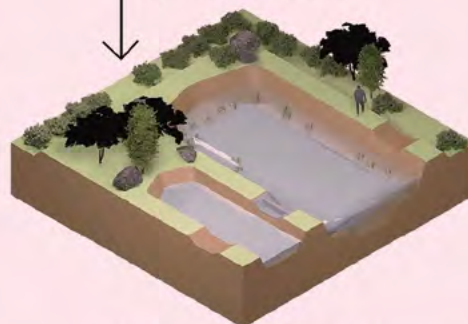


Parque linear

Intervenção construída ao longo de um rio ou córrego. O cinturão de vegetação é maior no comprimento do que na largura. Pode conectar áreas verdes, controlar enchentes, recuperar o ecossistema e abrigar atividades de lazer e cultura

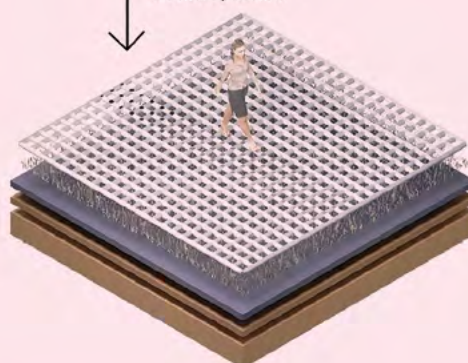
Lagoa pluvial

Funciona como bacia de retenção e recebe o escoamento superficial por drenagens naturais ou tradicionais. Parte do volume captado permanece retida entre os eventos de chuva. Recupera a qualidade da água e pode virar um local de lazer



Piso permeável ou drenante

Apropriado para vias com pouco tráfego, como passarelas, praça de pedestres, calçadas e estacionamentos, usa materiais porosos que permitem a percolação da água das chuvas. Reduz o escoamento superficial e remove poluentes



FONTES: "INFRAESTRUTURA VERDE: UMA ESTRATÉGIA PAISAGÍSTICA PARA A ÁGUA URBANA"; "SPONGE CITY THEORIES AND APPLICATIONS: A STUDY OF THE LANDSCAPE PLANNING IN LEINFELDE-WORRIS" E "PARQUES LINEARES: NOVO MODELO INTEGRAL DE LAZER E MEIO AMBIENTE NA CIDADE DE SÃO PAULO"

3. Modelos de resiliência baseados em infraestrutura verde

A incapacidade urbana de um Município se prevenir, de responder ou reagir a desastres ou intempéries climáticas, gera insegurança social, colocando em risco a vida de seus habitantes e da própria cidade. O modo como vemos a cidade é profundamente afetado. Há um reflexo econômico de tudo isso, com a desvalorização de patrimônio histórico e dos investimentos em novas construções. Daí a grande necessidade, cada vez maior, de pensarmos em modelos e estratégias urbanas de resiliência. Vejamos alguns exemplos concretos que foram adotados para tornar cidades, regiões ou bairros mais resilientes frente a eventos naturais.

No Noroeste Pacífico, região que compreende os Estados de Washington e Oregon, nos Estados Unidos, e a Província da Colúmbia Britânica, no Canadá, foi iniciado um movimento de criação de paisagens urbanas que “mimetizam funções ecológicas e hidrológicas dos ambientes naturais”¹⁸. Trata-se de uma estratégia para a implantação de espaços abertos urbanos, paisagisticamente tratados, para muito além de um “embelezamento urbano”, voltando-se para o desempenho de funções urbanas estruturais, como o manejo das águas urbanas, conforto ambiental, biodiversidade, alternativas de circulação, acessibilidades e imagem local.¹⁹ Essa rede de espaços interconectados em escala de planejamento urbano (e regional) foi denominada “infraestrutura verde”, considerando que o seu objetivo é conservar “os valores dos ecossistemas naturais e suas funções como mananciais, controle ambiental, regulação climática, recreação e lazer”²⁰.

A partir de modelos originados na Alemanha e na Escandinávia, cidades como Seattle, Portland e Vancouver decidiram por reconhecer e aproveitar os serviços que a natureza pode realizar no ambiente urbano, em espaços abertos, dentro e ao redor de uma cidade. Na escala regional, essa rede de espaços compõe-se de parques, corredores verdes e espaços

naturais preservados; embasada nos princípios sólidos da ecologia da paisagem e do planejamento de bacias.

Mencionamos alguns exemplos associados a este tipo de projeto: os jardins de chuva, o canteiro pluvial, a biovaleta, o teto verde, o parque linear, a lagoa pluvial e o piso permeável ou drenante.²¹

4. Ações para o planejamento urbano ecológico e sustentável

No Brasil, a conscientização sobre a necessidade de um planejamento urbano ecológico e sustentável vem crescendo progressivamente. Desde a Constituição Federal, a política de desenvolvimento urbano, prevista nos arts. 182 e 183, bem como o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, previsto no art. 225, trouxeram marcos balizadores para uma nova leitura sobre a perspectiva ecológico-urbanística do desenvolvimento urbano.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) regulamentou os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais para o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, entre as quais, no art. 2º, I, “a garantia do direito a cidades sustentáveis”. Em 2012, o Estatuto da Cidade sofreu uma importante alteração, dando maior atenção, precisamente, a Municípios suscetíveis a ocorrências de eventos naturais. Nesse sentido, o art. 41, VI, do Estatuto da Cidade, introduzido pela Lei nº 12.608/2012, passou a prever a inclusão no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. Além disso, o art. 42-A, incisos I a VI, também introduzido pela Lei nº 12.608/2012, passou a prever que os Municípios incluídos neste cadastro deverão introduzir em seu plano diretor um conjunto de itens que garantam, entre outros aspectos, um planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação da população de áreas de risco de desastre, medidas de

18. Cormier, Nataniel; Pellegrino, Paulo Renato Mesquita. “Infra-estrutura verde: uma estratégia paisagística para a água urbana”. Paisagem ambiente – Ensaios, nº 25, 2008, p. 127.

19. Ibidem.

20. Ibidem, p. 128.

21. Crédito das imagens: Jones, Frances. “Como as cidades-esponja podem ajudar a prevenir enchentes”. Pesquisa Fapesp. Edição 341, jul. 2024. Disponível em: [91](https://revistapesquisa.fapesp.br/como-as-cidades-esponja-podem-ajudar-a-prevenir-enchentes-nas-cidades/#:~:text=%20Kongjian%20Yu%20/%20Turen-scapeVia%20Fenghuang:%20Rodovia,paulista%2C%20ainda%20durante%20sua%20fase%20construtivaRivaldo%20Gomes/Folhapress. Apud Cormier, Nataniel; Pellegrino, Paulo Renato Mesquita. “Infra-estrutura verde: uma estratégia paisagística para a água urbana”, op. cit.</p></div><div data-bbox=)

O tema da resiliência urbana tem sido incorporado e valorizado por iniciativas de organizações e institutos privados que atuam no âmbito de consultorias e soluções integradoras em arquitetura e urbanismo.



drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres.

O tema da resiliência urbana tem sido incorporado e valorizado por iniciativas de organizações e institutos privados que atuam no âmbito de consultorias e soluções integradoras em arquitetura e urbanismo. É o caso, por exemplo, do Instituto Cidades Responsivas, que “nasce da união entre o Grupo OSPA e a Escola Livre de Arquitetura (ELA)”²² e se dedica à inovação urbanística. Junto ao setor privado, o instituto dedica-se ao estudo vocacional para empreendimentos e a organização de Charrette Design (workshop intensivo em design e planejamento). Em relação ao setor público, o instituto propõe ações para a revisão de planos diretores, diretrizes de planejamento urbano e plano estratégico local.

Considerações finais

Os estresses crônicos e choques agudos a que podem ser submetidas as cidades trazem o inegável indício da necessidade de renovação do nosso olhar sobre o urbanismo. É preciso incorporar ao planejamento urbano uma perspectiva sobre a resiliência, em sintonia com o desenvolvimento sustentável.

A resiliência urbana, como questão fundamental para um urbanismo ecológico e sustentável, vem tornando-se um tema cada vez mais presente, sendo um marco importante nesse reconhecimento a Declaração de Quito (ONU-Habitat III), de 2016, com a chamada Nova Agenda Urbana. Paralelamente, é possível identificar em modelos como a infraestrutura verde (adotada no Noroeste Pacífico) alternativas para garantir a resiliência das cidades, mesmo com o impacto de chuvas.

No Brasil, iniciativas como a do Instituto Cidades Responsivas mostram como é plenamente possível lançar sobre as cidades brasileiras um olhar para o futuro, de maneira inteligente e tecnologicamente integrada, aumentando o seu potencial de resiliência e garantindo a sustentabilidade.

22. Instituto Cidades Responsivas. Disponível em: <https://www.responsivecities.com/quem-somos>



AUTOR

Maria Angélica Jobim de Oliveira
Erika Fernandez Faro

TEMPO DE LEITURA

24 min

ART. Nº

7

ARTIGO

As especificidades da estruturação jurídica de empreendimentos Sênior Living

O Sênior Living é um empreendimento imobiliário residencial destinado ao público idoso, com serviços assistenciais e de saúde. Este artigo tem por objetivo analisar os aspectos jurídicos e estruturais deste modelo de empreendimento que tem atraído o olhar dos investidores. A sua estruturação jurídica requer atenção especial quanto a diversas normas legais, como a Lei dos Condomínios e Incorporações, o Código Civil, a Lei do Inquilinato, a Resolução CVM nº 86/2022, entre outras. Além das principais características deste modelo de empreendimento, são analisados os documentos básicos para a estruturação do condomínio edilício na modalidade Sênior Living, bem como os documentos específicos, quais sejam: o contrato de administração e de prestação de serviços; o contrato de constituição de SCP; o contrato de promessa de compra e venda e unidades autônomas; e o contrato de cessão de uso da marca. Por fim, é analisado o funcionamento do Sênior Living como contrato de investimento coletivo, com a necessária observância da Resolução CVM nº 86/2022.

Resumo

Introdução

Dados recentes publicados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) apontam que a população brasileira idosa, do ano de 2000 para 2023, praticamente duplicou, subindo de 8,7% para 15,6%. Traduzindo-se em números, temos que o total de idosos passou de 15,2 milhões para, aproximadamente, 33 milhões neste período. Ainda, as projeções do IBGE apontam que até o ano de 2070, cerca de 37,8% dos habitantes do país serão idosos, o que corresponderá a 75,3 milhões de pessoas com 60 anos ou mais de idade¹.

No ano de 2022, pela primeira vez, o número de pessoas idosas no Brasil superou o número de crianças e adolescentes de até 14 anos². Ou seja, estamos vivenciando a inversão da pirâmide etária, pois, a cada ano que passa, aumenta o número de idosos e diminui o número de nascimentos. Isto se confirma com a verificação de que as famílias estão ficando cada vez menores, mais diversificadas, optando, não raras vezes, em não terem filhos. Ademais, com a evolução da medicina e qualidade de vida, a expectativa de vida está cada vez maior.

Conforme aponta o gráfico abaixo, extraído do censo demográfico de 2022³, a cada década que passa temos a redução do número de crianças e adolescentes de 0 a 14 anos e, por outro lado, temos o aumento do número de pessoas de 15 a 64 anos, bem como de 65 anos ou mais:

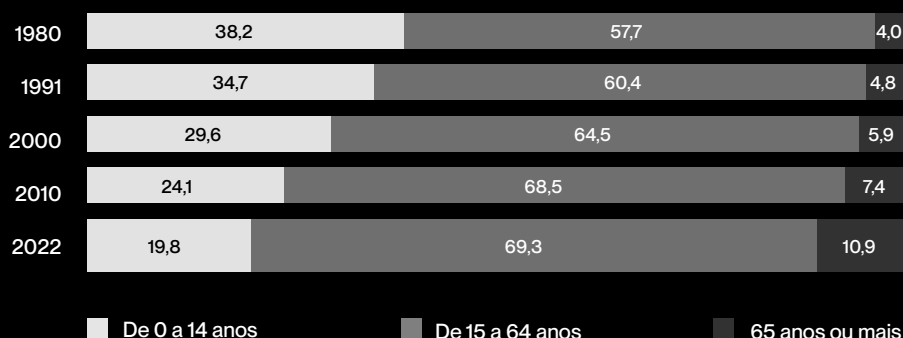
1. IBGE. "População do país vai parar de crescer em 2041". Agência IBGE Notícias. Publicado em 22.08.2024. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41056-populacao-do-pais-vai-parar-de-crescer-em-2041>

2. IBGE. "Pirâmide etária" (censo demográfico de 2022). IBGE Educa, s/d. Disponível em: <https://educa.ibge.gov.br/jovens/conheca-o-brasil/populacao/18318-piramide-etaria.html>.

3. Ibidem.

Proporção da população residente no Brasil, segundo grupos de idade (%)

Por grupos etários específicos, de 1980 a 2022



Fontes: Censo Demográfico 2022. População por idade e sexo. Resultados do universo.

Diante deste cenário, não restam dúvidas acerca do expressivo crescimento da população idosa e é justamente por isso que a chamada “economia prateada” (termo utilizado para as atividades econômicas voltadas para o público idoso) já movimenta cerca de quinze trilhões de dólares por ano, tornando-se a terceira maior atividade econômica do mundo⁴. O mercado imobiliário já despertou para este nicho. É exatamente nesse contexto que os empreendimentos na modalidade de Sênior Living vêm ganhando grande visibilidade. Segundo especialistas, o número de residenciais voltados para o público idoso no Brasil apresentou um aumento de 57% em relação ao ano de 2023⁵.

Nesse contexto, propomos, em um primeiro momento, uma análise sobre as características dos empreendimentos Sênior Living, a partir da legislação aplicável, distinguindo-os das instituições de longa permanência de idosos e casas geriátricas. Em seguida, descrevemos os principais aspectos da estruturação jurídica destes empreendimentos, considerando os instrumentos jurídicos necessários para sua formatação.

4. JC. “Com foco em longevidade e bem-estar, Housi e Vitacon estreiam Sênior Living com VGV de R\$ 400 milhões”. JCPE. Publicado em: 01.05.2025. Disponível em: <https://jc.uol.com.br/colunas/metro-quadrado/2025/05/01/com-foco-em-bem-estar-e-longevidade-housi-e-vitacon-estreiam-senior-living-com-vgv-de-rs-400-milhoes.html>.

5. Chagas, Natália. “Começam a surgir no Brasil os primeiros empreendimentos imobiliários para idosos”. Exame. Publicado em 12.03.2025. Disponível em: <https://exame.com/revista-exame/onde-mora-o-futuro/>

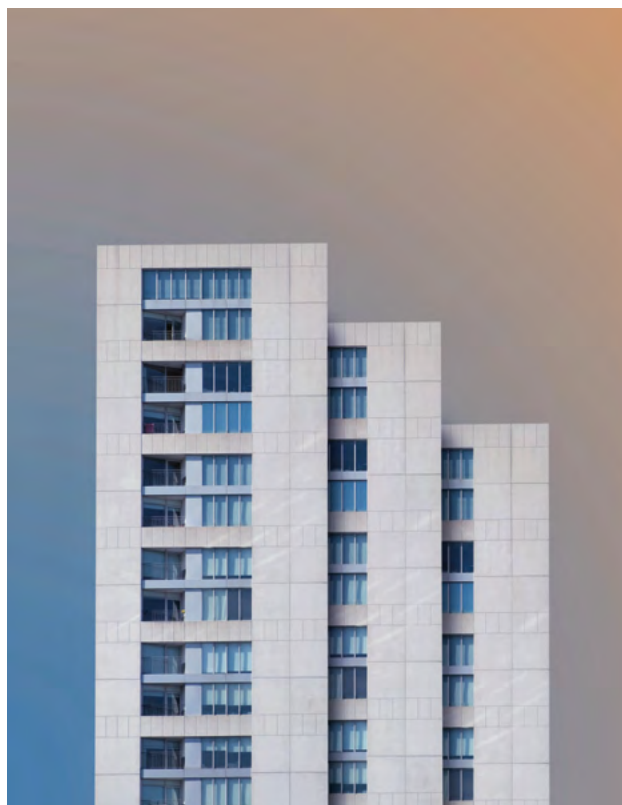
1. As principais características do Sênior Living

Os empreendimentos Sênior Living são voltados para o público idoso, visando atender as demandas, particularidades e necessidades deste público, tanto do ponto de vista arquitetônico, no sentido de ser desenvolvido com total acessibilidade e adaptações para facilitar a locomoção e comodidade, quanto na perspectiva de promover a qualidade de vida, mediante a prestação de serviços de saúde, atendimento constante, realização de atividades diárias, socialização, terapias ocupacionais etc. Em geral, são empreendimentos estruturados sob a forma de condomínios edifícios, com áreas de lazer e convivência bem estruturadas, visando proporcionar uma sensação de pertencimento ao idoso, estrategicamente localizados, próximos a farmácias, mercados e meios de transporte.

No que tange aos serviços de saúde prestados no âmbito do empreendimento, estes podem ser “obrigatórios”, os quais serão custeados por todos os condôminos mediante rateio diretamente no valor da cota condominial; ou “sob demanda”, também conhecidos como “pay per use”, cuja contratação e custeio ocorrerão conforme solicitação do usuário e, portanto, não integrarão o valor da cota condominial, devendo ser pagos à parte, por ocasião da contratação do serviço.

Em relação aos apartamentos do Sênior Living, trata-se de unidades privativas de uso exclusivo, sendo esta característica, inclusive, o que os difere de moradias coletivas, tais como instituições de longa permanência (ILPI) ou casas geriátricas, as quais demandam autorizações e alvarás para funcionamento diversos. Nesse sentido, as ILPIs e casas geriátricas devem observar o regramento da Vigilância RDC 502/2021 e RDC 50/2002, respectivamente⁶, o que não se aplica aos empreendimentos Sênior Living.

Ainda, cabe dizer que os empreendimentos Sênior Living são concebidos e voltados para atender um público majoritariamente com maior grau de independência, enquanto as ILPI e as casas geriátricas dão maior ênfase à assistência médica e a cuidados diários com a saúde para um público dependente. Não obstante, há empreendimentos do segmento Sênior Living que possuem serviços que podem ser contratados à parte, para o atendimento de idosos semi-independentes ou até mesmo dependentes.



Em geral, são empreendimentos estruturados sob a forma de condomínios edifícios, com áreas de lazer e convivência bem estruturadas, visando proporcionar uma sensação de pertencimento ao idoso, estrategicamente localizados, próximos a farmácias, mercados e meios de transporte.

6. Ibidem.

No Brasil, verificamos que os empreendimentos Sênior Living têm sido comercializados de duas formas distintas: (i) para uso próprio do idoso adquirente (caracterizando uma compra e venda clássica de unidade); ou (ii) como investimento imobiliário, pelo qual o adquirente (não necessariamente idoso) compra a unidade e a coloca em um pool de locações, gerenciado por uma operadora de saúde especializada, recebendo, então, os lucros advindos da operação do pool. Nesta segunda hipótese, será celebrado contrato de locação entre a operadora do pool e o idoso que utilizará a unidade para sua moradia.

Em ambas as hipóteses acima mencionadas, no caso de a unidade ter sido comercializada na planta, será necessário o prévio registro da incorporação imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e, portanto, deverão ser elaborados o Memorial de Incorporação, a Convenção de Condomínio e os demais documentos exigidos pela Lei nº 4.591/1964 (Lei dos Condomínios e Incorporação Imobiliária). Para além disso, em ambos os casos devem ser observadas as disposições da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), bem como as disposições da Lei nº 10.741/2003 (Estatuto do Idoso).

O Estatuto do Idoso constitui um marco legal de proteção aos direitos das pessoas com idade igual ou superior a 60 anos, estabelecendo diretrizes para assegurar a dignidade, o respeito e a inclusão social deste grupo, trazendo temas relacionados à saúde, à assistência social, à moradia digna e à proteção contra abusos contratuais.

Para os casos em que o empreendimento Sênior Living é concebido com perspectiva de investimento imobiliário, aplicam-se as disposições da Resolução nº 86/2022 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual regra as condições das ofertas públicas de distribuição de Contratos de Investimento Coletivo (CICs). Nestes casos, também devem ser observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), quando a rentabilidade provém de contrato de locação de unidade com a operadora de saúde, que fará a gestão do Sênior Living.

Feitas as considerações em relação ao conceito, características e principais legislações incidentes no Sênior Living, abordaremos, a seguir, os documentos e contratos necessários para a implantação e estruturação dessa modalidade de empreendimento.

2. Análise da estruturação jurídica do Sênior Living

A implantação de um empreendimento na modalidade de Sênior Living, para além do tratamento especial acerca das questões arquitetônicas e operacionais referidas anteriormente, exige uma estruturação sólida, tendo em vista a segurança jurídica necessária para o seu desenvolvimento e operação.

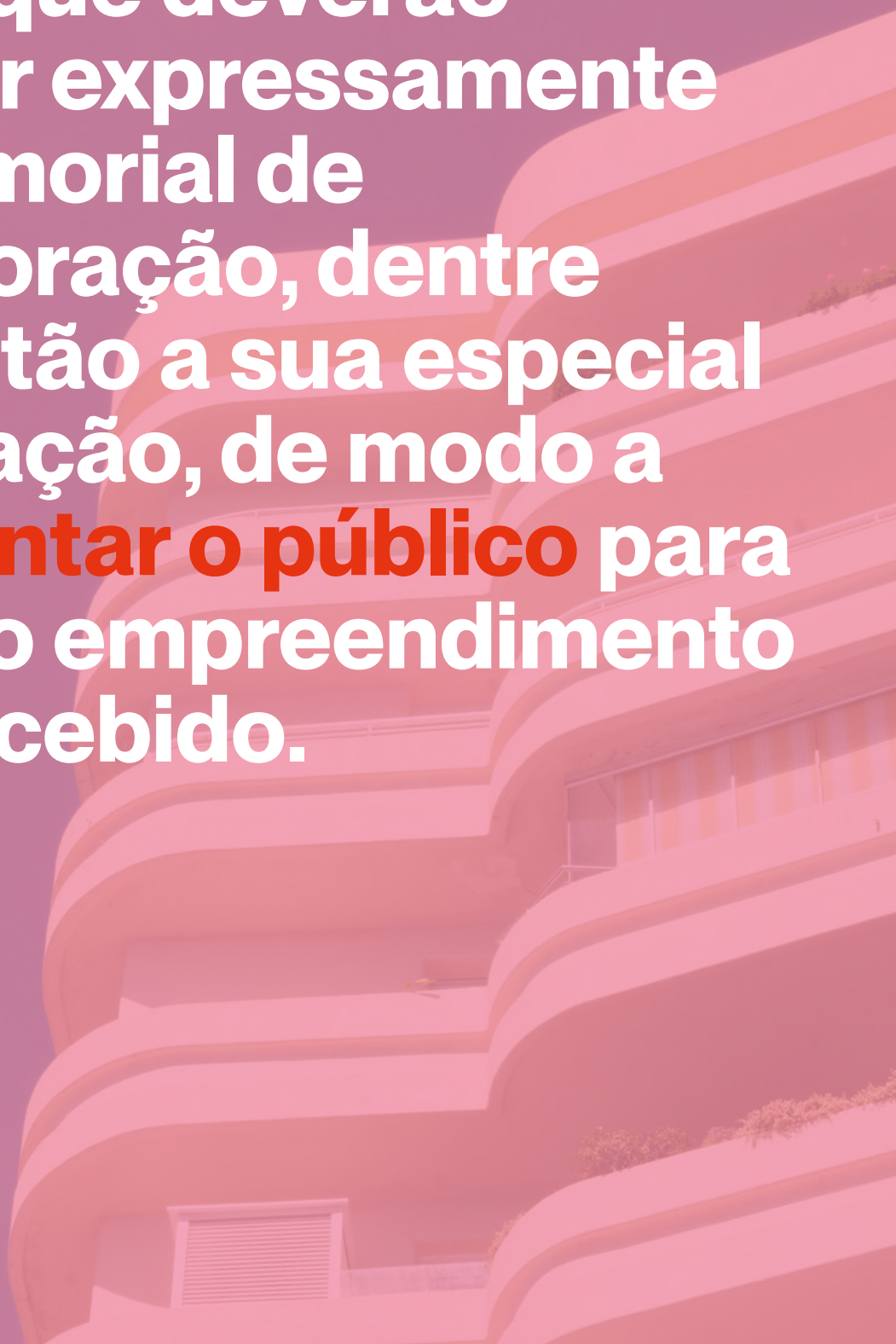
Qualquer que seja a modalidade do Sênior Living – isto é, seja para utilização própria do idoso adquirente (compra e venda clássica), seja para a aquisição com a finalidade de investimento coletivo –, em se tratando de venda na planta de futuras unidades (“apartamentos”), será imprescindível que a empreendedora obtenha o prévio registro da incorporação imobiliária perante o Ofício Imobiliário competente. Para tanto, será necessária a elaboração do memorial de incorporação e da convenção de condomínio do empreendimento.

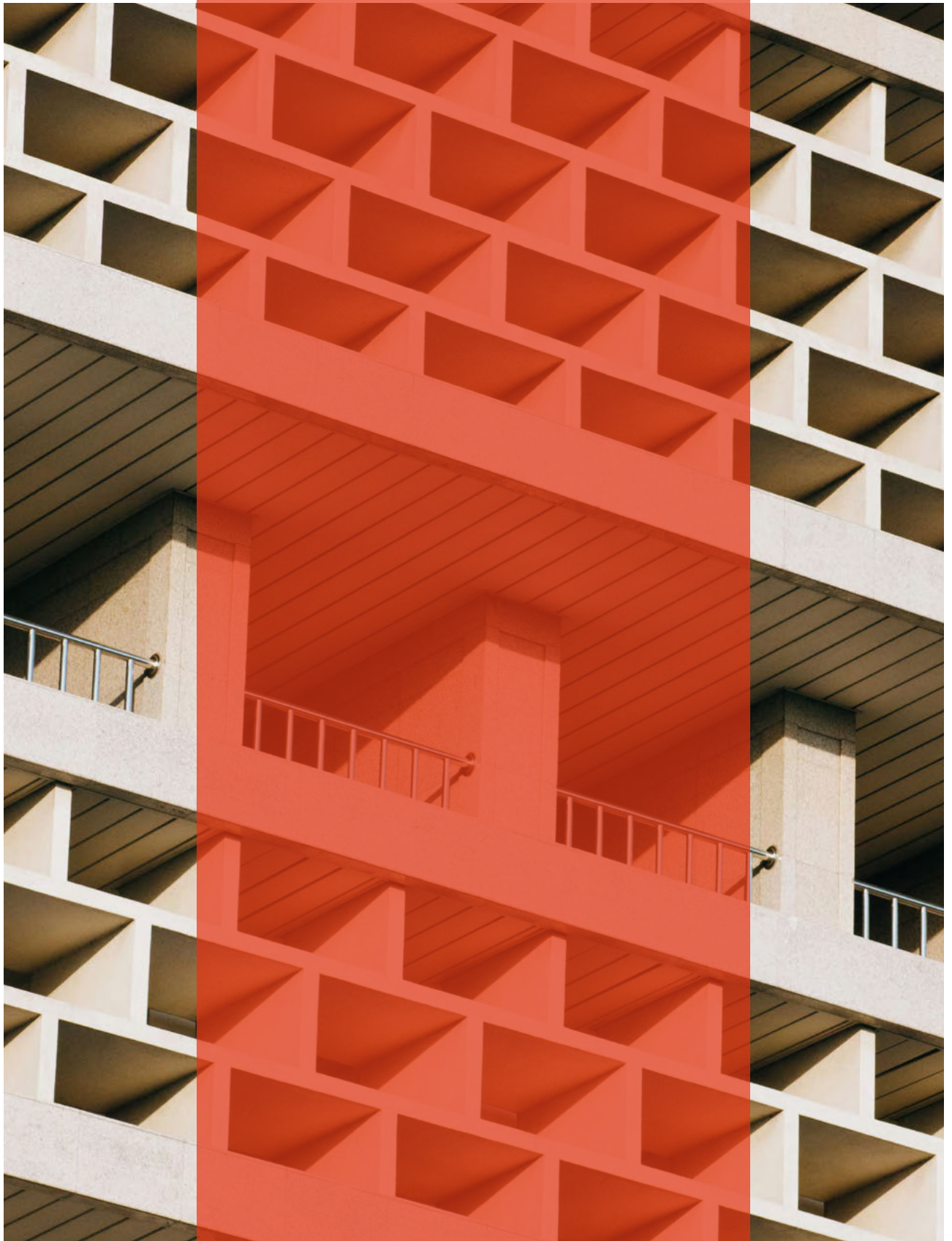
O memorial de incorporação constitui-se de um dossiê com todos os documentos, declarações e informações, referentes ao empreendimento imobiliário, que devem ser arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, em obediência ao art. 32 da Lei nº 4.591/64.

Tratando-se de um Sênior Living, será importante a referência no memorial de incorporação que o empreendimento terá natureza de um “residencial com serviços”, ao efeito de viabilizar a combinação das características de um apartamento típico para moradia com certos e determinados serviços aos seus condôminos e/ou ocupantes. Em relação às características do Sênior Living que deverão constar expressamente no memorial de incorporação, dentre elas estão a sua especial destinação, de modo a segmentar o público para o qual o empreendimento foi concebido.

Quanto à Convenção de Condomínio, em se tratando de empreendimento voltado para o público idoso, deverão ser inseridos dispositivos ao efeito de: (i) descrever os serviços condominiais e serviços de saúde a serem prestados no âmbito do condomínio, fazendo inclusive a distinção de quais serviços serão de custeio obrigatório e quais serão opcionais; (ii) descrever as responsabilidades da administradora do condomínio, a qual poderá, inclusive, assumir um papel de gestora do empreendimento e dos serviços de saúde a serem prestados e/ou oferecidos; e (iii) exclusivamente para o Sênior Living desenvolvido com perspectiva de rentabilidade, deverá ser mencionada a destinação exclusiva dos “apartamentos” para a exploração comercial, com a vedação de uso dos aparta-

Em relação às características do **Sênior Living** que deverão constar expressamente no memorial de incorporação, dentre elas estão a sua especial destinação, de modo a **segmentar o público** para o qual o empreendimento foi concebido.





mentos pelos seus titulares (exceto quando, em igualdade de condições com os demais ocupantes).

Além dos instrumentos básicos mencionados, existem outros importantes contratos a serem elaborados na estruturação de um Sênior Living, os quais passaremos a abordar.

a. Contrato de Administração e de Prestação de Serviços

O contrato de administração e de prestação de serviços é o instrumento firmado entre a empreendedora e a futura administradora/gestora do Sênior Living, no qual ficarão regradas as funções desta última, bem como as atividades de gestão da saúde que serão desenvolvidas no empreendimento. Vale dizer, os Sênior Livings são reconhecidos pela qualidade dos serviços de saúde que disponibilizam, os quais são essenciais para o sucesso na comercialização das unidades imobiliárias. Por isso, a gestora do Sênior Living tem muito relevo e deve ser cuidadosamente eleita pela empreendedora.

É fundamental que tal contrato defina e delimite o objeto da contratação, o qual deverá conter a descrição detalhada de todos os serviços, tanto operacionais (como, por exemplo: manutenção, limpeza e conservação das áreas comuns condominiais, manutenção preventiva dos equipamentos condominiais, portaria, recepção e segurança 24 horas, entre outros), quanto os de saúde propriamente ditos (exemplificativamente: atendimento médico em geriatria - home care, enfermagem 24 horas, alimentação programada por nutricionista, terapia ocupacional, atividades em grupos, serviço de remoção em emergências, entre outros). Para além da delimitação dos serviços que serão prestados no Sênior Living, o contrato também deve estabelecer quais serviços são obrigatórios e quais serviços são opcionais (pay-per-use).

No caso de empreendimento com perspectiva de investimento, é importante a definição se a administradora fará também a gestão do pool de locações.

Ainda, o contrato deve estabelecer e indicar o responsável técnico pela prestação dos serviços de saúde, a ser contratado pela administradora/gestora, inclusive, de modo a afastar a responsabilidade do condomínio por eventuais falhas na prestação de serviços de saúde no âmbito do empreendimento. Outrossim, caberá à administradora a gestão de todos os funcionários do condomínio, responsabilizando-se pelo cumprimento da legislação trabalhista e previdenciária.

No que tange à remuneração da administradora e prestadora de serviços de saúde, deverá o contrato estabelecer se ela corresponderá a um valor fixo ou variável (de acordo com as receitas do empreendimento), ou, ainda, híbrido, de modo que a remuneração da administradora seja proporcionalmente rateada por todos os titulares das unidades, de acordo com as suas respectivas frações ideais ou outra forma contratualmente estabelecida.

Neste contrato, é bastante comum que o prazo de vigência seja de um período longo, em razão do grau de compromisso da administradora e prestadora de serviços de saúde com o sucesso do empreendimento. Além disso, é comum que seja estabelecida uma multa para o caso de rescisão unilateral do contrato antes de findo o seu prazo, justamente em razão das expectativas de ambas as partes em relação ao contrato.

b. Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP)

O contrato de constituição da SCP é utilizado para os casos em que o empreendimento Sênior Living tem perspectiva de investimento. É firmado, normalmente, entre a operadora do Sênior Living (administradora condominial e prestadora dos serviços de saúde), que figurará como a “sócia ostensiva”, e pela incorporadora (ofertante), a qual será, após a conclusão das obras e a instituição jurídico-formal do condomínio, substituída pelos proprietários de unidades do empreendimento, os quais aderem à SCP por ocasião da aquisição da unidade (mediante a assinatura de um termo celebrado à parte do compromisso de compra e venda) e que figurarão como os “sócios participantes”.

A SCP é um tipo de sociedade na qual uma ou mais pessoas (sócios participantes) fornecem recursos a um empreendedor (sócio ostensivo), que os empregará em determinado(s) negócio(s), com o objetivo de, ao final do prazo estipulado, repartir os resultados auferidos⁷. O referido instrumento terá, então, o intuito de reger a forma de distribuição dos rendimentos auferidos com a exploração das unidades integrantes do pool de locações do empreendimento Sênior Living.

Nesse modelo societário, o sócio ostensivo é o responsável por realizar a atividade econômica prevista no objeto social da SCP em nome próprio. Por sua vez, os sócios participantes são aqueles que aportam bens ao sócio ostensivo, na expectativa de parti-

7. Spinelli, Luis Felipe; Scalzilli, João Pedro; Tellechea, Rodrigo. Sociedade em Conta de Participação. 2ª ed. São Paulo: Almedina: 2023, p. 58.

cipar dos lucros do empreendimento. Considerando que, no Sênior Living, é a própria administradora quem exercerá, de forma isolada, a operação do empreendimento e quem se obrigará perante terceiros, a responsabilidade dos adquirentes das unidades (sócios participantes) fica limitada à obrigação de realizar os investimentos na conta de participação, se obrigando apenas perante a administradora (sócia ostensiva)⁸.

Em se tratando de empreendimento Sênior Living com perspectiva de rentabilidade, destacamos algumas das principais cláusulas do contrato de constituição da SCP que merecem especial atenção: (i) o objeto social da SCP, a ser exercido unicamente pela administradora/operadora (sócia ostensiva); (ii) a responsabilidade da sócia ostensiva (administradora) perante terceiros por todas as medidas pertinentes, tais como: prestações de serviços obrigatórios e opcionais aos locatários, hóspedes e/ou ocupantes das unidades; (iii) a remuneração da sócia ostensiva pela gestão do Sênior Living; (iv) a remuneração dos sócios participantes, a título de retorno do seu investimento; (v) o prazo de vigência do contrato, bem como a sua vinculação ao de administração, prevendo que, na hipótese de rescisão/distrato deste último, o contrato de SCP também restará rescindido; e, por fim (vi) a previsão de multa para o caso de rescisão unilateral do contrato antes de findo o seu prazo, em hipótese de inadimplemento.

c. Compromisso de Compra e Venda de Unidades Autônomas

O compromisso de compra e venda de unidades autônomas deverá observar a mesma estrutura utilizada para a alienação de unidades autônomas integrantes de uma incorporação imobiliária clássica, isto é, ele necessariamente terá um capítulo de quadro resumo e um capítulo com todas as cláusulas e condições gerais do negócio, em atenção ao que determina o art. 35-A da Lei nº 4.591/64.

Para a alienação de unidades de um Sênior Living, seja para aqueles formatados para utilização pelo próprio idoso adquirente, seja para aqueles com perspectiva de investimento imobiliário, deverá existir um dispositivo mencionando expressamente a conceituação do empreendimento imobiliário na modalidade de Sênior Living, fazendo referência a todas as peculiaridades, especialmente a sua destinação para o público idoso.

Considerando que, no Sênior Living, é a própria administradora quem exercerá, de forma isolada, a operação do empreendimento e quem se obrigará perante terceiros, a responsabilidade dos adquirentes das unidades (sócios participantes) fica limitada à obrigação de realizar os investimentos na conta de participação, se obrigando apenas perante a administradora (sócia ostensiva).

8. Art. 991, do Código Civil Brasileiro.



Tratando-se de Sênior Living estruturado exclusivamente para fins de investimento imobiliário, além de todas as cláusulas e condições comumente utilizadas para a compra e venda de uma unidade autônoma na planta, devem ser incluídas, tanto no quadro resumo, quanto nas condições gerais do contrato, cláusulas nas quais o investidor-adquirente declara seu conhecimento acerca das particularidades da aquisição compromissada.

Logo, no contexto de investimento, destacamos as principais cláusulas que devem ser inseridas e/ou formatadas no respectivo contrato de promessa de compra e venda: (i) declaração expressa do investidor-adquirente de que sua intenção na aquisição da unidade autônoma é de explorá-la como ativo financeiro; (ii) declaração do investidor-adquirente em relação ao conhecimento da operação do pool de locações sobre as unidades autônomas, anuindo com a assinatura do contrato, à destinação da unidade para exploração conjuntamente com as demais unidades integrantes

do empreendimento, não sendo possível o seu uso próprio; (iii) declaração expressa acerca da finalidade de investimento coletivo e tomada de decisão informada, declarando, ainda, seu conhecimento acerca de todo o conjunto de documentos e contratos firmados para a exploração do empreendimento (mais conhecidos como feixe de contratos de investimento coletivo, os “CICs”); e (iv) regramento acerca da posse da unidade autônoma, ficando certo que a posse da unidade será exercida pela própria administradora condominial e/ou gestora do pool de locações.

d. Cessão do Uso da Marca

Como visto no item sobre o contrato de administração e prestação de serviços, a operadora do condomínio e gestora do Sênior Living exerce um papel fundamental, na medida em que agrega valor ao negócio⁹, sendo até mesmo um atrativo para as vendas das unidades autônomas. Nesse contexto, é muito

9. Rocha, Lourdes Helena dos Santos. “A estruturação jurídica de Empreendimentos Imobiliários com perspectiva de rentabilidade”. Lourdes Helena Rocha dos; Castro, Fabio Caprio Leite de (Org.). Temas Atuais em Direito Imobiliário. 6º Vol. Porto Alegre: Santos Silveiro, 2023, p. 20.

Tratando-se de Sênior Living estruturado exclusivamente para fins de investimento imobiliário, além de todas as cláusulas e condições comumente utilizadas para a compra e venda de uma unidade autônoma na planta, devem ser incluídas, tanto no quadro resumo, quanto nas condições gerais do contrato, cláusulas nas quais o investidor-adquirente declara seu conhecimento acerca das particularidades da aquisição compromissada.

importante que seja regulamentada a cessão do uso da marca da operadora de serviços de saúde.

Nesse sentido, destaca-se que operadora deve dar autorização expressa para a utilização de sua marca mediante a celebração de contrato específico, a vigorar durante todo o período da prestação de serviço. Dita autorização deve abranger marca, logomarca, signos distintivos, títulos de estabelecimentos, nomes empresariais, direitos autorais, imagem e identidade visual.

No instrumento que regulará a cessão de uso da marca, poderá ser incluída cláusula prevendo a vedação da utilização de sua marca para qualquer outra finalidade senão aquela relacionada ao empreendimento, com a possibilidade de definição de multa por descumprimento etc.

A cessão de uso da marca vigorará durante toda relação contratual, sendo certo que uma vez desfeito o vínculo, a cessão se extinguirá automaticamente, sem a necessidade de qualquer notificação prévia, independentemente do motivo pelo qual a relação foi extinta.

3. O Sênior Living como contrato de investimento coletivo

Nos casos do Sênior Living estruturado exclusivamente para fins de investimento imobiliário, isto é, quando a unidade autônoma é adquirida não para uso próprio, mas sim para inserção no pool de locações, visando o recebimento dos lucros auferidos com a operação do pool, deve ser observada a Resolução CVM nº 86/2022. Esta Resolução regulamenta as ofertas públicas de distribuição de contratos de investimento coletivo hoteleiro (CIC hoteleiro), que também se aplicam ao Sênior Living.

Conforme determina o art. 2º da Resolução CVM nº 86/2022, considera-se CIC (contrato de investimento coletivo) hoteleiro o conjunto de instrumentos contratuais, ofertados publicamente, que contenha promessa de remuneração vinculada à participação em resultado de empreendimento hoteleiro, organizado por meio de condomínio edilício. Nesse sentido, é necessário o encaminhamento à CVM de diversos instrumentos para sua análise, os quais estão previstos no art. 6º da Resolução CVM nº 86/2022.

Dentre estes documentos, submetidos à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o prospecto da oferta deve ser elaborado pela ofertante com todas as informações pertinentes e necessárias relativas à oferta pública de distribuição de valores mobiliários. Este documento é obrigatório e deve ser disponibilizado aos investidores-adquirentes por ocasião do início da oferta pública, bem como deve ser elaborado com uma linguagem acessível aos investidores.

O prospecto pode ser definido como um resumo da oferta e de todos os documentos que a acompanham, devendo, obrigatoriamente, constar as seguintes informações¹⁰: (i) o emissor, ou seja, o ofertante que, nos empreendimentos de Sênior Living normalmente é a empreendedora/incorporadora; (ii) o resumo da oferta do empreendimento em questão, bem como o resumo de todos os contratos e documentos que a compõem, com as suas principais disposições e cláusulas contratuais (contrato de administração, contrato de constituição da SCP, compromisso de compra e venda, entre outros); e (iii) por fim, os “Fatores de Risco” da oferta, seção na qual são explicitados todos os riscos relacionados ao valor mobiliário ofertado.

O prospecto da oferta deverá ser apresentado à CVM acompanhado por um Estudo de Viabilidade – o qual, em suma, é uma análise das condições

10. Anexo A, Resolução CVM nº 86/2022.

econômicas e mercadológicas da oferta –, bem como das demais declarações exigidas pela CVM (como por exemplo, a declaração da ofertante, a declaração da administradora condominial, a declaração do investidor e demais anúncios – documentos estes que, inclusive, devem observar os padrões CVM conforme os anexos B, C, D, E, F e G da Resolução CVM nº 86/2022).

Considerações finais

Por meio dos dados demográficos apresentados neste artigo, resta evidenciada uma mudança na composição etária da população brasileira, que está envelhecendo. Este fato impulsiona a demanda por soluções residenciais adequadas às necessidades do público idoso. Nesse contexto, os empreendimentos Sênior Living se consolidam como uma alternativa promissora, tanto do ponto de vista social quanto do ponto de vista do investimento imobiliário.

O Sênior Living é mais do que uma tendência: trata-se de uma necessidade social em crescimento e uma oportunidade concreta de inovação no mercado imobiliário brasileiro. Contudo, a formatação destes empreendimentos depende de uma estrutura jurídica robusta, capaz de garantir segurança jurídica e conformidade com as leis aplicáveis. Desde a elaboração do memorial de incorporação e da convenção de condomínio até os contratos específicos, é imprescindível a adequação às peculiaridades destes empreendimentos, atentos a todas as etapas de aprovação e implementação.



ARTIGO

A Reclamação Constitucional no STF e a terceirização da atividade-fim: uma análise sobre o reconhecimento de vínculo empregatício de corretores de imóveis

TEMPO DE LEITURA

28 min

AUTOR

**Fabyanna Bobik Salgado e
Kelly Alves Malgarezi**

ART. Nº

8

O artigo analisa o cabimento da Reclamação Constitucional no caso das decisões no âmbito da Justiça do Trabalho que contrariam o posicionamento do STF sobre a terceirização da atividade-fim nos casos de corretores de imóveis. Inicialmente, são abordados os fundamentos constitucionais e a finalidade da Reclamação Constitucional, além de sua aplicação prática nas disputas trabalhistas e sua importância como instrumento de uniformização de jurisprudência e de garantia de segurança jurídica. Depois disso, analisa-se a regularização da terceirização da atividade-fim pelo STF nos julgamentos da ADPF nº 324 e do RE nº 958.252, que consolidaram o entendimento de que a terceirização irrestrita é compatível com os princípios da livre iniciativa, da autonomia privada e da segurança jurídica. Ainda, demonstra-se que, após esses julgamentos paradigmáticos, houve um aumento expressivo no número de Reclamações Constitucionais que discutem o tema da terceirização. Por fim, examina-se o “efeito dominó” gerado pelos precedentes vinculantes em casos de corretores de imóveis, com uma análise sobre o conflito entre o posicionamento da Justiça do Trabalho e as decisões proferidas pelo STF em Reclamações Constitucionais sobre o tema.

Resumo

Introdução

A possibilidade de terceirização da atividade-fim tornou-se um tema central nos Tribunais trabalhistas, principalmente após o julgamento da ADPF (Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental) nº 324 e do RE (Recurso Extraordinário) nº 958.252 pelo STF, que manifestou entendimento pela licitude desta forma de terceirização para corretores de imóveis. Este posicionamento, no entanto, ainda encontra resistência do Poder Judiciário, em especial, no âmbito da Justiça do Trabalho.

É neste contexto que a Reclamação Constitucional surge como uma ferramenta de controle, cujo objetivo é a preservação da autoridade das decisões do STF e a garantia do cumprimento das normas constitucionais. A sua aplicação tornou-se uma estratégia processual em casos que envolvem importantes decisões do STF sobre a terceirização da atividade-fim e a função do corretor de imóveis, dado o conflito entre o entendimento majoritário da Justiça do Trabalho (que tende a reconhecer vínculo empregatício entre corretores de imóveis e empresas do setor) e a orientação firmada pela Corte Constitucional.

Nesse sentido, o artigo tem por objetivo analisar o impacto da Reclamação Constitucional na garantia da segurança jurídica nas decisões trabalhistas, com especial atenção à regularização da terceirização da atividade-fim pelo STF e aos efeitos da ADPF nº 324 e do RE nº 958.252 em casos de corretores de imóveis, abordando os desdobramentos que essas decisões têm em casos concretos e revelando as consequências jurídicas dessa evolução para a atuação dos Tribunais trabalhistas.

1. A Reclamação Constitucional e a garantia da segurança jurídica na Justiça do Trabalho

A Reclamação Constitucional é um instrumento processual previsto no art. 102, I, alínea “I”, da Constituição Federal e regulamentado pelo art. 988 do CPC, igualmente aplicável ao Processo do Trabalho, por força dos arts. 769 e 889 da CLT, do art. 15 do CPC e da expressa previsão contida no art. 3º, XXVII, da Instrução Normativa nº 39/2016 do TST. No âmbito constitucional, esse instituto tem como principal finalidade preservar a autoridade das decisões do Supremo Tribunal Federal e garantir a observância de sua competência, funcionando como um mecanismo de controle das decisões proferidas pelos demais tribunais. Perante o STF são duas as principais hipóteses de cabimento da Reclamação Constitucional: (i) em caso de usurpação de competência, isto é, quando um tribunal ou juiz decide sobre matéria que deveria ser de competência exclusiva da Corte Suprema; e (ii) para garantir a autoridade das decisões, isto é, quando uma decisão judicial contraria, de maneira direta, entendimento já consolidado em súmulas vinculantes ou julgamentos de repercussão geral do STF.

O julgamento das Reclamações Constitucionais compete ao órgão jurisdicional cuja competência se busca preservar ou cuja autoridade se pretenda garantir, conforme previsão do §1º do art. 988 do CPC, e, embora não tenha prazo específico para sua formalização, não é possível seu ajuizamento se a decisão atacada houver transitado em julgado¹. A utilização desse instituto deve ser secundária, já que os recursos propriamente ditos são o meio mais adequado para a impugnação de decisões judiciais². Vale lembrar que, pelo princípio da taxatividade, todo e qualquer recurso deve ser expressamente previsto em lei. Isto não ocorre com a Reclamação Constitucional, a qual não é listada como recurso no CPC, tampouco na CLT. Em verdade, a Reclamação Constitucional é uma ação própria, totalmente autônoma e independente da ação principal, que possui rito próprio, tem partes, causa

de pedir e pedido, bem como leva a uma decisão de mérito³. No entanto, dadas as suas restritas hipóteses de cabimento, a Reclamação Constitucional deve ser uma medida excepcional, a ser utilizada não para a reanálise do caso em concreto, mas sim para evitar que julgamentos contrários ao entendimento de precedentes vinculantes comprometam a uniformidade da jurisprudência, o sistema de precedentes e a segurança jurídica.

A importância da Reclamação Constitucional torna-se evidente quando analisada a percepção dos próprios magistrados sobre o sistema de precedentes. Uma pesquisa realizada pela Associação dos Magistrados Brasileiros em 2018, envolvendo magistrados de todo o Brasil, concluiu que quase 52% dos juizes de 1º grau entendem que o juiz não deve pautar-se por jurisprudências e que “o sistema de súmulas e precedentes vinculantes afeta a independência do(a) magistrado(a) em sua interpretação das leis e em sua aplicação”. No entanto, a grande maioria concordou com a afirmativa de que “o sistema de súmulas e precedentes vinculantes garante maior velocidade e segurança jurídica à atividade jurisdicional e, portanto, maior racionalização do Judiciário”⁴.

Os dados dessa pesquisa demonstram como a aplicação de precedentes e súmulas vinculantes ainda gera divergências dentro da magistratura, especialmente no que diz respeito ao equilíbrio entre a independência judicial e a previsibilidade das decisões, já que uma parcela significativa dos magistrados considera que os precedentes limitam sua autonomia na interpretação e aplicação das leis, mas, ao mesmo tempo, reconhece que eles também promovem maior segurança jurídica e eficiência no sistema judicial. É diante desse cenário que a Reclamação Constitucional se torna essencial para evitar interpretações divergentes que comprometam a previsibilidade do Direito, especialmente no contexto do Direito do Trabalho, o qual, por ser orientado por uma visão mais protecionista em relação ao trabalhador, ainda encontra resistência à adoção de posicionamentos que conferem maior flexibilidade às relações de trabalho.

1. Brandão, Cláudio. Reclamação Constitucional no Processo do Trabalho. São Paulo: LTr, 2017, p. 118.

2. Pitelli Zamarian Houaiss, Livia. A Reclamação Constitucional No Supremo Tribunal Federal: Um Estudo Empírico Da Recalcitrância Judicial. Londrina: Thoth, 2020, p. 232.

3. Prado, Vinicius. Relevância. “Natureza Jurídica e Algumas Perspectivas da Reclamação Constitucional no Supremo Tribunal Federal, em Reclamação Constitucional no Supremo Tribunal Federal”. Prado, Vinicius A. et al. (Org.). Reclamação Constitucional no Supremo Tribunal Federal. 2ª ed. Brasília: Sobredireito, 2023, p. 38-45.

4. Vianna, Luiz Werneck et al. Quem somos – a magistratura que queremos. Rio de Janeiro: Associação dos Magistrados Brasileiros, 2018, p. 76. Disponível em: <https://cpj.amb.com.br/wp-content/uploads/2021/05/2018-Quem-somos-a-Magistratura-que-queremos.pdf>.



A multiplicidade de interpretações sobre as relações trabalhistas, em especial em temas que envolvem vínculo empregatício, terceirização e pejetização, frequentemente gera insegurança jurídica para as empresas.

A multiplicidade de interpretações sobre as relações trabalhistas, em especial em temas que envolvem vínculo empregatício, terceirização e pejotização, frequentemente gera insegurança jurídica para as empresas. A segurança jurídica é um princípio fundamental do Estado Democrático de Direito e se manifesta, no âmbito do Judiciário, justamente pela previsibilidade das decisões e pelo respeito aos precedentes vinculantes. Na Justiça do Trabalho, muitos Tribunais Regionais tendem a restringir a validade de formas alternativas de contratação que não nos moldes da CLT, mesmo diante do entendimento consolidado pelo STF de que outros modelos de trabalho são plenamente válidos e lícitos. É nesse contexto que a Reclamação Constitucional tem sido amplamente utilizada para contestar decisões da Justiça do Trabalho que desconsideram os precedentes vinculantes do STF fixados na ADPF nº 324 e no RE nº 958.252, e acabam por reconhecer o vínculo empregatício entre autônomos e empresas, terminando por desconsiderar a autonomia privada das partes e a autoridade do entendimento consolidado pela Corte Constitucional.

Nota-se, portanto, que a Reclamação Constitucional desempenha um papel essencial ao conferir maior previsibilidade às relações trabalhistas, visando assegurar a homogeneidade da interpretação constitucional e evitar que decisões da Justiça do Trabalho contrariem posicionamentos já consolidados pelo STF. Portanto, as Reclamações fundadas na necessidade de garantia da autoridade das decisões têm-se consolidado como um dos principais mecanismos para garantir a segurança jurídica no Direito do Trabalho, assumindo um papel fundamental para assegurar o alinhamento das decisões dos tribunais trabalhistas aos precedentes do STF.

A Reclamação Constitucional cumpre, assim, um papel estratégico na consolidação de uma cultura jurídica voltada ao respeito ao sistema de precedentes⁵, ao promover maior estabilidade e coerência no tratamento de temas sensíveis como a terceirização e a pejotização. Ao viabilizar o controle de decisões judiciais que destoem do entendimento do STF, esse instrumento contribui para a harmonização da jurisprudência, fortalece a previsibilidade jurídica e permite que empresas e trabalhadores possam estabelecer vínculos entre si com maior confiabilidade e segurança.

Deste modo, a Reclamação Constitucional não apenas reafirma o papel do STF como guardião da Constituição, mas também funciona como instru-

mento de equilíbrio entre a autonomia interpretativa da Justiça do Trabalho e a necessidade de uniformização da jurisprudência. Esse instrumento transcende, portanto, o aspecto processual e passa a representar uma ferramenta essencial para garantir segurança jurídica, estabilidade das decisões e respeito à autoridade dos precedentes constitucionais — valores indispensáveis para a consolidação de um ambiente jurídico mais confiável tanto para os trabalhadores, quanto para as empresas.

A Reclamação Constitucional cumpre, assim, um papel estratégico na consolidação de uma cultura jurídica voltada ao respeito ao sistema de precedentes, ao promover maior estabilidade e coerência no tratamento de temas sensíveis como a terceirização e a pejotização.

5. Pitelli Zamarian Houaiss, Livia, op. cit., p. 213.

2. A regularização da terceirização da atividade-fim pelo STF e o reflexo nas Reclamações Constitucionais

A terceirização é um modelo organizacional que consiste na transferência da execução de determinadas atividades para uma empresa especializada, distinta da tomadora dos serviços. Nesse sentido, Maurício Goldinho Delgado conceitua a terceirização como um fenômeno em que a relação econômica de trabalho se separa da relação trabalhista correspondente, de modo que o trabalhador integra o processo produtivo da empresa tomadora de serviços, mas sem que se estabeleça um vínculo trabalhista direto com ela, mantendo-se esse vínculo com uma entidade intermediária⁶.

Historicamente, a terceirização era permitida apenas em atividades-meio, enquanto a contratação para atividades-fim era vedada pela jurisprudência trabalhista, sendo essa limitação consolidada pela Súmula nº 331 do TST, que determinava a responsabilidade subsidiária da tomadora e restringia a intermediação de mão de obra. Em linhas gerais, a atividade-fim é a atividade diretamente relacionada com o objeto principal da empresa, ou seja, a sua função essencial. Por exemplo, em um hospital, a atividade-fim envolve os serviços médicos e de enfermagem, enquanto em uma escola, refere-se ao ensino ministrado pelos professores. Já a atividade-meio compreende funções auxiliares que não estão diretamente ligadas ao objetivo principal da empresa, mas são necessárias ao seu funcionamento, como serviços de limpeza, segurança e manutenção.

Frente a este cenário, o Ministro do TST, Sergio Pinto Martins, ao analisar os impactos da terceirização no contexto das relações de trabalho, observa que esse fenômeno está inserido em um cenário marcado pela crescente especialização nas diversas áreas produtivas. Para ele, a terceirização contribui para a criação de novos postos de trabalho e o surgimento de novas empresas, ao promover a desverticalização das organizações, que passam a concentrar-se em suas atividades-fim e transferem a execução das tarefas secundárias para empresas especializadas.⁷

Em atenção às necessidades impostas pelo mercado de trabalho, a limitação da terceirização mu-

dou com a promulgação da Lei nº 13.429/2017 e da Lei nº 13.467/2017 (Reforma Trabalhista), que alteraram significativamente as regras no contexto trabalhista e passaram a permitir a contratação terceirizada para qualquer atividade da empresa, incluindo a atividade-fim. A constitucionalidade dessa ampliação foi questionada no STF, que, em 30 de agosto de 2018, decidiu, por 7 votos a 4, pela constitucionalidade da terceirização irrestrita, permitindo que empresas terceirizem tanto atividades-meio quanto atividades-fim. Essa decisão resultou do julgamento da ADPF nº 324 e do RE nº 958.252 (Tema nº 725). O STF entendeu que a terceirização ampla é compatível com os princípios da livre iniciativa e da autonomia privada e afastou a interpretação anterior que restringia a terceirização apenas às atividades-meio.

O Ministro Luís Roberto Barroso, em seu voto, na ADPF nº 324, observou que o Direito do Trabalho, especialmente em economias abertas, está sujeito a transformações inevitáveis. Segundo sua perspectiva, a Constituição Federal não determina um modelo específico de organização produtiva, tampouco impede a adoção de formas flexíveis de produção ou mesmo a terceirização. Ele também destaca que a jurisprudência trabalhista não tem oferecido parâmetros claros e objetivos que possibilitem a contratação segura de serviços terceirizados, o que, na prática, gera insegurança jurídica. Barroso sustenta que a terceirização, seja de atividades-meio ou atividades-fim, encontra respaldo nos princípios constitucionais da livre iniciativa e da livre concorrência, que garantem aos agentes econômicos autonomia para desenvolver estratégias voltadas à eficiência e à competitividade.⁸

Já o Ministro Luiz Fux, relator do RE nº 958.252, sustentou que a terceirização pode gerar benefícios concretos aos trabalhadores, como a diminuição do desemprego, o crescimento econômico e o aumento da remuneração, fatores que contribuem para o cumprimento de objetivos constitucionais, tais como a erradicação da pobreza, a superação da marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais, sem comprometer a busca pelo pleno emprego. Fux também argumenta que as premissas adotadas pelo Tribunal Superior do Trabalho ao tratar do tema não se sustentam diante de uma análise empírica rigorosa, especialmente no que diz respeito às alegações de fraude e precarização. Para ele, a simples invocação genérica de dispositivos constitucionais não justifica a imposição de restrições a direitos fun-

6. Delgado, Maurício Goldinho. Curso de Direito do trabalho. São Paulo: LTR, 2020, p. 487.

7. Martins, Sergio Pinto. A Terceirização e o Direito do Trabalho. São Paulo: Atlas, 2014, p. 1.

8. ADPF nº 324, Rel. Min. Roberto Barroso, julgado em: 29 e 30.08.2018.

damentais, motivo pelo qual entende que a vedação à terceirização deve ser afastada.⁹

Com a conclusão do julgamento da ADPF nº 324 e do RE nº 958.252, estabelecidas as bases para o entendimento da matéria, a Reclamação Constitucional passou a ser o instrumento processual apto a garantir a autoridade do Supremo Tribunal Federal neste assunto. Um estudo conduzido pela Escola de Direito de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas evidenciou o impacto da ADPF nº 324 e do RE nº 958.252 no aumento do número de Reclamações Constitucionais. De acordo com os dados analisados, entre 2006 e 2023, houve um crescimento geral no volume de Reclamações Constitucionais no STF, abrangendo diversos temas. No entanto, verificou-se um crescimento proporcional ainda mais significativo das Reclamações Constitucionais relacionadas à terceirização. A partir de 2017, observa-se uma elevação contínua dessas decisões, atingindo o ponto máximo em 2020, quando aproximadamente 15% de todas as reclamações tratavam do tema. Nos anos seguintes, ainda com leves oscilações, o percentual manteve-se elevado evidenciando a persistência da controvérsia e a relevância do instrumento na aplicação prática da tese firmada sobre a licitude da terciarização da atividade-fim¹⁰.



9. RE nº 958.252, Rel. Min. Luiz Fux, julgado em: 29 e 30.08.2018.

10. Olívia de Q. F. Pasqualetto, Ana Laura Pereira Barbosa e Laura Arruda Fiorotto. Terceirização e Pejotização no STF: Análise das Reclamações Constitucionais. Relatório de Pesquisa. São Paulo: FGV, 2023. Disponível em: <https://repositorio.fgv.br/items/b8957d04-ce85-4a97-8cf9-3c663336932b>

Reclamações Constitucionais interpostas no período, a quantidade de casos ligados à terceirização cresceu em uma proporção superior ao crescimento geral do número de Reclamações. Assim, a discussão sobre terceirização passou a ocupar uma posição de destaque no conjunto das matérias analisadas pelo STF por meio de Reclamações Constitucionais.

Uma pesquisa realizada pelo Núcleo “O Trabalho Além do Direito do Trabalho” (NTADT), da Faculdade de Direito da USP, em parceria com Associação Nacional das Magistradas e Magistrados da Justiça do Trabalho (ANAMATRA), revelou que em 82% dos casos julgados pelo STF sobre vínculo de emprego, entre julho de 2023 e fevereiro de 2024, as Reclamações Constitucionais foram utilizadas antes do esgotamento das instâncias da Justiça do Trabalho. Em 65% dos casos, o STF determinou novo julgamento na instância de origem ou decidiu o mérito diretamente e, em 21%, afastou a competência da Justiça do Trabalho, transferindo os processos à Justiça comum.¹¹

Na referida pesquisa, 74 das Reclamações Constitucionais mencionavam “Representante Comercial”, atividade semelhante à de Corretores de Imóveis, das quais 62 trataram da manutenção ou anulação de decisões da Justiça do Trabalho que reconheceram vínculo de emprego, apesar da existência de contratos de representação comercial autônoma. Em 79% desses casos, o STF deu provimento às Reclamações, fundamentando-se nos precedentes da ADPF nº 324 e do RE nº 958.252, que reconhecem a constitucionalidade da terceirização, inclusive da atividade-fim.

Com a consolidação do entendimento do STF sobre a licitude da terceirização ampla, inclusive da atividade-fim, e a consequente elevação do número de Reclamações Constitucionais envolvendo a matéria, percebe-se que o tema adquiriu centralidade no controle da aplicação das decisões da Suprema Corte. A atuação do STF tem servido como parâmetro vinculante para o Judiciário Trabalhista, reafirmando a importância de assegurar a eficácia dos princípios constitucionais da livre iniciativa e da segurança jurídica,

em consonância com a realidade produtiva atual do mercado de trabalho brasileiro.

3. O “efeito dominó” da ADPF nº 324 e do RE nº 958.252 em casos de corretores de imóveis

A atividade do corretor de imóveis é regulamentada pela Lei nº 6.530/78 e estabelece um vínculo de caráter civil entre os corretores e as imobiliárias, permitindo expressamente que o exercício da corretagem se dê de forma autônoma ou associativa, sem subordinação jurídica direta, conforme previsão expressa do art. 6º, §2º¹², da Lei em questão. A atividade dos corretores imobiliários é claramente pautada pela autonomia, expressamente prevista na Lei nº 6.530/78, no entanto, são inúmeras as decisões da Justiça do Trabalho que desconsideram por completo a natureza jurídica dessa relação e reconhecem vínculo empregatício com base em elementos fáticos como cumprimento de horário, metas ou exclusividade, ainda que existentes contratos de prestação de serviços compatíveis com a legislação específica da categoria.

Uma das questões mais debatidas nas Reclamações Constitucionais que suscitam a violação do entendimento fixado pelo STF na ADPF nº 324 e no RE nº 958.252 é o reconhecimento, pela Justiça do Trabalho, de vínculo empregatício entre corretores de imóveis e imobiliárias, muitas vezes fundado no exercício da atividade-fim da empresa por parte desses corretores. Há bastante tempo essa discussão acerca do vínculo empregatício tornou-se recorrente no mercado imobiliário, posto que, após o término do contrato de prestação de serviços, muitos ex-corretores passaram a pleitear o reconhecimento de vínculo com base na subordinação jurídica e personalidade – ainda que atuassem sob contrato de parceria ou prestação de serviços por mera liberalidade, sem estarem em uma posição de hipossuficiência dentro da relação civil firmada com as imobiliárias.

11. Associação Nacional das Magistradas e dos Magistrados da Justiça do Trabalho. “Nota técnica relativa ao Convênio NTADT – ANAMATRA nº 1/2024: Análise dos recentes julgados do STF acerca da competência da Justiça do Trabalho no Brasil: período – 01.07.2023 a 16.02.2024.” Disponível em: https://www.anamatra.org.br/images/DOCUMENTOS/2024/2%C2%BA_Relat%C3%B3rio_NTADT_Anamatra_-_2024.pdf

12. “Art. 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.(...)§ 2o O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, (...)”.



Mesmo após os precedentes da ADPF nº 324 e do RE nº 958.252, a jurisprudência trabalhista não passou a observar de forma uniforme esse entendimento, visto que alguns Tribunais Regionais do Trabalho continuam reconhecendo o vínculo empregatício em inúmeros casos que envolvem essa discussão, destoando do entendimento vinculante firmado pela Corte Suprema. Tal situação demonstra uma incompreensão sobre a natureza da profissão do corretor de imóveis e traz insegurança jurídica ao mercado imobiliário, sobretudo porque o STF já se pronunciou em favor da liberdade de contratação e da licitude de formas flexíveis de organização do trabalho.

Diante dessa divergência entre as decisões da Justiça do Trabalho e o entendimento vinculante do STF, cresceu significativamente o número de Reclamações Constitucionais de casos de corretores fundamentadas na contrariedade à tese fixada no RE nº 958.252 e ao julgamento da ADPF nº 324, em um evidente “efeito dominó” causado pelo conflito entre a posição majoritária da Justiça do Trabalho quanto à existência de vínculo empregatício entre corretores de imóveis e empresas do ramo imobiliário e o posicionamento do STF quanto à validade da contratação de corretores sem vínculo de emprego.

A título de exemplo, citamos 7 decisões do STF, proferidas entre outubro de 2023 e maio de 2024 nas RCLs 63.973, 63.015, 62.808, 62.255, 64.193, 62.854 e 62.349, todas já transitadas em julgado, nas quais foi afastado o reconhecimento do vínculo empregatício de corretor indevidamente reconhecido pela Justiça do Trabalho, por evidente afronta às decisões proferidas na ADPF nº 324 e no RE nº 958.252 – Tema nº 725 de Repercussão Geral.

Nas RCLs nºs 63.973, 63.015, 62.808 e 62.255, o Ministro Cristiano Zanin entendeu que “ao reconhecer o vínculo de emprego, a Justiça do Trabalho desconsiderou os aspectos jurídicos relacionados à questão, em especial os precedentes do Supremo Tribunal Federal que consagram a liberdade econômica e de organização das atividades produtivas”, tendo em vista que as decisões proferidas pelo TRT da 4ª Região afrontam a “autoridade das decisões proferidas na ADPF 324/DF e no RE 958.252 RG/MG – Tema 725/RG, na parte em que reconhece vínculo de emprego entre a reclamante e a beneficiária do ato reclamado”.

Na RCL nº 64.193, o Ministro Alexandre de Moraes perfeitamente entendeu que “a decisão reclamada desconsiderou a contratação do agravado como corretor autônomo, na forma da Lei 6.530/1978. Ao fazê-lo, não observou o entendimento da Corte quanto à constitucionalidade das relações de trabalho

diversas da de emprego regida pela CLT, conforme decidido na ADPF 324, na ADC 48, na ADI 3.961, na ADI 5.625, bem como o Tema 725 da Repercussão Geral”.

Ainda, o Ministro Gilmar Mendes entendeu nos autos da RCL nº 62.854 que “via de regra, não se configura relação de emprego entre a contratante e o empregado da empresa contratada na terceirização, também não há como se reconhecer, no caso, o vínculo empregatício entre o trabalhador autônomo contratado para prestação de serviços e a empresa reclamante. Com efeito, destaco que essa Corte já se manifestou no sentido de inexistir qualquer irregularidade na contratação de profissionais por meio de pessoas jurídicas ou sob a forma autônoma, a chamada “pejotização” para prestar serviços inerentes à atividade-fim da contratante, concluindo, assim, pela licitude da “terceirização” por “pejotização”.

Na RCL nº 62.349, o Ministro André Mendonça registrou que: “Em casos como o presente, envolvendo contrato de corretagem, inclusive, alcançando substanciais valores a título de contraprestação, tenho manifestado a compreensão de que o conjunto das decisões apontadas como paradigma, notadamente o que decidido pela Suprema Corte no âmbito da ADPF nº 324/DF e da tese fixada no julgamento do Tema nº 725 do rol da Repercussão Geral, assentou a validade constitucional de terceirizações e de qualquer outra forma de divisão do trabalho, inclusive por meio da ‘pejotização’.

Diante da análise exposta, é possível concluir que a insistência de parte da Justiça do Trabalho em reconhecer vínculos empregatícios em relações juridicamente constituídas como prestação de serviços autônomos entre corretores de imóveis e imobiliárias revela uma preocupante dissonância em relação aos entendimentos vinculantes firmados pelo STF. Nesse contexto, o elevado número de Reclamações Constitucionais ajuizadas e acolhidas pelo STF confirma a existência de um conflito interpretativo que ultrapassa questões pontuais e impacta diretamente a segurança jurídica das relações civis estabelecidas no mercado imobiliário.

A jurisprudência reiterada da Corte Constitucional, especialmente após os julgamentos da ADPF nº 324 e do RE nº 958.252 (Tema nº 725), tem reforçado a legitimidade da terceirização e das formas alternativas de organização do trabalho, inclusive na atividade-fim, desde que respeitados os marcos legais e constitucionais. O STF, portanto, tem decidido no sentido de que o fato de um corretor autônomo prestar serviços inseridos no objeto social das imobiliárias em nada indica a existência de qualquer elemento da relação de emprego, dado que é plenamente possível

que terceiros exerçam a atividade-fim de uma empresa sem vinculação empregatícia com esta.

Dessa forma, o reconhecimento da licitude das contratações autônomas, quando pautadas pela legalidade e pela autonomia das partes, é essencial para assegurar a previsibilidade e estabilidade das relações contratuais, além de preservar o espaço de liberdade econômica garantido pela Constituição Federal.



Diante da análise exposta, é possível concluir que a insistência de parte da Justiça do Trabalho em reconhecer vínculos empregatícios em relações juridicamente constituídas como prestação de serviços autônomos entre corretores de imóveis e imobiliárias revela uma preocupante dissonância em relação aos entendimentos vinculantes firmados pelo STF.

Considerações finais

A partir da consolidação do entendimento do STF na ADPF nº 324 e no RE nº 958.252, a Reclamação Constitucional passou a ocupar papel estratégico, especialmente no setor imobiliário, ao possibilitar o questionamento de decisões da Justiça do Trabalho que reconhecem vínculo empregatício à margem dos critérios fixados pela Suprema Corte.

O panorama apresentado mostra que o futuro da Justiça do Trabalho tende a ser marcado por um maior controle exercido pelo STF sobre decisões trabalhistas em temas sensíveis como vínculo empregatício, pejetização e terceirização. Corroborando essa perspectiva, em 14 de abril de 2025, o Ministro Gilmar Mendes determinou a suspensão nacional de todos os processos que discutem a legalidade da contratação de trabalhadores como autônomos ou pessoas jurídicas — prática conhecida como pejetização, por meio do julgamento do Recurso Extraordinário com Agravo – ARE 1.532.603, reconhecendo a repercussão geral da matéria do Tema nº 1.389, que analisará “a competência e ônus da prova nos processos que discutem a existência de fraude no contrato civil/comercial de prestação de serviços; e a licitude da contratação de pessoa jurídica ou trabalhador autônomo para essa finalidade”. Em sua decisão, o próprio Ministro reconhece que o descumprimento sistemático de decisões do STF pela Justiça do Trabalho tem contribuído para um cenário de grande insegurança jurídica na seara trabalhista, sendo, portanto, indispensável a atuação da Corte Suprema para a garantia de uma maior uniformidade e racionalização da jurisprudência.

Concluimos, portanto, que a pejetização e a terceirização, embora frequentemente tidas como formas de precarização do trabalho, apresentam-se como uma tendência já consolidada em diversos segmentos econômicos, inclusive na construção civil e no mercado imobiliário. Nesse contexto, o uso da Reclamação Constitucional poderá firmar-se como mecanismo de fortalecimento da segurança jurídica e da estabilidade institucional que possibilitará a adoção dessas formas de contratação de forma mais segura, cabendo ao Poder Judiciário, em todas as suas instâncias, encontrar o equilíbrio entre a valorização dos precedentes vinculantes e a análise das especificidades de cada relação de trabalho, a fim de assegurar tanto a segurança jurídica quanto a efetividade dos direitos das empresas e dos trabalhadores.



ART. N°

9

AUTOR

Ayrton Ruy
Giublin Neto

TEMPO DE LEITURA

26 min

ARTIGO

Reforma Tributária e a transição do Regime Especial de Tributação (RET) para o Imposto sobre Valor Agregado – IVA Dual (CBS e IBS)

O artigo tem por objetivo avaliar os possíveis impactos das regras de transição do Regime Especial de Tributação (RET) para o regime do Imposto sobre Valor Agregado (IVA), especialmente no contexto das incorporações imobiliárias. Inicialmente, apresenta-se um panorama geral da Reforma Tributária sobre o consumo (Emenda Constitucional nº 132/2023). Em seguida, propõe-se um estudo do regime específico das operações com bens imóveis (Lei Complementar nº 214/2025). Por fim, analisa-se, especificamente, a transição do RET para o IVA, considerando que, a partir de 1º de janeiro de 2029, o RET deixa de ser uma opção completa para o incorporador, passando a abranger apenas os tributos sobre a renda – IRPJ e CSLL.

Resumo

Introdução

Com o intuito de simplificar e otimizar a tributação nacional sobre o consumo, a Emenda Constitucional nº 132/2023 criou um Imposto sobre o Valor Agregado – IVA em modalidade dual, dividido em Contribuição sobre Bens e Serviços – CBS (competência da União) e Imposto sobre Bens e Serviços – IBS (competência dos Estados e Municípios), para substituir a Contribuição ao PIS, Cofins, IOF-Seguros, Imposto sobre Produtos Industrializados – IPI¹, Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços - ICMS e Imposto sobre Serviços – ISS:

Tributos	Antes	Depois
União	PIS, COFINS, IOF-Seguros, IPI*	CBS
Estados	ICMS	IBS
Município	ISS	IBS

Ao unificar diversos tributos com regimes jurídicos distintos numa estrutura de IVA dual, a Reforma Tributária buscou concretizar o ideal de simplificação e, ao mesmo tempo, implementar no Brasil modelo de tributação alinhada com a experiência internacional.

1. O IPI continuará em caráter excepcional para manter caráter competitivo da Zona Franca de Manaus.

Além de criar o IVA dual, a Emenda Constitucional incorporou novos princípios ao sistema tributário, como simplicidade, transparência, justiça, cooperação e proteção ambiental. Também criou o Imposto Seletivo (IS), voltado a desestimular produtos e serviços prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente, assumindo uma função extrafiscal antes exercida pelo IPI.

Estabeleceu, ainda, mudanças em outros tributos. Por exemplo, o IPVA passou a alcançar embarcações e aeronaves; o IPTU poderá ter sua base de cálculo atualizada por ato do Executivo; e o ITCMD ganhou regras mais claras para definir o Estado competente para cobrança em determinadas operações. Além destas, registre-se que outras mudanças pontuais foram estabelecidas, como também a instituição de um amplo número de regras de transição (tributárias e financeiras).

De todo modo, o ponto central da reforma é a mudança profunda na forma de tributar o consumo por meio da nova sistemática que passará a vigorar com a CBS e o IBS. É sobre esse novo modelo que vamos nos concentrar aqui, com foco especial nas alterações que afetam o Regime Especial de Tributação – RET, o qual possui grande relevância no setor imobiliário.

Com esse objetivo, apresentamos, inicialmente, um panorama geral do regime jurídico geral da CBS e do IBS, para, então, abordar o regime específico das operações com bens imóveis e, por fim, as normas de transição do Regime Especial de Tributação - RET, instituído pela Lei Complementar nº 214/2025.

1. Panorama geral da CBS e do IBS

A CBS terá alíquota definida pela União, com a arrecadação aos cofres federais. Já o IBS terá alíquotas definidas pelos Estados e Municípios, com recursos destinados aos cofres Estaduais e Municipais². De todo o modo, os dois novos tributos (CBS e IBS) foram construídos para seguirem um mesmo regime jurídico, com as mesmas regras quanto a fatos geradores, base de cálculo, hipóteses de não incidência, sujeitos passivos, imunidades, regimes específicos ou diferenciados, não cumulatividade e creditamento.

De forma muito abrangente, ambos os tributos incidirão sobre operações com serviços e bens materiais ou imateriais, inclusive direitos e importações. A ideia foi abranger o maior número de situações, resolvendo os conflitos frequentes na dinâmica anterior do ISS e ICMS envolvendo enquadramento das atividades como serviço, mercadoria ou cessão de direitos.

Além disso, outro ponto fundamental na compreensão das novas figuras é que ambas serão não cumulativas, isto é, nas aquisições de bens materiais ou imateriais o contribuinte toma crédito das quantias efetivamente recolhidas pelo vendedor/prestador e os utiliza para abater o montante devido em suas operações. A nova sistemática buscou implementar uma não-cumulatividade mais ampla e efetiva, em regime único, com o mínimo de exceções ao direito de crédito³ e o objetivo de realizar uma maior neutralidade fiscal. Em relação ao local da operação, a tributação agora se dará no destino, alterando a lógica atual que tributa pela origem, o que gera impacto significativo na economia dos Estados produtores e consumidores, com consequências na forma de organização do processo produtivo.

Em relação às alíquotas, o valor a pagar nos casos concretos será resultado da aplicação conjunta das alíquotas do Município, Estado e União. Cada ente terá a liberdade de fixar sua própria alíquota por lei específica e, na ausência de definição, deverá ser aplicada a chamada Alíquota de Referência, a ser criada pelo Senado Federal para cada esfera federativa, com base em regras e critérios de cálculo específicos estabelecidos pela EC nº 132/2023.

2. O IBS será gerido por um novo órgão chamado Comitê Gestor, responsável pela arrecadação e divisão do produto entre Estados e Municípios.

3. O art. 156-A, § 1º, do texto Constitucional, com a redação dada pela EC nº 132/2023, permite excetuar apenas as operações “consideradas de uso ou consumo pessoal especificadas em lei complementar e as hipóteses previstas nesta Constituição”.



O ponto central da reforma é a mudança profunda na forma de tributar o consumo por meio da nova sistemática que passará a vigorar com a CBS e o IBS.

Foi estabelecido um regime geral de transição, com um cronograma progressivo de implementação do novo sistema tributário:

Ano	Tributos Vigentes	Observações
2026	PIS, COFINS, IOF-Seguros, IPI, ICMS, ISS + CBS e IBS	Cobrança simbólica de CBS (0,9%) e IBS (0,1%) para finalidade de teste, compensáveis com PIS/Cofins, sem extinção de nenhum tributo.
2027 e 2028	ICMS, ISS, CBS, IBS	Em âmbito federal, extinção de PIS, Cofins, IOF-Seguros e redução a zero das alíquotas de IPI. No lugar dos tributos extintos, inicia a cobrança da CBS. Em âmbito Estadual e Municipal, ICMS e ISS continuam ao lado da cobrança simbólica de IBS (0,1%).
A partir de 2029 até 2032	ICMS, ISS, CBS, IBS	Início da cobrança do IBS, com substituição gradual do ISS e ICMS ao longo dos anos: - 2029: 90% da alíquota atual, IBS inicia em 10% - 2030: 80% de ICMS/ISS, IBS chega a 20%; - 2031: 70% de ICMS/ISS, IBS atinge 30%; - 2032: 60% de ICMS/ISS, IBS sobe para 40%.
2033	CBS e IBS	Extinção do ICMS e ISS e plena vigência do sistema dual CBS e IBS.

Além do regime geral da CBS e do IBS, a EC nº 132/2023 previu que lei complementar poderá criar regimes específicos, favorecidos ou especiais para determinadas atividades, com possibilidade de redução de alíquotas, ajuste de regras de crédito e débito, entre outras flexibilizações. É importante pontuar que a grande quantidade de regimes excepcionais incluídos após a atuação de lobbys e atuação de grupos de pressão acabou por afastar o IVA dual do ideal de simplificação, incrementando maior complexidade ao novo sistema. De todo o modo, são exceções que, a critério político, foram consideradas fundamentais para a aprovação da Reforma.

A atividade de operação com bens imóveis foi incluída no art. 156, § 6º, inciso II, ao lado de serviços financeiros, planos de saúde e concursos de prognósticos, acompanhado de permissão para criação de regime específico de CBS e IBS. Para esses setores, a lei pode, por exemplo, alterar alíquotas, modificar critérios de creditamento, mudar a base de cálculo ou até estabelecer que o imposto seja cobrado sobre a

receita ou o faturamento com uma alíquota uniforme em todo o país.

A Emenda Constitucional nº 132 definiu, para fins de aplicação do regime específico, o que pode ser considerado como operações com bens imóveis: construção e incorporação imobiliária, parcelamento do solo e alienação de bem imóvel, locação e arrendamento de bem imóvel e administração e intermediação de bem imóvel.

Dando cumprimento a essa previsão da Emenda Constitucional nº 132/2023, a Lei Complementar nº 214/2025 instituiu, em seus arts. 251 e seguintes, o regime específico de tributação para as referidas operações com bens imóveis – tema que passaremos a examinar a seguir.



2. O regime específico das operações com bens imóveis (LC nº 214/2025)

O regime específico criado pela Lei Complementar nº 214/2025 buscou enquadrar as operações imobiliárias na nova sistemática de tributação sobre o consumo, seguindo a lógica do IVA dual: base ampla, neutralidade e não cumulatividade. Ao mesmo tempo, teve como norte evitar aumentos bruscos de carga tributária que poderiam impactar negativamente o setor.

A escolha brasileira foi por um modelo abrangente⁴, em que, praticamente, todas as etapas das operações imobiliárias sofrem incidência de CBS e IBS – desde a construção e primeira venda até as locações –, mas com reduções significativas de alíquotas para determinadas atividades:

Tipo de operação	Redução prevista
Locações	70%
Locações de até 90 dias	40%
Demais operações com bens imóveis	50%

Além das reduções de alíquotas, a lei também excepcionou e criou regras específicas para diferentes tipos de operações, estabelecendo, talvez, o regime específico mais extenso e complexo da nova regulamentação⁵.

As operações abrangidas pelo texto constitucional foram: alienação de imóveis (inclui a venda direta, a incorporação imobiliária e o parcelamento do solo); cessão ou transferência onerosa de direitos reais sobre imóveis (como usufruto, superfície, uso e habitação); locação, cessão onerosa e arrendamento de bens imóveis; serviços de administração e intermediação de imóveis; serviços de construção civil.

Por outro lado, a Lei Complementar nº 214/2025 afastou expressamente a cobrança de CBS

e IBS em três hipóteses principais: permuta de imóveis, exceto pela eventual torna (valor recebido em dinheiro); constituição ou transmissão de direitos reais de garantia (como hipoteca ou alienação fiduciária) e operações realizadas por organizações gestoras de fundo patrimonial criadas pela Lei nº 13.800/2019 para investimento do próprio fundo.

A obrigação de pagar CBS e IBS nasce em momentos diferentes, a depender do tipo de operação. Na venda de imóvel e na cessão de direitos reais, o fato gerador ocorre na assinatura do contrato ou ato equivalente – o que inclui promessa de compra e venda⁶, carta de reserva com pagamento inicial ou qualquer documento que represente compromisso de alienação, mesmo sujeito a condição suspensiva. Nas locações, cessões onerosas, arrendamentos e serviços de administração e intermediação, o imposto é devido a cada pagamento recebido. Por fim, na construção civil, considera-se ocorrido o fato gerador no momento do fornecimento do serviço, ou seja, na conclusão da obra ou na efetiva execução de cada etapa.

Em relação à definição do local da operação, o imposto é devido no local onde o imóvel está situado. Se o imóvel ocupar áreas em mais de um município, considera-se como local da operação o município onde se encontra a maior parte da área.

No regime específico dos bens imóveis, o contribuinte – ou seja, quem deve recolher CBS e IBS – é, em regra, a pessoa ou empresa que realiza a operação tributada no desenvolvimento de atividade econômica ou de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

As pessoas jurídicas estão sujeitas ao regime específico sempre que realizarem as operações previstas para bens imóveis, mesmo que se trate de ativos não circulantes ou de operações eventuais, desde que estejam no regime regular da CBS e do IBS. Isso inclui empresas do setor imobiliário, construtoras, incorporadoras, imobiliárias e outras que, mesmo de forma não habitual, alienem ou explorem economicamente imóveis.

4. “A tributação de operações com bens imóveis pelo IVA (Imposto sobre o Valor Adicionado) é um tema de discussão no mundo todo. Os países adotam diferentes modelos para tributar operações com bens imóveis. No panorama internacional, geralmente o IVA se aplica na primeira venda de imóveis residenciais novos e tanto a venda de imóveis residenciais antigos quanto a sua locação são geralmente isentas. (...) Com a recente reforma tributária e a implementação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), o Brasil adota um modelo único no mundo, tributando todos os tipos de operações com bens imóveis, desde que sejam realizadas por pessoas sujeitas aos tributos.” (Valentin, Jefferson. IBS e CBS em Operações com Bens Imóveis. São Paulo: Max Limonad, 2025, p. 11)

5. “A construção do modelo foi uma tarefa tão complexa que de todo o texto do PLP 68, o capítulo que trouxe as regras de tributação pelo IBS/CBS das Operações com Bens Imóveis foi o que mais sofreu alterações ao longo do processo, sendo substancialmente alterado em todas as etapas”. (Ibidem, p. 32)

6. “É preciso separar aquelas situações nas quais há uma transmissão de fato, com o pagamento do preço inclusive, e apenas se posterga a formalização disso junto ao registro de imóveis, daquela outra na qual se faz, de fato, realmente um contrato de promessa, sem transmissão alguma ou alteração na posse ou de qualquer outro aspecto factual, sendo inválido, neste último caso, que o tributo incida apenas sobre a manifestação de uma intenção”. (Machado Segundo, Hugo de Brito. LC 214/2025 Comentada: ibs, cbs e is. São Paulo: Atlas Jurídico, 2025, p. 254)



Em relação às pessoas físicas, a lei traz critérios específicos para definir quando a pessoa física passa a ser considerada contribuinte do regime específico. Isso ocorre quando, no ano-calendário anterior⁷, houver:

Tipo de Operação	Condição e quantidade de Imóveis
Locação, cessão onerosa ou arrendamento de imóvel	Receita total anual acima de R\$ 240 mil e, cumulativamente, mais de três imóveis distintos locados/cedidos/arrendados.
Alienação ou cessão de direitos sobre imóveis	Mais de três imóveis distintos alienados ou com cessão de direitos.
Venda ou cessão de direitos sobre imóvel construído pelo próprio vendedor	1 unidade construída pelo próprio vendedor/cedente e vendida dentro do prazo de 5 anos contados da construção não gera incidência; a partir da segunda unidade, aplica-se o regime.

7. Apenas para registro, conforme definido no artigo 251, § 2º, da LC nº 214/2025, em determinadas situações, a pessoa física pode ser considerada contribuinte no próprio ano-calendário.

Portanto, quando uma pessoa física realiza uma operação com bens imóveis, pode ou não haver incidência de IBS e CBS, dependendo do enquadramento nos critérios legais. Se houver incidência, aplica-se toda a sistemática própria desses tributos – com possibilidade de geração de créditos e débitos. Caso contrário, a operação fica fora do alcance do novo regime⁸.

A base de cálculo do IBS e da CBS no regime específico corresponde, de forma geral, ao valor da operação. Esse valor é definido conforme a natureza do negócio:

Operação	Valor Considerado	Deduções
Alienação de bem imóvel	Valor da venda, incluindo adjudicação, promessa de compra e venda, cartas de reserva com princípio de pagamento ou qualquer documento que represente compromisso de alienação	Redutor de ajuste e depois redutor social ⁹
Locação, cessão onerosa ou arrendamento	Valor total pago pelo uso do imóvel, sem incluir tributos e emolumentos sobre o imóvel e despesas de condomínio	Redutor social
Cessão ou ato oneroso translativo ou constitutivo de direitos reais	Valor pactuado	-
Serviços de administração e intermediação	Valor da remuneração ajustada com o contratante	-
Serviços de construção civil	Valor da prestação	-

Além disso, nas hipóteses acima, devem integrar a base de cálculo os juros e as variações monetárias previstas em lei ou contrato (inclusive cambiais), a atualização monetária do saldo de preço em vendas parceladas, os descontos condicionais concedidos pelo fornecedor, bem como quaisquer encargos ou importâncias recebidas ou debitadas ao adquirente ou tomador, ainda que correspondam a obrigações de responsabilidade deste.

Em relação às alíquotas, elas serão reduzidas em 70% para as locações de longo prazo, 40% para as locações por temporada (até 90 dias) e 50% para as demais operações com bens imóveis. Cada entidade federativa (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) definirá, por lei própria, o percentual de sua alíquota.

8. “O dentista, ou o médico, que uma vez na vida vende um terreno para um amigo não terá por isso de recolher IBS e CBS, do mesmo modo que vender seu re-lógio usado para o vizinho tais tributos também não incidirão. Nas transferências de imóveis não submetidas ao IVA-Dual, contudo, segue incidindo o ITBI, que, nos casos em que incida também IBS e CBS, implicará exemplo de bitributação possível porque expressamente autorizada pelo texto constitucional.” (Machado Segundo, Hugo de Brito. LC 214/2025 Comentada: ibs, cbs e is, op. cit., p. 243)

9. Ambos os redutores, com suas próprias metodologias de cálculo, foram criados pela LC nº 214/2025 para redução de base de cálculo em determinadas operações realizadas com bens imóveis. O redutor de ajuste permite a redução da base de cálculo para fins de garantir a não-cumulatividade plena; e o redutor social tem por objetivo desonerar imóveis que representem objetivamente menor capacidade contributiva.

Exemplificando uma operação de compra e venda, se a União fixa sua alíquota em 8%, o Estado do Rio Grande do Sul em 12% e o Município de Porto Alegre em 5%, e uma pessoa aluga imóvel na capital gaúcha, as alíquotas reduzidas em 50% seriam: 4% de CBS para a União + 6% de IBS para o Estado + 2,5% de IBS para o Município, totalizando 12,5%.

Na ausência dessa definição, aplica-se a Alíquota de Referência, fixada por Resolução do Senado Federal. Na data da elaboração deste texto, a soma das alíquotas de referência está estimada em 28%, o que levaria, de forma aproximada, aos seguintes percentuais efetivos:

Alíquota reduzida em	Percentual
70% (locações de longo prazo)	8,4%
50% (demais operações com bens imóveis)	14%
40% (locações por temporada)	16,8%

O direito à tomada de crédito, de modo geral, foi mantido para o regime específico de operações com bens imóveis. Isto é, a quantia destacada na nota e efetivamente recolhida pelos fornecedores de bens, direitos e serviços poderá ser apropriada contabilmente como “crédito tributário de CBS e IBS” e pode ser utilizada de duas formas: compensação (os créditos são utilizados para abater os débitos de CBS e IBS gerados na venda das unidades) ou ressarcimento (quando o fluxo de vendas for lento ou diluído no tempo, o contribuinte poderá solicitar a restituição em dinheiro dos créditos acumulados). O direito ao ressarcimento está assegurado pelo art. 39, § 3º, II, da Lei Complementar nº 214/2025, havendo prazo legal de 60 dias para resposta. A tomada de crédito possui apenas algumas exceções no regime específico de operações com bens imóveis, como no caso da opção do contribuinte pelas regras de transição do Regime Especial de Tributação – RET, conforme será demonstrado adiante.

Concluídas as disposições gerais, passamos agora às regras específicas aplicáveis à incorporação imobiliária. Essas operações merecem atenção especial, pois concentram boa parte das transações do mercado e possuem um regime próprio favorecido para empreendimentos com patrimônio de afetação, o Regime Especial de Tributação – RET.

3. Incorporações imobiliárias e a regra de transição do RET

Nos termos do art. 28, parágrafo único, da Lei nº 4.591/1964, “considera-se incorporação imobiliária a 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”.

Para os incorporadores, a Lei Complementar nº 214/2025 trouxe uma regra de transição que exige imediata atenção. Trata-se de um regime jurídico transitório que mantém, por um período determinado, os mesmos parâmetros de tributação do atual Regime Especial de Tributação (RET).

Muito conhecido e utilizado pelos incorporadores, o Regime Especial de Tributação (RET), previsto no art. 4º da Lei nº 10.931/2004, aplica-se às incorporações imobiliárias, permitindo ao incorporador, mediante opção formalizada junto à Receita Federal, recolher mensalmente, de forma unificada, os tributos federais IRPJ, CSLL, PIS e Cofins, à alíquota total de 4% sobre a receita mensal recebida de cada empreendimento (ou 1% no caso de Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – faixa urbano I).

A Lei Complementar nº 214/2025 ofereceu aos incorporadores a possibilidade de continuar recolhendo tributos sob a sistemática conhecida – alíquota única de 4% ou 1% sobre a receita recebida – antes de migrar definitivamente para o novo regime específico de CBS e IBS, durante uma fase específica do período de transição geral (isto é, nos anos de 2027 e 2028).

Nestes anos, como vimos, está previsto o início de cobrança da CBS/IBS e a extinção da Contribuição ao PIS e a Cofins. Ainda estarão vigentes, portanto, o ICMS e o ISS, os quais apenas começarão a ser gradualmente substituídos (com alíquotas escalonadas) pela IBS, em 2029, com previsão de total substituição em 2033.

Pois bem, a manutenção dos mesmos percentuais do RET foi estabelecida pela nova legislação com a substituição do percentual da Contribuição ao PIS e da Cofins por uma alíquota de CBS equivalente (2,08% ou 0,53%). Com isso, os optantes do RET, no período de transição, permaneceriam com o direito de recolher os mesmos 4% ou 1% de alíquota sobre a receita mensal recebida.

A tabela abaixo ilustra os marcos temporais relevantes para a opção pelo RET de transição:

Período	Opções/Condições
Até 31/12/2026	Sistema atual (4% ou PMCMV faixa urbano I 1%) para todas as vendas, inclusive as recebidas após 31/12/2026.
01/01/2027 a 31/12/2028 ("RET transição")	Incorporador pode optar, para cada empreendimento, por: RET com carga igual à atual (4% ou PMCMV faixa urbano I 1%) para todas as vendas, inclusive as recebidas após 31/12/2028; ou regime regular de CBS e IBS, na sistemática de débito e créditos na venda de imóveis.
Após 01/01/2029	Incorporador pode optar pelo RET apenas para IRPJ e CSLL (1,92% ou PMCMV faixa urbano I 0,47%) mais o pagamento de CBS e IBS obrigatoriamente pelo regime regular, na sistemática de débito e crédito.

A novidade é que, para os que não optarem pelo regime de transição, haverá a opção de recolher pela nova sistemática de tributação sobre o consumo, isto é, já com a incidência do CBS/IBS e a possibilidade de utilização de créditos para compensação/resarcimento. A decisão sobre adotar de imediato o regime específico ou aderir ao RET impactará diretamente a tributação da alienação das unidades e precisa ser tomada até o início das vendas de cada incorporação. Uma vez feita, a escolha vale para toda a receita daquele empreendimento, sem possibilidade de alteração posterior.

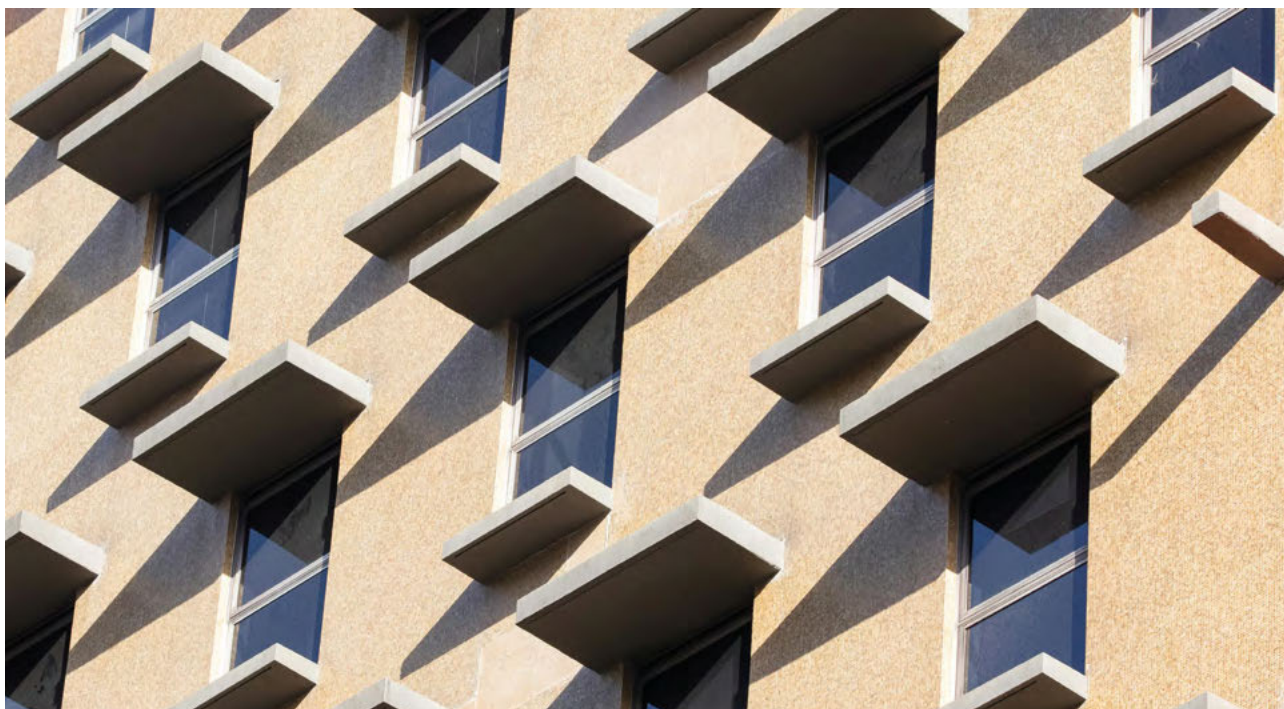
O ponto de atenção será, portanto, a possibilidade de opção no período de 01/01/2027 a 31/12/2028 e a análise comparativa dos dois regimes que se apresentam aos incorporadores, a fim de destacar as principais diferenças e o que pode impactar nas decisões negociais e estratégicas.

Para além das diferenças iniciais evidentes, relativas à diferença de alíquotas, chama a atenção que na opção pelo RET o incorporador não poderá apropriar-se de créditos de CBS e IBS sobre os custos e despesas do empreendimento. Todo o valor pago a fornecedores que já recolheram esses tributos fica embutido no custo da obra e não pode ser abatido. Já na opção pelo regime de IVA Dual, a lógica muda completamente: o incorporador tem direito a crédito sobre os insumos e serviços tributados, podendo usá-los para compensar débitos futuros ou até solicitar resarcimento em dinheiro, se houver saldo acumulado.

Em relação ao direito de crédito e os impactos em eventual levantamento comparativo, é importante levar em conta que, no período de transição (2027 e 2028), apenas o CBS terá entrado em vigor integralmente, uma vez que o IBS seguirá sendo cobrado em alíquota simbólica (0,1%). Ou seja, neste período, o incorporador ainda vai adquirir bens e serviços que sofrerão incidência de ICMS e ISS, sem direito a crédito.

De todo o modo, para compensar essa circunstância, o legislador complementar estabeleceu a possibilidade de o contribuinte deduzir da base de cálculo do IBS incidente na alienação do imóvel a totalidade do montante pago na aquisição de bens e serviços sujeitos à incidência de ICMS e ISS no período de 1 de janeiro de 2027 a 31 de dezembro de 2028, desde que contabilizados como custo direto de produção do bem imóvel e cuja aquisição tenha sido acobertada por documento fiscal idôneo.

Essa possibilidade de dedução da base de cálculo somente poderá ser utilizada por aqueles que não aderiram ao regime do RET de transição, e as deduções apenas poderão ser efetivadas após 01 de janeiro de 2029, prazo que é razoável considerando o prazo médio de finalização de empreendimentos imobiliários. Pela sua relevância, tal possibilidade de dedução de base de cálculo futura precisa integrar os cálculos e simulações comparativas entre os dois regimes.



Mudando o enfoque para o direito ao crédito por parte do adquirente das unidades imobiliárias, no regime do RET não será concedido o direito de tomada de crédito pelo comprador. O imposto embutido no preço é um custo definitivo para ele. No regime específico de CBS e IBS, porém, a lógica se aproxima do modelo de não-cumulatividade pleno: o adquirente que seja contribuinte desses tributos poderá apropriar-se integralmente do crédito relativo à compra, compensando-o com seus próprios débitos futuros. Isso torna o regime específico potencialmente mais atrativo para vendas destinadas a clientes empresariais, especialmente aqueles com grande volume de operações tributadas, pois reduz o custo efetivo da aquisição.

No RET de transição não existe qualquer mecanismo de redução da base de cálculo – a tributação incide diretamente sobre a receita da venda, sem abatimentos específicos, o que mantém a carga tributária linear. Já no regime específico de CBS e IBS, o incorporador pode aplicar dois redutores previstos na lei: o redutor de ajuste, vinculado a cada imóvel e que busca neutralizar a tributação sobre estoques e ativos adquiridos antes da vigência do novo sistema; e o redutor social, voltado a estimular a aquisição de imóveis residenciais e lotes residenciais, concedendo abatimentos fixos no valor tributável. A utilização desses redutores depende do cumprimento de requisitos legais e pode impactar significativamente a carga tributária final da operação.

Em relação às alíquotas, a tributação é feita por uma alíquota única sobre a receita bruta da incorporação: em regra, 4%, reduzida para 1% no caso de empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV – faixa urbano I). Não há distinção de base ou aplicação de mecanismos redutores, tornando o cálculo simples, mas menos flexível.

No regime de bens imóveis para os anos de 2027 e 2028, a alíquota aplicada na venda corresponde a 50% da alíquota de referência futura para o CBS. Além disso, a base de cálculo pode ser reduzida pelo redutor de ajuste e pelo redutor social, sempre que presentes os requisitos legais, criando margens relevantes para planejamento tributário.

De todo o modo, é importante ter em mente que, ao optar pelo RET Transição, a alíquota aplicada – 4% ou 1% no caso do PMCMV faixa urbano I – já engloba não apenas a CBS, mas também o IRPJ e a CSLL, simplificando a apuração e concentrando toda a carga tributária federal em um único percentual sobre a receita. Já no regime específico de CBS e IBS no período de transição, isto é, quando o incorporador deixa de aderir ao RET por escolha própria, o IRPJ e a CSLL devem ser apurados separadamente, somando-se à carga dos tributos sobre o consumo.

As diferenças apresentadas podem ser observadas na seguinte tabela comparativa:



TABELA COMPARATIVA		
Critério	Ret Transição	Regime Regular CBS/IBS
Créditos para o incorporador	Vedados: não se apropria de créditos de custos ou despesas.	Crédito integral de todos os insumos tributados por CBS/IBS; pode compensar ou pedir ressarcimento.
Créditos para o adquirente	Inexistentes: comprador não pode se creditar.	Compradores que sejam contribuintes podem creditar-se do CBS/IBS pago na aquisição.
Redutores de base (ajuste e social)	Não aplicáveis.	Disponíveis, desde que atendidos os requisitos legais.
Alíquota / Base	Alíquota única sobre receita bruta: ▪ 4 % (padrão) ▪ 1 % (PMCMV)	Alíquota na venda = 50 % da futura alíquota de CBS/IBS. Base sujeita a redutores.
Impacto do terreno	Neutralizado (sem redutor).	Se o vendedor for contribuinte: redutor de ajuste; se não, crédito cheio sem redutor.
Simplicidade x Governança	Modelo fechado, cálculo simples e previsível.	Exige controle detalhado de créditos, fluxo de caixa tributário e compliance contínuo.
Carga efetiva típica	4 % e 1 % sobre receita, sem variação por créditos.	Pode ficar > ou < que 4 %, a depender do volume de créditos e aplicação de redutores.
CSLL e IRPJ	Estão abrangidos pelo percentual de 4% ou 1%.	Devem ser somados à carga tributária da CBS/IBS.
Regulamentação pendente	Não afeta regras básicas do RET.	Diversos pontos (método de cálculo dos redutores, ressarcimento, alíquota-referência final) ainda dependem de regulamentação.

A partir de 1º de janeiro de 2029, o RET deixa de ser uma opção completa para o incorporador, passando a abranger apenas os tributos sobre a renda – IRPJ e CSLL, com as alíquotas já conhecidas de 1,92% ou, no caso do PMCMV faixa urbano I, 0,47% sobre a receita bruta.

A tributação sobre o consumo – CBS e IBS –, por sua vez, passará a ser obrigatoriamente calculada pelo regime específico de operações com bens imóveis, com a aplicação integral da sistemática de débito e crédito, alíquota reduzida e redutores. Isso significa que, mesmo permanecendo no RET para os tributos sobre a renda, o incorporador precisará adaptar seus controles e sua gestão fiscal à lógica do IVA dual, passando a apurar créditos de insumos¹⁰, analisar redutores e cumprir as obrigações próprias do novo modelo de tributação do consumo.

**Cada incorporador
precisará projetar
cenários, considerando
tanto o horizonte de curto
prazo – marcado por
incertezas regulatórias –
quanto a visão de longo
prazo, em que a lógica
do IVA dual e da não-
cumulatividade tende a se
consolidar.**

Considerações finais

A reforma tributária inaugura um novo cenário para o setor de incorporações, colocando os empreendedores diante de uma decisão estratégica a partir do dia primeiro de 2027: permanecer no RET de transição, com regras conhecidas, simplicidade operacional e carga fixa, ou migrar para o regime específico de operações com bens imóveis.

Estima-se que, no período de transição do RET (01/01/2027 a 31/12/2028), este seja mais favorável na grande maioria dos cenários. Ainda assim, a conveniência ou vantajosidade do regime regular de CBS e IBS deverá ser avaliada caso a caso, mediante simulações que mensurem o potencial de créditos, a estrutura de custos e o cronograma de vendas. Esses fatores variam conforme as especificidades de cada empreendimento e influenciam diretamente a compensação dos débitos gerados na venda das unidades.

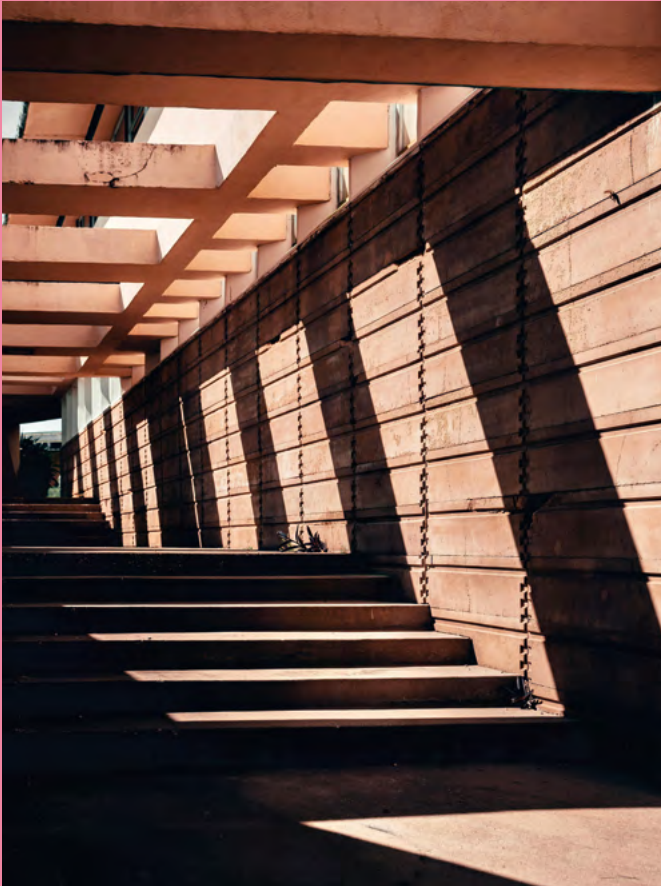
Somada a essa avaliação, é fundamental considerar que, caso o incorporador não opte pelo RET, deverá recolher IRPJ e CSLL segundo as regras do Lucro Presumido ou Lucro Real. Essa obrigação eleva a complexidade do cálculo da carga tributária global e demanda projeções de fluxo de caixa ainda mais detalhadas, pois o efeito combinado do IVA dual e dos tributos sobre o lucro pode alterar significativamente o resultado econômico do empreendimento.

Após 01/01/2029, o cenário muda: todos os empreendimentos terão de se submeter ao regime regular de IBS e CBS, mas, por outro lado, haverá a possibilidade de opção pelo RET para o IRPJ e CSLL.

Diante disso, cada incorporador precisará projetar cenários, considerando tanto o horizonte de curto prazo – marcado por incertezas regulatórias – quanto a visão de longo prazo, em que a lógica do IVA dual e da não-cumulatividade tende a se consolidar.

O momento exige análise criteriosa e decisões fundamentadas, pois a escolha feita agora poderá impactar diretamente a rentabilidade e a competitividade de cada projeto.

10. “Portanto, cálculos e projeções técnicas precisarão ser feitos e cenários precisarão ser estudados para que as incorporadoras possam se ajustar a nova tributação do consumo e possam fazer as melhores opções – seja na compra de terrenos, seja na definição das técnicas de construção e dos insumos a serem empregados nas obras -, haja vista que, a partir de então, diferentemente do que ocorria no passado, todos os insumos, direitos e serviços adquiridos serão tributados, gerando créditos plenos de IBS e da CBS, os quais obedecerão aos princípios da não cumulatividade e da neutralidade tributária”. (Campilongo, Bruno Fulco; Campilongo, Paulo Fernandes. “IBS/CBS Operações com bens imóveis – incorporação imobiliária na Constituição Federal e na Lei Complementar 214/2025”. In: De Santi, Eurico Marcos Diniz. Análise e Comentários sobre a Reforma Tributária do Brasil – EC 132/2023 e LC 214/2025. São Paulo: Juspodivm, 2025, p. 833-834).



TEMPO DE LEITURA

33 min

ARTIGO

A alienação de imóveis em inventário: uma análise das Resoluções nº 571/2024 e nº 197/2025 do CNJ e seus impactos

ART. Nº

10

AUTOR

**Octávio
Chagas Soll da Silva**

O presente artigo tem como objetivo principal analisar os efeitos da inovadora Resolução nº 571/2024 do CNJ na prática do direito das sucessões e do direito notarial e registral, especificamente no que concerne à venda de imóveis em inventário. Primeiramente, apresenta-se o cenário anterior à Resolução, com suas limitações e a necessidade de intervenção judicial. Em seguida, são analisados os principais aspectos da Resolução nº 571/2024 do CNJ como os requisitos para alienação de imóveis em inventário, a dispensa da autorização judicial, a necessidade de garantias e o fluxo procedimental para a alienação extrajudicial, destacando as mudanças introduzidas e os seus potenciais benefícios em termos de eficiência e autonomia dos herdeiros. Outrossim, analisa-se o impacto da recente Resolução nº 197/2025, incluindo as novas possibilidades da utilização da Conta Notarial na otimização e segurança dos inventários extrajudiciais. Ato contínuo, traz-se à discussão a segurança jurídica para terceiros, a responsabilidade dos envolvidos – inventariante, herdeiros, notário e advogado –, bem como a importância do advogado na assessoria dessas transações, visando assegurar a conformidade legal e a proteção dos interesses das partes. Por fim, são tecidas considerações sobre os desafios e as perspectivas futuras da aplicação dessa nova sistemática.

Resumo

Introdução

No ordenamento jurídico, o inventário constitui o procedimento fundamental para a apuração do acervo de bens, direitos e dívidas deixados pelo falecido, culminando na formalização da transferência da propriedade aos seus herdeiros. Historicamente, este processo era predominantemente judicial, caracterizado por sua complexidade, morosidade e pelos custos inerentes à prestação do serviço pelo Poder Judiciário. Tudo, absolutamente tudo, haveria de passar pela caneta do magistrado.

A busca por maior presteza e celeridade, aliada à necessidade de desafogar o sistema judicial, vem impulsionando, ao longo dos últimos anos, uma crescente desjudicialização no Brasil¹. Nesse cenário de busca por agilidade e dinamismo, a Lei nº 11.441, de 04 de janeiro de 2007, representou um marco inicial ao permitir que inventários, partilhas, separações e divórcios consensuais fossem realizados extrajudicialmente por meio de escritura pública em tabelionatos de notas, desde que não houvesse testamento deixado pelo de cujus ou herdeiros incapazes². Pouco depois, em 24 de abril do mesmo ano, sobreveio a Resolução nº 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), objetivando, primordialmente, sanar as divergências geradas pela Lei Federal nº 11.441/2007, bem como disciplinar e uniformizar a aplicabilidade da referida norma no âmbito extrajudicial.

Todavia, a necessidade de autorização judicial persistia, tanto para a realização judicial de inventário e divórcio (quando havia interesses de menores e/ou incapazes envolvidos³), quanto para a alienação dos bens⁴, limitando a eficácia das medidas de desburocratização. Veja-se, a venda do patrimônio do espólio, mesmo na modalidade judicial, era invariavelmente condicionada à obtenção de um alvará

1. Altmayer, Mariana Borges; Soll da Silva, Octávio Chagas. "As vantagens da regularização de imóveis por meio da usucapião extrajudicial". Temas atuais em Direito Imobiliário, vol. 5. Porto Alegre: Santos Silveiro Sociedade de Advogados, 2022, p. 46.

2. Carvalho, Lara Patrícia Feitosa de; Ferreira, Maria Gorete. "A desjudicialização do inventário e divórcio consensual: impactos e desafios da realização em cartório envolvendo menores e incapazes". Revista JRG de Estudos Acadêmicos, vol. VIII, nº 18, 2025, p. 06.

3. Arts. 982 e 1.124-A, do revogado Código de Processo Civil (CPC/1973), atuais arts. 610 e 733, do CPC/2015, respectivamente.

4. Art. 992 do CPC/1973 e atual art. 619 do CPC/2015.

expedido pelo Juízo do inventário. Essa exigência decorria da natureza indivisível da herança até a efetivação da partilha, conforme preceitua o parágrafo único do art. 1.791 do Código Civil. A alienação de um bem específico, antes da partilha, era vista como uma disposição de parte da universalidade, demandando a chancela judicial para resguardar os interesses de todos os coerdeiros e, eventualmente, de credores do espólio.

O procedimento para a obtenção do alvará judicial, muitas vezes, se apresentava dificultoso e demorado, gerando custos adicionais e atrasos significativos na conclusão do inventário. Para aumentar as chances de se lograr êxito, o pleito deveria apresentar justificativas detalhadas para a venda, tais como a depreciação do bem, a urgência no pagamento de dívidas do espólio, a necessidade de custear despesas do inventário e de manutenção do próprio bem, sem contar que a data de validade era demasiadamente exígua, o que acarretava sucessivos pedidos de revalidação da concessão judicial. Outrossim, era imperativa a indicação do preço de mercado do imóvel, frequentemente acompanhada de uma avaliação mercadológica idônea, e a informação sobre a existência de consenso ou divergência entre os herdeiros⁵.

A necessidade de se aguardar o cumprimento da ordem de expedição do alvará pelo cartório judicial – muitas vezes sobrecarregado e/ou com número insuficiente de servidores para dar conta do volume de trabalho – gerava atrasos significativos na conclusão do inventário, postergando indefinidamente a concretização do negócio jurídico e gerando incertezas para os potenciais adquirentes. Em um mercado imobiliário dinâmico, a demora na liberação de um bem para venda pode resultar na perda de oportunidades vantajosas, seja pela desvalorização do imóvel, seja pela mudança nas condições de mercado.

Essa ineficiência prática foi uma das principais motivações para a providencial interferência do CNJ. A necessidade de uma regulamentação que permitisse a alienação extrajudicial da propriedade imobiliária em inventário, com mecanismos de controle e segurança que dispensassem o aval judicial, tornou-se premente. O CNJ, ao editar a Resolução nº 571/2024 – e recentemente a Resolução nº 197/2025, que versa sobre a conta notarial, exsurgindo como uma provável forma de preenchimento do pressuposto normativo de vinculação de parte ou todo o preço ao pagamento das despesas do inventário (art. 11-A, inciso II, da Resolução nº 35/2007, com a redação dada pela Resolução nº 571/2024) –, reconheceu essa lacuna e privilegiou a autonomia dos herdeiros e a atuação preventiva dos tabeliães e advogados, com o intuito de atribuir mais celeridade e previsibilidade aos negócios imobiliários envolvendo bens de espólio.

5. Embora a concordância de todos os herdeiros não fosse um requisito absoluto para a solicitação do alvará, a maioria deveria manifestar-se favoravelmente à venda, cabendo ao juiz a decisão final, sempre pautada no melhor interesse de todos os envolvidos e na preservação do patrimônio do espólio e dos herdeiros.

O CNJ, ao editar a Resolução nº 571/2024 – e recentemente a Resolução nº 197/2025, que versa sobre a conta notarial, exsurgindo como uma provável forma de preenchimento do pressuposto normativo de vinculação de parte ou todo o preço ao pagamento das despesas do inventário (art. 11-A, inciso II, da Resolução nº 35/2007, com a redação dada pela Resolução nº 571/2024) –, reconheceu essa lacuna e privilegiou a autonomia dos herdeiros e a atuação preventiva dos tabeliães e advogados, com o intuito de atribuir mais celeridade e previsibilidade aos negócios imobiliários envolvendo bens de espólio.

1. As inovações e os requisitos para a alienação extrajudicial introduzidas pela Resolução nº 571/2024 do CNJ

A Resolução nº 571/2024 do CNJ, que altera a Resolução nº 35/2007, introduz uma transformação substancial no direito sucessório e notarial brasileiro. A principal inovação consiste na dispensa da permissão judicial para a venda do acervo hereditário, mediante a inserção do art. 11-A na Resolução nº 35/2007 do CNJ. A decisão de alienar um imóvel, antes submetida ao crivo judicial, agora pode ser tomada de forma mais célere e direta, desde que haja consenso entre os sucessores, obrigatoriamente maiores e capazes. A agilidade é um benefício inegável, pois elimina os trâmites e prazos atinentes à ação judicial – contados em dias úteis –, permitindo que a transação seja concluída em um tempo significativamente menor. E mais, os notários e advogados ganham especial importância em relação à observância e à satisfação dos requisitos formais e materiais, rigorosos e cumulativos, uma vez que trabalham como defensores da segurança jurídica da transação e da proteção dos interesses dos herdeiros, terceiros adquirentes e de eventuais credores.

Destarte, para que a alienação extrajudicial seja válida e eficaz, o precitado art. 11-A estabelece, em seu inciso I, que a escritura pública de transmissão deve detalhar todas as despesas inerentes ao inventário, incluindo impostos de transmissão (ITCMD), honorários advocatícios, emolumentos notariais e registrais, e outros tributos e despesas decorrentes da lavratura da escritura, preservando a transparência e a correta destinação do preço acordado⁶. Ao depois, o inciso II determina que parte ou a totalidade do valor obtido com a venda deve ser expressamente vinculada ao pagamento das despesas discriminadas, de modo a assegurar que os recursos advindos da transferência do imóvel sejam prioritariamente destinados à quitação das obrigações do espólio, evitando desvios ou a dilapidação do patrimônio antes da regularização fiscal e cartorária.

6. Pomjé, Caroline; Pallaoro, Giovanni. "Autorização extrajudicial para venda de imóveis inventariados facilita negociações imobiliárias". Consultor Jurídico. Publicado em: 5.12.2024. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2024-dez-05/autorizacao-extrajudicial-para-venda-de-imoveis-inventariados-facilita-as-negociacoes-imobiliarias/>

Já o inciso III impõe como condição a inexistência de restrições de indisponibilidade de bens em nome de quaisquer dos herdeiros ou do cônjuge/convivente sobrevivente, sendo essa verificação crucial para a validade do ato e para a segurança do adquirente. A escritura pública deve, ainda, registrar que as guias de pagamento de todos os impostos de transmissão foram devidamente apresentadas e indicar seus respectivos valores (inciso IV), haja vista a quitação tributária – ou a sua reserva – ser um pressuposto para a regularidade da transmissão.

Objetivando conferir clareza aos custos da operação e facilitar o planejamento financeiro do espólio, a normativa prevê que o valor dos emolumentos notariais e registrais estimados, bem como a indicação das serventias extrajudiciais que forneceram os orçamentos, devem ser consignados no texto da escritura (inciso V). Por fim, o inventariante deve oferecer garantia, seja real ou fidejussória, para assegurar que o produto da alienação seja efetivamente utilizado para quitar as despesas discriminadas (inciso VI), sob pena de execução da garantia. Esta, por sua vez, será extinta após o adimplemento da obrigação, que deve ocorrer no prazo máximo de um ano a partir da transmissão do bem (sendo autorizada a estipulação de prazo inferior pelas partes), nos termos dos §§ 1º e 2º, do aludido art. 11-A da Resolução nº 35/2007 do CNJ. Frisa-se que essa delimitação temporal confere melhor compreensão ao cronograma financeiro do espólio e impõe uma espécie de “pressão” para a rápida regularização das despesas, evitando o alongamento indevido do procedimento e a manutenção da reserva de valores por tempo excessivo.

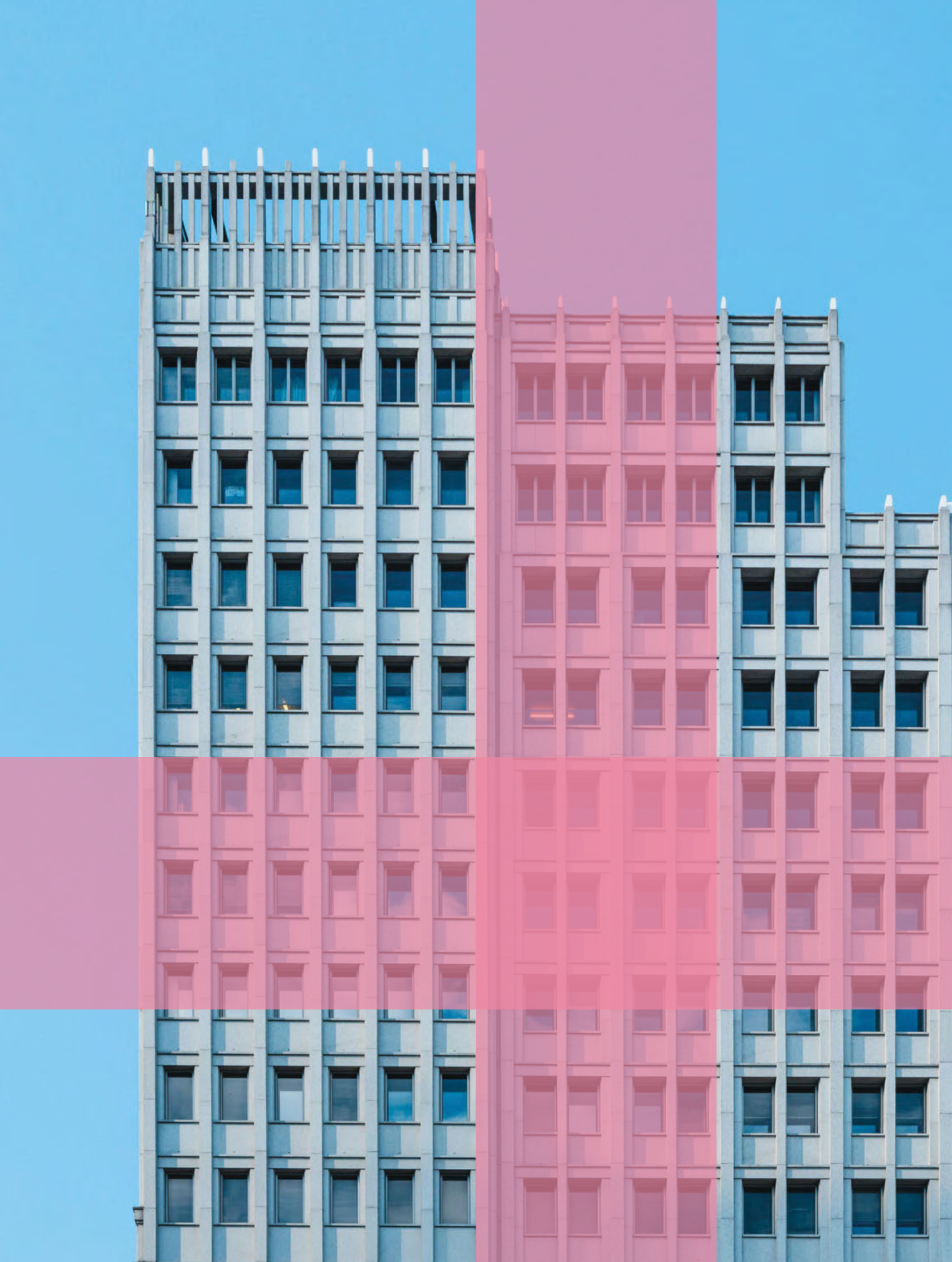
O bem alienado, embora não componha a partilha final de forma individualizada, deve ser relacionado no acervo hereditário para fins de apuração dos emolumentos do inventário, cálculo dos quinhões hereditários e apuração do imposto de transmissão causa mortis. Sua transferência prévia deve ser consignada na escritura do inventário, promovendo a publicidade e a adequada contabilização do patrimônio do espólio, tal como preceitua o § 3º do novel art. 11-A da Resolução nº 35/2007 do CNJ.

A partir do preenchimento das medidas retro, as quais nitidamente visam, sob todos os pontos de vista, a segurança jurídica, fica então substituído o controle judicial prévio. Assim não fosse, o intento de venda antecipada do bem incluído no inventário seria rechaçado de plano. Nesse sentido, o art. 32, § 2º, da Resolução nº 35/2007, com a redação dada pela Resolução nº 571/2024, confere ao titular do tabelionato de notas um importante sistema de controle e prevenção, qual

seja a recusa da lavratura de escritura caso identifique “fundados indícios de fraude, simulação ou em caso de dúvidas sobre a declaração de vontade” das partes, devendo fundamentar a negativa por escrito.

Esta previsão cria a necessidade de se elaborar uma due diligence, ocasião em que não apenas amplia o escopo de trabalho do notário na prevenção de litígios, mas enaltece a importância do advogado especialista em Direito Imobiliário, que poderá atuar tanto na defesa dos interesses do inventariante, dos herdeiros e/ou do adquirente, quanto ao lado do tabelião de notas. Em outras palavras, a sua participação será de fiscal da norma e de viabilizador da transação pretendida.

Muito embora não sejam objeto do presente artigo, merecem destaque outros dois aspectos relevantes e inovadores trazidos pela Resolução nº 571/2024 do CNJ, quais sejam, a possibilidade de realização de inventário extrajudicial na qual (i) figure como herdeiro pessoa menor ou incapaz (art. 12-A da Resolução nº 35/2007); e (ii) o autor da herança tenha deixado testamento (art. 12-B da Resolução nº 35/2007). Na primeira situação, faz-se obrigatória a manifestação favorável do Ministério Público, cuja promoção deverá ocorrer previamente à assinatura da escritura de inventário e partilha. Essa intervenção ministerial, embora extrajudicial, mantém a proteção dos interesses dos vulneráveis, conferindo maior grau de zelo ao ato. E mais, restou vedada pelo legislador a prática de atos de disposição relativos aos bens ou direitos do interessado menor ou incapaz. Na hipótese do testamento, igualmente impôs-se a necessidade de que todos os interessados sejam capazes e concordes, bem como haja expressa autorização do Juízo sucessório competente em ação de abertura e cumprimento de testamento válido e eficaz, em sentença transitada em julgado.



E mais, os notários e advogados ganham especial importância em relação à observância e à satisfação dos requisitos formais e materiais, rigorosos e cumulativos, uma vez que trabalham como defensores da segurança jurídica da transação e da proteção dos interesses dos herdeiros, terceiros adquirentes e de eventuais credores.

2. O Provimento nº 197/2025 do CNJ: é possível a utilização da conta notarial como viabilizadora da alienação extrajudicial?

O “escrow account”, originário do direito anglo-saxônico⁷, é um instrumento no qual as partes pactuam as regras condicionantes sobre as quais o montante investido será liberado. Até que os critérios avençados não se perfectibilizem, o valor ficará depositado em instituição bancária sob administração do agente escrow⁸. Inspirada nesse instrumento jurídico-financeiro, a conta notarial foi incluída no § 1º, art. 7º-A, da Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Cartórios de Notas e de Registros), pela Lei nº 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias) objetivando outorgar máxima segurança jurídica ao negócio imobiliário pretendido.

No mês de junho de 2025, publicou-se o Provimento nº 197/2025 do CNJ para o fim de regulamentar o serviço de conta notarial, formalizando e incorporando no ordenamento jurídico brasileiro, de maneira mais concisa, um mecanismo extrajudicial que visa segurança, clareza e eficiência para o depósito e administração fiduciária de valores vinculados a atos jurídicos públicos ou particulares. De acordo com o parágrafo único do art. 1º do referido Provimento nº 197/2025 do CNJ, a conta notarial é definida como o “serviço prestado pelos tabeliães de notas que permite o recebimento, depósito e administração de valores relacionados a negócios jurídicos, mediante depósito em conta vinculada em instituição financeira conveniada, com movimentação condicionada à verificação de fatos e circunstâncias previamente estabelecidas pelas partes”.

Como se pode perceber, o agente delegado do Cartório de notas desempenha a função de terceiro fiduciário, afiançando que os fundos sejam liberados somente após a satisfação das premissas acordadas. Entendemos se tratar de uma excelente alternativa para os casos em que o administrador do espólio e os herdeiros não possuam patrimônio disponível para oferecer em garantia.

Diante disso, certamente surgirá o questionamento acerca do (des)cabimento da utilização da conta notarial como ferramenta apta a caucionar o adimplemento das despesas do inventário extrajudicial. Isto porque o inciso VI, art. 11-A, da Resolução nº 35/2007 do CNJ, impõe como um dos requisitos a “prestação de garantia, real ou fidejussória, pelo inventariante quanto à destinação do produto da venda para o pagamento das despesas” do inventário.

No entanto, a conta notarial pode ser mais efetiva do que a garantia real ou fidejussória. O custeio das despesas do inventário terá satisfação assegurada por meio do valor depositado pelo adquirente do imóvel arrolado no inventário, haja vista a conta bancária (notarial) ser administrada exclusivamente pelo tabelião. Neste caso, não haverá a necessidade da realização dos trâmites tendentes à execução judicial ou extrajudicial da garantia ofertada. Bastaria, então, o direcionamento pelo notário, na plataforma gerenciadora da conta notarial, para a correta destinação dos valores, em obediência ao previsto nos incisos I e II do precitado art. 11-A.

É importante destacar que, assim como disposto na Resolução nº 35/2007⁹, o titular do tabelionato de notas possui a prerrogativa de recusar a prestação do serviço da conta notarial quando houver indícios de fraude ou ilicitude na operação¹⁰. Para tanto, o Provimento nº 197/2025 do CNJ determina que o agente delegado do Cartório notarial deverá realizar consultas para verificação de impedimentos ou alertas de risco à utilização do serviço de conta notarial, ocasião em que elenca certidões fiscais e forenses, se alguma das partes for pessoa jurídica, e certidões forenses quando a parte for pessoa física. Em outras palavras, está-se a falar da conhecida *due diligence*. A responsabilidade expressa dos tabeliães pelos atos praticados na prestação deste serviço, nos termos da Lei nº 8.935/1994 (art. 12 do Provimento nº 197/2025), reforça ainda mais a segurança de sua utilização e aplicabilidade.

7. Rocha, Mauro Antônio; Reis, Eduardo Moreira. “Escrow account – Instrumento de segurança jurídica máxima ao negócio imobiliário – Parte 1”. Migalhas. Publicado em 23.07.2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/403109/escrow-account--instrumento-de-seguranca-juridica-imobiliario>

8. Vieira, Karine Odorizzi. “A utilização do Escrow Account”. Jusbrasil. Publicado em 07.05.2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-utilizacao-do-escrow-account/186266727>

9. Art. 32, §2º. “O tabelião poderá se negar a lavrar a escritura de inventário ou partilha se houver fundados indícios de fraude, simulação ou em caso de dúvidas sobre a declaração de vontade de algum dos herdeiros e/ou inventariante, fundamentando a recusa por escrito”.

10. Art. 7º, inciso III, combinado com art. 5º, § 4º, ambos do Provimento nº 197/2025 do CNJ.

Para ilustrar, traça-se um paralelo entre os ritos judicial e extrajudicial para a alienação do acervo hereditário. Na seara judicial, temos uma motivação específica a ser apreciada pelo magistrado – em que o inventariante deverá demonstrar a necessidade e urgência¹¹ –, cujo pedido, se deferido, o será condicionado mediante depósito judicial na conta dos autos e consequente liberação dos valores sob compromisso de prestação de contas futura. Aqui, a concessão é medida de caráter excepcional, sendo autorizada apenas quando há concordância de todos os herdeiros e justificativa plausível, nos termos do art. 619, I, do CPC¹².

No âmbito extrajudicial, o notário executará as consultas previstas nas normas especiais – por si ou através de escritório de advocacia contratado, assim como costumeiramente ocorre com diversos Cartórios de Registro de Imóveis – e contará, ainda, com a banca jurídica patrocinadora da(s) parte(s). Em sendo admitida a prestação do serviço em face da não identificação de óbices fiscais e jurídicos, a conta notarial será disponibilizada sob a exigência de reserva parcial ou total dos valores para a quitação das despesas do inventário. Analisando e comparando ambas as esferas, é incontestável que a utilização da conta notarial se mostra plenamente segura, célere e eficiente.

É senso comum que a conta notarial praticamente não teve aplicação pelos tabelionatos – a sua regulamentação ocorreu muito recentemente, em 13 de junho de 2025 – e que a normativa ainda deixou algumas lacunas¹³. Todavia, a existência de uma conta notarial gerenciada pelo tabelião, com seus valores segregados e liberados apenas mediante a ocorrência de requisitos objetivamente verificáveis, diminui drasticamente o risco de desvio dos fundos, fortalecendo a confiabilidade da transação e a previsibilidade de quitação das despesas do inventário. Demais disso, apresenta-se fundamental o papel do advogado para a realização dos alinhamentos pertinentes junto ao titular do tabelionato de notas, com vistas a demonstrar a lisura da operação e a inexistência de risco à utilização da conta notarial como garantia de pagamento das despesas do inventário.

Todavia, a existência de uma conta notarial gerenciada pelo tabelião, com seus valores segregados e liberados apenas mediante a ocorrência de requisitos objetivamente verificáveis, diminui drasticamente o risco de desvio dos fundos, fortalecendo a confiabilidade da transação e a previsibilidade de quitação das despesas do inventário.

11. TJPR. Agravo de Instrumento nº 0043822-81.2024.8.16.0000 Paranaguá, Relator.: Eduardo Augusto Salomão Cambi, Data de Julgamento: 16/07/2024, 12ª Câmara Cível. Publicado em: 29/07/2024.

12. TJMT, Agravo de Instrumento nº 1029262-58.2024.8.11.0000. 5ª Câmara de Direito Privado. Relator.: Marcos Regenold Fernandes. Publicado em: 03/12/202.

13. Exemplificadamente, o Provimento nº 197/2025 do CNJ não menciona se a conta notarial será aberta em nome do inventariante, do adquirente ou do notário.

3. A responsabilidade civil dos partícipes e a segurança jurídica através da due diligence

A transmissão de imóveis em inventário extrajudicial, introduzida pela Resolução nº 571/2024 do CNJ, dá outro tom à dinâmica de responsabilidades entre os principais atores envolvidos, quais sejam, o administrador do espólio, os herdeiros, o notário e o advogado. Essa (re)definição é um reflexo direto da transferência de competências do Poder Judiciário para o âmbito extrajudicial, exigindo uma maior diligência e um novo arranjo de garantias.

O inventariante, ao alienar bens do espólio sem a necessidade de alvará judicial, assume a responsabilidade direta e substancial pela destinação do produto da venda, obrigando-se a afiançar que os valores obtidos sejam utilizados para o pagamento das despesas discriminadas do inventário, as quais incluem, exemplificadamente, impostos de transmissão, honorários advocatícios, emolumentos e outros tributos. Para reforçar essa obrigação, a normativa impõe a prestação de garantia real ou fidejussória, assegurando a correta destinação do produto da venda. Não se pode olvidar de que a conta notarial também poderia, suficiente e eficazmente, cumprir o papel da garantia.

O prazo máximo para o pagamento das despesas é de 01 (um) ano a partir da transferência do bem, extinguindo-se a garantia somente após o integral adimplemento desta obrigação. A inobservância dessas condições, como, por exemplo, o desvio dos recursos ou a má gestão do espólio, pode configurar má-fé ou negligência, sujeitando o administrador do espólio a responsabilidades civis¹⁴ e, em casos mais graves, a implicações criminais¹⁵, além da execução da garantia prestada.

Quanto aos herdeiros, o acordo unânime entre si é premissa fundamental para a viabilidade da alienação extrajudicial. A ausência de consentimento de apenas um herdeiro inviabiliza a via administrativa, remetendo o processo à seara judicial. Isso eleva a importância do acordo familiar e do papel do advogado

na mediação e formalização desse consenso, tornando-o o principal vetor da eficiência extrajudicial. Além disso, os herdeiros são responsáveis pela veracidade das informações prestadas ao tabelionato e pela conformidade com os pressupostos legais estabelecidos pela novel normativa extrajudicial.

É incontestável o protagonismo conferido ao agente delegado do Cartório de notas pelo CNJ através da Resolução nº 571/2024 e do Provimento nº 197/2025 (esta que vem a regulamentar a conta notarial estabelecida pela Lei nº 14.711/2023 – Marco Legal das Garantias). Nem poderia ser diferente, afinal, o tabelião assume a figura do magistrado na condução do inventário extrajudicial, na verificação e cumprimento dos requisitos, especialmente no que toca aos interesses dos vulneráveis, à prévia manifestação prévia do Ministério Público, bem como à análise de risco quanto a eventual fraude. O olhar atento e esmerado do titular do tabelionato é crucial para o êxito da venda do bem imóvel pertencente ao monte-mor no curso do inventário extrajudicial, assim como para mitigar a responsabilidade do expert.

Por outro lado, a omissão do notário em requerer ou em atentar para o conteúdo de certidões que revelem litígios pode fundamentar a sua responsabilização se resultar em dano. A partir da Lei nº 13.286/2016, que alterou o art. 22 da Lei nº 8.935/94, a responsabilidade civil dos tabeliães e oficiais de registro passou a ser subjetiva, exigindo a comprovação de culpa ou dolo (pessoalmente, ou de seus substitutos e escreventes) para a sua responsabilização por prejuízos causados a terceiros, assegurado o direito de regresso¹⁶. Vale lembrar, ainda, que o Estado responde, objetivamente, pelos atos dos titulares de tabelionatos de notas e de registros de imóveis que, no exercício de suas funções, causem danos a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa, consoante tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal (STF) no julgamento do Recurso Extraordinário nº 842.846 (Tema 777 de Repercussão Geral)¹⁷.

14. TJMG. Agravo de Instrumento nº 01036953520208130000. 8ª Câmara Cível. Relator: Des. Ângela de Lourdes Rodrigues. Publicado em: 22.05.2020; TJ-PR, Apelação nº 00078461220168160188. 12ª Câmara Cível. Relator: Juiz Jefferson Alberto Johnsson. Publicado em: 13.07.2018.

15. TJDF. Apelação Criminal nº 0002795-72.2017.8.07.0014. 2ª Turma Criminal. Relatora: Des. Maria Ivatônia. Publicado em: 09.04.2020; TJSP, Apelação Criminal nº 0002590-36.2011.8.26.0075. 4ª Câmara de Direito Criminal. Relator: Des. Luis Soares de Mello. Publicado em: 18.06.2015.

16. TJRS. Apelação nº 50008491720208210165. 5ª Câmara Cível. Relator: Nilton Carpes da Silva. Publicado em: 30.08.2024; TJMS. Apelação Cível nº 0833480-9.2018.8.12.0001. 1ª Câmara Cível. Relator: Des. Marcelo Câmara Rasslan. Publicado em: 11.03.2024.

17. TJMS. Agravo de Instrumento nº 14078187120248120000. 3ª Câmara Cível. Relator: Des. Amaury da Silva Kuklinski. Publicado em: 29.07.2024; TJSC. Apelação nº 0301835-30.2014.8.24.0061. 1ª Câmara de Direito Público. Relator: Des. Jorge Luiz de Borba. Data de Julgamento: 20.02.2024.

Mesmo com a desjudicialização, a aparente simplificação dos procedimentos de inventário e alienação do acervo hereditário, e a importância do notário em salvaguardar a conformidade legal da transação, a presença de um advogado continua sendo fundamental e obrigatória para a lavratura da escritura pública. A Resolução nº 571/2024 do CNJ, ao mesmo tempo em que agiliza o processo, estabelece premissas técnicas e formais que demandam conhecimento aprofundado e acompanhamento profissional. O advogado trabalha não apenas como assistente jurídico das partes, mas também como se fosse um “braço direito e forte” do tabelião, envidando sua experiência e presteza, a fim de que todo o rito transcorra dentro da legalidade e

decorrentes da disposição patrimonial antecipada, de modo que os interesses de todos os herdeiros sejam devidamente protegidos.

O profissional deve, ainda, advogar pela obediência à Resolução nº 571/2024 do CNJ, verificando o atendimento de todos os pressupostos da nova norma, com vistas a evitar contestações sobre a validade da venda, dificuldades na regularização do imóvel para o comprador ou litígios decorrentes da partilha em condomínio, por exemplo. A experiência prática demonstra que a correta análise da documentação existente – em nome do falecido, dos herdeiros e dos bens –, da criatividade e da instrução minuciosa do procedimento extrajudicial faz toda a diferença para

RESOLUÇÃO Nº 571/2024 DO CNJ

sem riscos para os herdeiros e terceiros adquirentes, mitigando os riscos de nulidades ou futuras disputas judiciais.

Vale dizer, a atuação do advogado é indispensável em todas as etapas. O advogado se torna a figura central na assessoria e orientação ao inventariante e aos herdeiros, assegurando que a partilha seja justa e em consonância à legislação vigente, especialmente quanto aos requisitos do art. 11-A da Resolução nº 571/2024 e à correta destinação do produto da venda. Sua expertise é vital para que os herdeiros compreendam as implicações da alienação extrajudicial e as responsabilidades assumidas, bem como para que tomem decisões previamente informadas, principalmente na negociação das garantias e na formalização dos instrumentos fidejussórios ou reais exigidos pela Resolução.

Com a introdução da conta notarial e a consequente permissão do agente delegado do Cartório de notas para utilização da ferramenta em substituição à garantia real ou fidejussória, o advogado também terá um papel fundamental na orientação sobre a utilização desse serviço, laborando para que as condições de movimentação dos valores estejam inequívocas e alinhadas aos interesses das partes. O advogado será o responsável por assegurar que a redação da escritura esteja em conformidade com todos os requisitos legais e com as exigências do tabelião, evitando vícios que possam comprometer a validade da transação. Além disso, sua assessoria é fundamental para a compreensão das implicações fiscais e sucessórias

o êxito da alienação no curso do inventário, pois, do contrário, mesmo no âmbito extrajudicial, a tramitação do processo administrativo instaurado no Ofício Imobiliário pode não ser tão célere como previsto.

Muito embora a Resolução nº 571/2024 do CNJ não tenha sido explícita em relação à busca de certidões – diversamente do que dispõe o Provimento nº 197/2025 do CNJ –, a norma atribui ao notário a responsabilidade de rejeitar o pedido de venda antecipada na hipótese de existirem fundados indícios de fraude ou simulação, consoante determina o §2º do art. 32 da Resolução nº 35/2007 do CNJ. Ou seja, trata-se de claro indício de que a due diligence permanece sendo altamente recomendável a fim de que se obtenha não apenas a caracterização da boa-fé das partes, como também a segurança jurídica da operação pretendida. Explica-se.

Como é sabido, o parecer jurídico é capaz de ir além da verificação se os herdeiros ou cônjuge supérstite possuem ordem de indisponibilidade de bens em seus nomes (inciso III do art. 11-A da Resolução nº 35/2007 do CNJ). A busca completa de certidões permite identificar eventuais dívidas em nome dos herdeiros ou cônjuge sobrevivente e, ato seguinte, avaliar se tais pendências são capazes de torná-los insolventes ou se o patrimônio existente é suficiente para suportar a quitação dos débitos. Em outras palavras, uma due diligence criteriosa, como deve ser, é capaz de antever situações que possam caracterizar fraude à execução, afastando-se premonitivamente eventuais óbices¹⁸.

18. Silva, Octávio Chagas Soll da. “A importância da due diligence para a identificação de riscos jurídicos: uma análise da Lei nº 14.382/2022 acerca da fraude à execução e da boa-fé do adquirente”. Temas Atuais em Direito Imobiliário. 7º Volume – 25º Aniversário. Porto Alegre: Santos Silveiro Sociedade de Advogados, 2024, 183.



O advogado trabalha não apenas o aspecto jurídico das partes, mas também atua como um **“braço direito e forte”** do cliente. Com sua experiência e presteza, a atuação do advogado transcorre dentro da legalidade, evitando que herdeiros e terceiros adquiram direitos de nulidades ou futuras disputas.



eninas como assistente
bém como se fosse
tabelião, envidando
a fim de que todo o rito
ade e sem riscos para os
entes, mitigando os riscos
outas judiciais.



Em suma, a presença do advogado transcende a mera formalidade. Ele se torna o elo de ligação do seu cliente com o titular do tabelionato de notas e o registrador, cabendo-lhe elaborar os requerimentos e organizar a documentação necessária, demonstrando o preenchimento de todos os pressupostos normativos. O seu agir é proativo e preventivo, essencial para a perfectibilização e a eficiência das transações no ambiente extrajudicial.

Considerações Finais

Os impactos das mudanças propostas pela Resolução nº 571/2024 na Resolução nº 35/2007, na prática do direito das sucessões e do direito notarial e registral são profundos, na medida em que promove a celeridade e a economia processual ao eliminar a necessidade de distribuição de um processo judicial moroso para a alienação do ativo do espólio e também para o próprio inventário em si, pois a normativa também possibilita a realização de inventário mesmo com a presença de menores e incapazes e com a existência de testamento. Além disso, alinha-se à tendência de desjudicialização, contribuindo para a redução da sobrecarga do Poder Judiciário, permitindo que este se concentre em casos mais complexos e litigiosos. Em sua essência, a Resolução busca um equilíbrio entre a desburocratização e a proteção patrimonial, resguardando os direitos dos herdeiros e de terceiros, por meio de um sistema de garantias e controles extrajudiciais.

O mecanismo de controle, deslocando do âmbito judicial para a esfera extrajudicial, implica uma maior responsabilidade para os tabeliães e para os advogados, que passam a ser os principais vetores da legalidade e da preservação dos interesses envolvidos. A exigência de consentimento unânime de todos os herdeiros, a discriminação detalhada das despesas, a vinculação do preço da venda aos pagamentos e o caucionamento da quitação das ditas despesas do inventário são salvaguardas que asseguram a integridade da tramitação em cartório, transformando o inventário extrajudicial em um procedimento sólido e confiável.

Nesse contexto, o titular do tabelionato de notas e o advogado assumem papéis de destaque. A due diligence, com suas etapas rigorosas de verificação e controle executadas pela assessoria jurídica especializada do advogado são mais do que meros requisitos formais, são pilares essenciais para a validade, eficácia e segurança das transações, protegendo os direitos de herdeiros, credores e terceiros adquirentes.

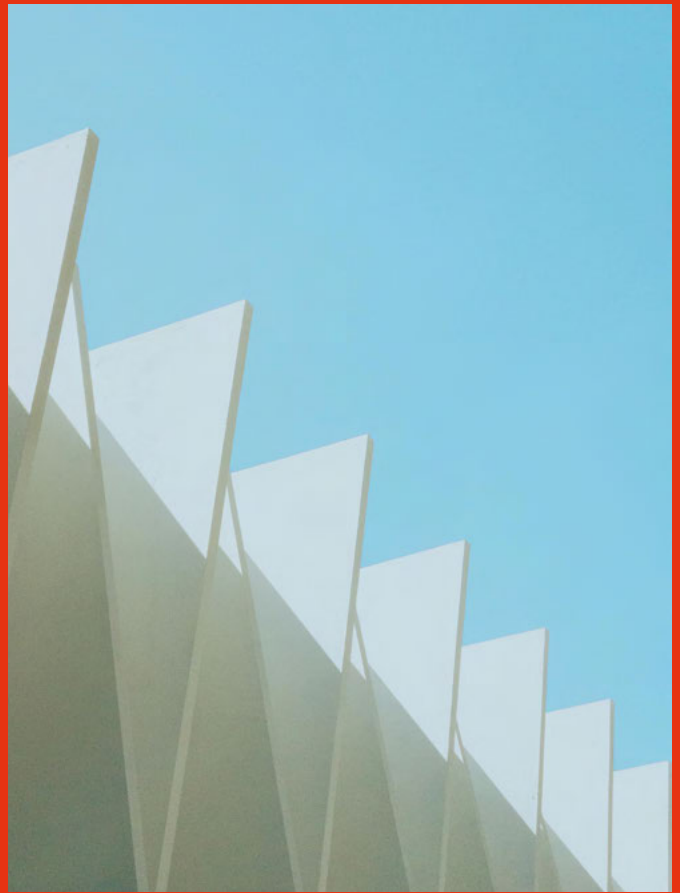
O advogado, em particular, assume um papel proativo na mediação do consenso e na prevenção de litígios futuros, sendo indispensável para a navegação segura por este novo cenário.

Por importante, ressalta-se que referida assessoria jurídica pode perfeitamente ser prestada aos notários, tendo em vista o volume de trabalho diário enfrentado pelos Cartórios de notas. Da mesma maneira que muitos oficiais registradores têm se amparado em escritórios de advocacia para consultas e pareceres específicos, sugere-se que os agentes delegados dos Cartórios notariais também busquem apoio de uma banca especializada em Direito Imobiliário para a elaboração da due diligence.

As perspectivas futuras da aplicação da Resolução nº 571/2024 e do Provimento nº 197/2025 são promissoras. A consolidação do novo rito dependerá da sinergia entre o CNJ, as corregedorias estaduais, os tabeliães e a advocacia. A colaboração entre esses participantes, aliada ao desenvolvimento de normativas complementares e à adaptação das práticas cartorárias, será fundamental para que a alienação de imóveis em inventário se estabeleça como uma ferramenta eficaz, conferindo elevada agilidade, previsibilidade e solidez aos negócios imobiliários no Brasil.

A conta notarial, agora formalmente regulamentada pelo Provimento nº 197/2025 do CNJ, mostra-se como uma medida robusta e segura para a garantia do recebimento do produto da venda, sobretudo o pagamento das despesas do inventário. Ao permitir que o titular do tabelionato de notas atue como intermediário neutro na custódia dos valores, a conta notarial fortalece a confiança nas transações extrajudiciais, mitigando riscos de inadimplemento e preenchendo uma lacuna de segurança que antes era suprida pela intervenção judicial. A utilização da conta notarial como substitutivo da prestação de garantia real ou fidejussória será um desafio para a advocacia – em razão da ausência de previsão legal – e quiçá seja bem recebido pelos tabeliães, haja vista a exequibilidade da reserva de valores para o pagamento das despesas do inventário e o baixo custo para as partes.

Em última análise, as normativas do CNJ não apenas simplificam um procedimento que antes era moroso e oneroso, mas também reforçam a importância da atuação extrajudicial como um dispositivo eficaz de acesso à Justiça e de promoção da segurança jurídica. A sua aplicação e o seu aprimoramento contínuo serão essenciais para consolidar os benefícios prometidos: celeridade, previsibilidade e autonomia dos herdeiros na gestão do patrimônio causa mortis.



TEMPO DE LEITURA
19 min

ART. N°

11

ARTIGO

O Programa Requalifica Centro da cidade de São Paulo: legislação, benefícios e perspectivas

AUTOR

**Mariana
Santos Silveiro**

O presente artigo aborda as potencialidades do retrofit, focando no Programa Requalifica Centro da cidade de São Paulo (Lei Municipal nº 17.577/2021). Inicialmente, contextualiza-se o retrofit dentro de um cenário de mudanças nas prioridades urbanísticas, destacando a crescente valorização da sustentabilidade e da integração urbana. Em seguida, são detalhados os principais incentivos urbanísticos oferecidos pelo Programa, incluindo a não computação de áreas destinadas à acessibilidade, segurança e fachada ativa, permissão para acréscimo de área construída, demolição parcial com reconstrução e a possibilidade de anexação de lotes. Adicionalmente, são examinados os incentivos fiscais, como a remissão do IPTU retroativo, isenção temporária do IPTU e isenção do ITBI, juntamente com as condições para a sua obtenção. Nesse sentido, apresenta-se uma visão abrangente das oportunidades e desafios relacionados ao retrofit como estratégia de revitalização urbana, destacando o papel dos incentivos legais na promoção de cidades mais funcionais e sustentáveis.

Resumo

Introdução

É nítido que, nas últimas décadas, o urbanismo tem passado por uma transformação significativa em suas prioridades. Um exemplo claro dessa situação é a ideia que se tinha acerca do luxo. Antes associado exclusivamente à ostentação, hoje se redefine em termos de bem-estar, integração com o entorno urbano e qualidade de vida. Nos empreendimentos imobiliários contemporâneos há uma valorização crescente de atributos como mobilidade, áreas verdes, uso misto (fachadas ativas), elementos que dialogam diretamente com os princípios da sustentabilidade.

Esse movimento reflete uma mudança cultural e de mercado, impulsionada, justamente, pela mudança de prioridades que também pode ser vista nos consumidores finais, vez que empreendimentos alinhados com políticas públicas e critérios ESG vêm sendo cada vez mais valorizados pelos consumidores.

Essa realidade foi abordada no estudo feito pela McKinsey & Company¹. Dito estudo revela uma disposição crescente dos consumidores em pagar mais por imóveis que incorporem práticas sustentáveis, reforçando a necessidade de o setor imobiliário alinhar seus projetos a essa nova percepção de valor.

O conceito de retrofit surge nesse contexto. A palavra “retrofit” tem origem na língua inglesa e é formada pela junção de “retro” (latim, para trás) e “fit” (inglês, ajustar). Essa é a essência do retrofit: “atualizar algo que já existe”. O conceito já é bastante difundido na Europa², onde a prática do retrofit já se encontra consolidada há décadas. Isso porque as cidades europeias se depararam mais cedo com o desafio de renovar suas edificações, atribuindo-lhes novos usos e eficiência, o que fez com que a requalificação urbana se tornasse parte integrante das políticas de desenvolvimento nas grandes metrópoles.

1. McKinsey & Company. Consumers care about sustainability—and back it up with their wallets. McKinsey & Company, Publicado em 6.02.2023. Disponível em: <https://www.mckinsey.com/industries/consumer-packaged-goods/our-insights/consumers-care-about-sustainability-and-back-it-up-with-their-wallets>

2. Time. “Climate-Conscious Architects Want Europe To Build Less”. Climate Innovators. 02.08.2022. Disponível em <https://time.com/6205376/green-architecture-europe-retrofitting-buildings>

No Brasil, o retrofit começou a ganhar mais força recentemente, à medida em que os centros urbanos vão envelhecendo e a demanda por soluções aumenta, surgindo o retrofit como uma alternativa cada vez mais presente na realidade das cidades brasileiras. Já existem ótimos (e famosos) exemplos, como é o caso da Cidade Matarazzo (São Paulo/SP), Hotel Fasano (Salvador/BA), Palácio Tangará (São Paulo/SP), Rio by YOO (Rio de Janeiro/RJ), Jacques Pilon Residence (São Paulo/SP), entre outros.

No presente artigo, propomos, inicialmente, explicitar os principais aspectos e benefícios urbanísticos do retrofit, para, em seguida, examinar mais detidamente como o tema recebeu, recentemente, um novo tratamento na legislação municipal de São Paulo.

Veremos como, nesta cidade, o instituto ganhou importância nos últimos anos, especialmente através do Programa Requalifica Centro, vez que, segundo dados de julho de 2025, 30 edifícios estão em processo de retrofit, resultando em 2.214 novas unidades habitacionais, antes obsoletas³.

Nesse mesmo sentido, cumpre referir, que a Prefeitura Municipal de São Paulo aprova, em média, um projeto de retrofit a cada 18 dias, por meio do Programa Requalifica Centro. Ou seja, a escala que esse programa atingiu chama a atenção, principalmente quando comparado com o desenvolvimento do cenário nacional neste aspecto, que vem sendo bem mais tímido⁴.

3. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) de São Paulo. "Transformação do centro: Prefeitura de São Paulo impulsiona retrofit de 30 prédios na região". Todos pelo Centro. 21.07.2025. Disponível em: <https://todospelocentro.prefeitura.sp.gov.br/noticias/transformacao-do-centro-prefeitura-de-sao-paulo-impulsiona-retrofit-de-30-predios-na-regiao>

4. Koehler, Rafaela. "Retrofit como uma das respostas à crise habitacional em Porto Alegre". Caos Planejado, 11.07.2024. Disponível em: <https://caosplanejado.com/retrofit-como-uma-das-respostas-a-crise-habitacional-em-porto-alegre/>

No Brasil, o retrofit começou a ganhar mais força recentemente, à medida em que os centros urbanos vão envelhecendo e a demanda por soluções aumenta, surgindo o retrofit como uma alternativa cada vez mais presente na realidade das cidades brasileiras. Já existem ótimos (e famosos) exemplos, como é o caso da Cidade Matarazzo (São Paulo/SP), Hotel Fasano (Salvador/BA), Palácio Tangará (São Paulo/SP), Rio by YOO (Rio de Janeiro/RJ), Jacques Pilon Residence (São Paulo/SP), entre outros.

1. A importância do retrofit em perspectiva urbanística

Ao contrário do que se pode pensar, o retrofit não está apenas vinculado e/ou limitado a modernizar/renovar fachadas de imóveis com interesse histórico, podendo ser aplicado em qualquer tipo de imóvel. Nesse sentido, a atualização do já existente amplifica a “liberdade criativa”⁵ em projetos de renovação.

Ao preservar a identidade e a ambiência tradicional do local, a opção pelo retrofit reduz os desperdícios, aproveitando a estrutura e os materiais já existentes, sendo uma oportunidade concreta de utilizar soluções inovadoras. Dependendo do projeto, muitas vezes, também com inovações tecnológicas, o retrofit melhora e renova a utilidade de imóveis obsoletos, conferindo-lhes novo potencial de uso. Desse modo, renova-se a sua estética, tornando-os funcionais e rentáveis novamente.

Em um horizonte urbanístico, a requalificação urbana é uma estratégia essencial para promover cidades mais funcionais e sustentáveis, ao passo que a legislação deve ir ao encontro dessa realidade, buscando auxiliar com incentivos aqueles que buscam

essa modalidade. Como se sabe, sem que tal situação seja legalmente viável, até as melhores intenções podem se mostrar ineficazes no campo prático.

A competência para a regulação do retrofit é municipal, considerando-se que o art. 182 da Constituição Federal estabelece que a política de desenvolvimento urbano será executada pelo Poder Público municipal, tendo por objetivo “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

Nesse sentido, a não ser pelos princípios e diretrizes gerais para os instrumentos urbanísticos, previstos no Estatuto da Cidade, inexistente uma regulação específica sobre o retrofit que atinja todo território nacional. Ademais, uma regulamentação demasiado centralizada sobre o retrofit tampouco seria ideal, se considerarmos as grandes diferenças entre as regiões e cidades do país.

É fácil constatar, por meio dos dados relativos a empreendimentos que “fizeram uso” da técnica do retrofit, que esta modalidade se encontra mais desenvolvida nos grandes centros urbanos⁶, onde há estoque significativo de edificações antigas e obsoletas e demanda pela revitalização de áreas centrais, o que

5. Gonçalves, Cristiane Souza. “Retrofit: uma perspectiva para a sustentabilidade”. Revista Restauo, vol. 3, nº 6, 2019. Disponível em: <https://revistarestauo.com.br/retrofit-uma-perspectiva-para-a-sustentabilidade/>

6. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) de São Paulo. “Mais cinco edifícios históricos concluem retrofit e dão nova vida ao centro da cidade”. Publicado em: 21.02.2025. Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/web/licenciamento/w/mais-cinco-edif%C3%ADcios-hist%C3%B3ricos-concluem-retrofit-e-d%C3%A3o-nova-vida-ao-centro-da-cidade>. Koehler, Rafaela. Retrofit como uma das respostas à crise habitacional em Porto Alegre”, op. cit. Somos Cidade. “O centro voltou: como cinco capitais estão regenerando suas áreas centrais”. Publicado em: 08.04.2025. Disponível em: <https://somoscidade.com.br/2025/04/08/o-centro-voltou-como-cinco-capitais-estao-regenerando-suas-areas-centrais/>

vem sendo o foco de algumas legislações municipais, como se verá adiante.

A seguir, veremos como funciona, em linhas gerais, o Programa Requalifica Centro, objeto da Lei Municipal da Prefeitura de São Paulo/SP nº 17.577/21 e suas posteriores regulamentações.

2. O retrofit no Programa Requalifica Centro em São Paulo

A Lei Municipal nº 17.577/21 de São Paulo, também denominada de “Programa Requalifica Centro”, prevê incentivos edilícios e fiscais para estimular a requalificação (retrofit) de prédios da região central da capital paulista, construídos até 23 de setembro de 2022 ou licenciados com base na legislação edilícia vigente na época⁷, e localizados em um perímetro estimado em 6,4 km² da região central⁸.

Acessibilidade e Segurança de Uso

O primeiro incentivo trazido pela Lei que instituiu o Programa, em seu art. 5º, está relacionado a itens essenciais, quais sejam: acessibilidade e segurança de uso. Isso porque as áreas acrescidas para este fim (acessibilidade e segurança de uso) serão consideradas não computáveis para cálculo de coeficiente de aproveitamento⁹ e taxa de ocupação de solo¹⁰, podendo, inclusive, ocupar faixas de recuo e implantar rampas ou dispositivos de acesso que avancem parcialmente sobre o passeio público, sendo que esta última hipótese está condicionada à análise pelo órgão municipal competente, observado o previsto no § 3º¹¹ do já mencionado art. 5º da Lei Municipal nº 17.577/21.

Ainda, a legislação deixa expresso que as intervenções nas edificações não serão consideradas como alteração de volumetria (cf. § 3º do art. 5º), dispensando, em princípio, a compra de outorga onerosa/índices construtivos.

Fachada ativa

Já o art. 6º da Lei Municipal nº 17.577/21 traz um incentivo vinculado à fachada ativa, elemento muito presente na revisão do Plano Diretor de São Paulo e que tem sido bastante valorizado no âmbito urbanístico, por promover a mobilidade ativa, reduzindo a dependência de veículos, ao favorecer a combinação de usos residenciais, comerciais e de serviços no mesmo edifício. Ademais, o art. 6º estipula que a instalação de usos não residenciais no pavimento térreo ou a cobertura do edifício requalificado serão consideradas não computáveis, estando excluídos deste incentivo os serviços de armazenamento, guarda de bens móveis e edifícios garagem.

Outro ponto interessante, previsto no §3º do art. 6º, está relacionado ao não pagamento de contrapartida financeira em caso de mudança do uso da edificação existente, ponto este de extrema relevância.¹²

Como afirmamos anteriormente, o retrofit torna-se um produto interessante para imóveis que se tornaram obsoletos, de modo que a isenção de contrapartida financeira traz viabilidade econômica aos projetos, que poderia inexistir na ausência do “Programa Requalifica Centro”.

7. Na época estava vigente o Código de Obras e Edificações (Lei nº 11.228/1992), revogado no ano de 2017.

8. Pelas alamedas Eduardo Prado, Dino Bueno, Ribeiro da Silva e Cleveland, e pela Rua Mauá, ao leste, pela Rua Casper Libero e pela Avenida Ipiranga, ao Sul, pelas avenidas São João e Duque de Caxias, e, por fim, a oeste, pelas ruas Guaianases, Helvetia e pela Avenida Rio Branco, conforme explicitado no art. 16, §3º da Lei Municipal nº 17.577/21 de São Paulo.

9. Este coeficiente resulta da relação entre a área total construída em um lote e a área do próprio terreno. O coeficiente de aproveitamento influi na área construída máxima permitida.

10. É o percentual da área do terreno que pode ser coberto pela construção.

11. Art. 5 (...) § 3º. “A possibilidade prevista no inciso II do caput deste artigo está condicionada à análise pelo órgão municipal competente, devendo ser observada: I - a impossibilidade de implantação da rampa ou de outros dispositivos de acesso no interior do lote; II - a existência de calçada com largura superior a 2m (dois metros) e ao atendimento do regramento municipal de padronização de calçadas.”

12. Art. 6º “Aplicam-se os seguintes incentivos urbanísticos à requalificação de edificações no âmbito do Programa de que trata esta Lei: (...) § 3º As áreas construídas internamente ao edifício requalificado serão consideradas não computáveis quando destinadas à categoria de uso residencial ou à instalação de equipamentos de cultura, de promoção pública ou privada, e de equipamentos de educação e de saúde de promoção pública, independentemente dos parâmetros de ocupação preexistentes”.



A Lei Municipal nº 17.577/21 de São Paulo, também denominada de “Programa Requalifica Centro”, prevê incentivos edilícios e fiscais para estimular a requalificação (retrofit) de prédios da região central da capital paulista, construídos até 23 de setembro de 2022 ou licenciados com base na legislação edilícia vigente na época, e localizados em um perímetro estimado em 6,4 km² da região central.

Permissão para acréscimo de área construída

No art. 7º da Lei Municipal nº 17.577/21, consta a expressa permissão para o acréscimo de área construída computável internamente ao edifício requalificado. Ou seja, é possível converter áreas não computáveis (átrios, varandas, áreas de circulação) em área privativa. A forma de viabilizar essa conversão pode ser através da permuta entre áreas computáveis e não computáveis, mesmo que de tal forma ocorra o agravamento do coeficiente de aproveitamento original, hipótese em que também não é necessária a outorga de potencial construtivo, tal como previsto no § 1º do art. 7º.

Não obstante, caso a permuta antes referida não seja suficiente para acréscimo de área construída computável internamente ao edifício, será necessário observar o coeficiente de aproveitamento máximo, bem como incidir no pagamento de outorga onerosa, de acordo com o § 2º do art. 7º.

Ademais, pode-se vislumbrar outro incentivo inovador, no § 3º do art. 7º: “As áreas construídas internamente ao edifício requalificado serão consideradas não computáveis quando destinadas à categoria de uso residencial ou à instalação de equipamentos de cultura, de promoção pública ou privada, e de equipamentos de educação e de saúde de promoção pública, independentemente dos parâmetros de ocupação preexistentes”.

No dispositivo citado, consta a previsão de que as áreas a serem construídas internamente ao edifício requalificado serão consideradas não computáveis quando destinadas a: i) uso residencial; ii) instalação de equipamentos de cultura, tanto públicos como privados; e, iii) equipamentos de educação e de saúde de promoção pública. Trata-se, portanto, de incentivo para que empreendimentos com uso residencial e equipamento públicos sejam realizados no centro, utilizando o instituto do retrofit. Ainda, o § 3º do art. 7º ressalta que a implantação dos usos acima mencionados, independe “dos parâmetros de ocupação preexistentes”.

É importante sublinhar que os empreendimentos, ao se utilizarem do benefício que possibilita a troca de uso, não poderão alterá-lo pelo período de 10 (dez) anos, a contar da emissão do Certificado de Conclusão da Requalificação (cf. § 4º do art. 7º).

Todos estes benefícios edilícios do art. 7º do Programa Requalifica Centro apontam claramente para o cálculo de áreas, haja vista as flexibilizações concedidas neste sentido, possibilitando um melhor aproveitamento das áreas existentes, bem como proporcionando que certas compensações sejam feitas, diminuindo a necessidade de compra de potencial construtivo.

Demolição parcial e reconstrução de áreas demolidas

Uma importante previsão no Programa diz respeito à demolição parcial e à reconstrução de áreas demolidas, previstas no art. 8º, §§ 1º e 2º, da Lei Municipal nº 17.577/21. Quanto à demolição parcial de edificação existente, o pedido de requalificação poderá prevê-la, desde que a área a ser demolida seja inferior a 20% da área construída total da edificação. Por sua vez, a demolição que exceda o percentual antes referido, deverá ser licenciada como reforma.

No que tange à reconstrução das áreas demolidas, caso ela se dê após a mencionada demolição parcial, poderá alcançar os parâmetros originais da edificação, dispensando a contrapartida de outorga onerosa adicional.

Itens dispensados

De acordo com o art. 9º da Lei Municipal nº 17.577/21, diversos itens que comumente são exigidos pelo ente público para aprovação de projetos podem ser dispensados nos casos de retrofit, como é o caso, por exemplo, da dispensa do atendimento à fachada ativa, da dispensa à doação de área para fins de alargamento da calçada; da dispensa à cota-parte máxima de terreno por unidade habitacional, entre outros.¹³

13. Art. 9º. “Os pedidos de requalificação de edificação efetuados com base nesta Lei estão sujeitos, suplementarmente à legislação ordinária vigente, ao seguinte regimento:

I - dispensa do atendimento à fachada ativa, à doação de área para fins de alargamento da calçada, à fruição pública, à taxa de permeabilidade, à quota ambiental e à cota-parte máxima de terreno por unidade habitacional;

II - dispensa da oferta de vagas para estacionamento de veículos, exceto para os empreendimentos enquadrados como Polo Gerador de Tráfego, cujas exigências serão fixadas mediante análise do órgão municipal de trânsito;

III - possibilidade de liberação da exigência de vaga para carga e descarga, mediante análise de órgão municipal de trânsito, para os casos não dispensados pelo Quadro 4A da Lei nº 16.402, de 2016.”

Possibilidade de anexação de lote

O art. 12, II, da Lei Municipal nº 17.577/21 é expresso em permitir em projetos de requalificação urbana a anexação de novo lote. Nesta hipótese, o lote que está sendo anexado passará a obedecer os parâmetros urbanísticos vigentes, mesmo que o lote original, por ter sido construído sob a égide de outra lei, exceda esses limites.

Isto é, na hipótese de que um prédio antigo do centro de São Paulo, construído há décadas, sob leis urbanísticas não mais vigentes, seja adquirido com o intuito de retrofit e que, além disso, seja anexado um lote vizinho a este imóvel, a eventual nova edificação a ser construída no referido lote vizinho poderá seguir as regras urbanísticas vigentes, mesmo que a edificação antiga, que fará parte do mesmo imóvel¹⁴, não esteja de acordo com a legislação urbanística atual.

Na prática, portanto, o prédio antigo mantém sua configuração original e o novo lote incorporado pode ser desenvolvido de acordo com as regras atuais, permitindo ampliações, novas construções ou áreas complementares ao retrofit.

Essa possibilidade, trazida pelo art. 12, I, da Lei Municipal nº 17.577/21, evita que a irregularidade do prédio antigo em relação às normas urbanísticas vigentes “contamine” a possibilidade de uso de um novo terreno, permitindo uma maior viabilidade econômica e um projeto de maior escala.

Incentivos fiscais

O primeiro dos incentivos fiscais, previsto no art. 16, I, da Lei Municipal nº 17.577/21, é a remissão do IPTU retroativo, vez que a legislação proporciona o “perdão” de todos os créditos existentes relativos a este tributo. Em complemento a este incentivo, também está previsto, no inciso II do art. 16, a isenção dos três primeiros anos de IPTU a partir da emissão do certificado de conclusão da obra objeto da requalificação. Finalizado este prazo de isenção, a cobrança da alíquota de IPTU volta a incidir de forma gradual, de acordo com o inciso III do art. 16, pelo prazo de cinco anos, voltando a atingir a alíquota integral apenas no 6º ano.

Além dos incentivos vinculados ao IPTU, está prevista também a isenção de ITBI para a aquisição de imóveis que passarão por requalificação, desde que apresentado o alvará de obra neste sentido (art. 16, V).

Para aderir aos incentivos fiscais elencados, é necessário que as obras de retrofit estejam concluídas até 31/12/2030 (ou 2037 para o perímetro mais crítico do centro, conforme § 8º do art. 16). Frisa-se que, na hipótese de não conclusão das obras, nos termos do art. 16, §11, os benefícios serão revogados e os impostos devidos voltarão a ser cobrados, inclusive retroativamente.

Entende-se que o pacote de incentivos busca reduzir substancialmente os tributos, durante e após a obra de requalificação, com o objetivo claro de estimular a revitalização de prédios antigos no centro de São Paulo.

Pontua-se, por fim, que é possível valer-se, para um mesmo empreendimento, do regramento específico trazido pelo Programa Requalifica Centro da cidade de São Paulo uma única vez, devendo posteriores intervenções serem aprovadas como reforma, tal como regrado no Código de Obras e Edificações.

Considerando a flexibilização das normas urbanísticas e a redução da carga tributária possibilitada pela legislação municipal aqui analisada, visualiza-se que ela embasa uma estratégia de incentivo à revitalização da região central da capital paulista, na medida em que reduz entraves urbanísticos e financeiros que historicamente dificultavam a recuperação de imóveis antigos. Realidade esta que se repete em outras capitais do Brasil, como por exemplo, em Porto Alegre, que vem sofrendo com o esvaziamento do seu centro histórico, de modo que se vem buscando a concessão de incentivos por parte da municipalidade, para que volte a ser atrativo morar e frequentar o centro¹⁵.

Afora a questão vinculada à sustentabilidade e a possibilidade de conservar a identidade urbana do local que a requalificação leva consigo, este instituto também auxilia a promoção da função social da propriedade, combatendo a ociosidade de uma parcela significativa de imóvel da região.

14. Será necessário unificação do ponto de vista registral.

15. Petersen, Rodrigo. De volta ao Centro. 23 de maio de 2019, disponível em: <https://caosplanejado.com/de-volta-ao-centro/>.



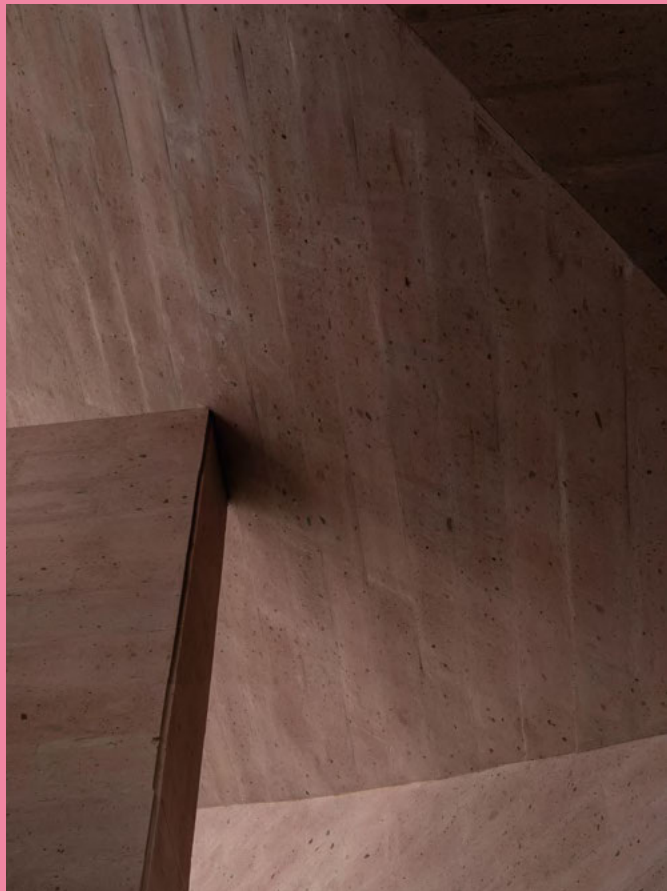
Considerações Finais

O avanço do retrofit no Brasil, tomando-se como exemplo a cidade de São Paulo com o Programa Requalifica Centro, demonstra uma mudança importante na forma como o poder público e o mercado imobiliário podem atuar em conjunto para revitalizar o tecido urbano.

A legislação municipal analisada representa um marco ao combinar incentivos fiscais, flexibilizações urbanísticas e, também, segurança jurídica, a fim de viabilizar a reciclagem de imóveis obsoletos, transformando-os em ativos urbanos novamente funcionais e rentáveis.

Mais do que uma simples alternativa construtiva, a requalificação urbana consolida-se como uma estratégia urbana de sustentabilidade, ao preservar estruturas existentes, reduzir desperdícios e, sobretudo, manter a ambiência e a identidade histórica das regiões centrais. Além disso, ao estimular usos mistos e habitação no centro, a política pública contribui para o adensamento inteligente, a melhoria da mobilidade e a promoção da função social da propriedade.

O retrofit, além de ser uma resposta inteligente às exigências de sustentabilidade e preservação urbana como antes mencionado, tem se consolidado como uma estratégia de valorização imobiliária em diversos segmentos, pois uma gama de empreendimentos tanto no Brasil quanto no exterior têm apostado na requalificação de edifícios icônicos para oferecer ao mercado uma combinação entre localização privilegiada, arquitetura com história e infraestrutura moderna.



ARTIGO

Os 10 anos do sistema de precedentes no CPC e as principais teses que impactaram o direito imobiliário

AUTOR

**Giovana
Rasia da Silva**

ART. N°

12

TEMPO DE LEITURA
14 min

O Código de Processo Civil de 2015 introduziu no ordenamento jurídico brasileiro o conceito de precedente, elencando no art. 927 o rol exemplificativo de decisões cuja observância é obrigatória por juízes e Tribunais. Inicialmente, propõe-se, sob a perspectiva doutrinária, uma análise sobre o modelo de Cortes Supremas, examinando em especial o papel desempenhado pelo Supremo Tribunal Federal e pelo Superior Tribunal de Justiça e o julgamento de recursos extraordinários e especiais repetitivos. Busca-se, ainda, avaliar a repercussão prática dos precedentes qualificados no campo do direito imobiliário, reunindo as principais teses fixadas pelo Superior Tribunal de Justiça ao longo dos últimos 10 anos de vigência do CPC/2015.

Resumo

Introdução

Promulgado há 10 anos, o Código de Processo Civil de 2015 (CPC/2015) inaugurou um sistema que parte de garantias constitucionais elencadas ao longo dos artigos do Livro 1, Capítulo 1, a fim de guiar a aplicação do direito por meio de um processo justo, comprometido com a administração democrática da justiça, com o direito à tutela jurisdicional adequada, efetiva e tempestiva e com o modelo cooperativo de processo.

Nesse contexto de processo civil do Estado Constitucional contemporâneo, a tutela dos direitos é concretizada por meio de duas dimensões: a particular, centrada na necessidade de resolver os casos concretos, sendo as partes as suas principais destinatárias, e a geral, voltada à promoção da unidade do direito mediante a formação de precedentes.¹

No que concerne à dimensão geral, o CPC/2015 aprimorou a estrutura organizacional criada a partir da Emenda Constitucional nº 45/2004, conhecida como a Reforma do Judiciário, trazendo nos arts. 926 e 927 a concepção a respeito das diferentes funções exercidas por cada Corte que compõe a Justiça Civil. O Supremo Tribunal Federal (STF) e o Superior Tribunal de Justiça (STJ) têm o dever de dar unidade ao direito, estabelecendo os precedentes constitucionais e federais que serão observados pelos Tribunais Regionais Federais e Tribunais de Justiça. Estes últimos possuem o dever de controlar a aplicação dos precedentes² no âmbito das decisões proferidas por juízes de primeiro grau, por meio dos recursos de apelação e de agravo de instrumento, oportunizando a ampla discussão e o reexame da causa, em todos os aspectos fáticos-probatórios, realizando o controle da justiça para o caso concreto.³

1. Marinoni, Luiz Guilherme; Arenhart, Sérgio Cruz; Mitidiero, Daniel. Curso de Processo Civil: Teoria do Processo Civil. Vol. 1. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2019 [Kindle].

2. Mitidiero, Daniel. Precedentes: da persuasão à vinculação. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023 [Kindle], p. 86.

3. Ibidem, p. 85.

O STF e o STJ, por sua vez, vêm se encaminhando para o desempenho das funções de Cortes Supremas⁴, a fim de atuar não para conhecer de cada caso concreto julgado pelos demais Tribunais, mas sim para guiar as suas futuras decisões, outorgando unidade ao direito mediante a sua adequada interpretação, julgando a partir de um amplo contexto formado pela junção de dois ou mais recursos que apresentem de forma completa os fundamentos contrastantes para a solução das questões postas.⁵

Assim, o presente estudo apresenta a estrutura do sistema de precedentes brasileiro inaugurado pelos arts. 926 e 927 do CPC/2015 e, em seguida, realiza um breve estudo sobre as particularidades dos julgamentos dos recursos pelo STF e pelo STJ, além de analisar o impacto dos precedentes qualificados destas Cortes Supremas sobre o direito material, reunindo as principais decisões do STJ dos últimos 10 anos de vigência do CPC/2015, com foco específico sobre o direito imobiliário.

4. Alvim, Teresa Arruda; Dantas, Bruno. Precedentes, Recurso Especial e Recurso Extraordinário. 5ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023 [livro eletrônico], p. RB-2.22.

5. Mitidiero, Daniel. Precedentes: da persuasão à vinculação, op. cit., p. 85.

1. O sistema de precedentes no CPC/2015

A jurisprudência é o modo como o Poder Judiciário interpreta a lei, contribuindo para a construção e evolução do direito e servindo de base para outras decisões, sobretudo porque a complexidade das sociedades atuais inviabiliza a previsão legislativa para todos os possíveis conflitos. As decisões judiciais, portanto, são dotadas de carga normativa, de modo que a jurisprudência não pode mudar repentinamente, não pode ser contraditória e deve guardar coerência.⁶

O CPC/2015, neste sentido, preocupou-se com a necessidade de que todos os Tribunais uniformizem a sua jurisprudência, trazendo no art. 926 o dever de manutenção da sua estabilidade, integridade e coerência. Na sequência, elencou no art. 927 os elementos que formam a jurisprudência, os quais, todavia, ostentam diferentes graus de vinculatividade.⁷

Com efeito, os juízes e os Tribunais devem observar i) as decisões do STF em controle concentrado de constitucionalidade; ii) os enunciados de súmula vinculante; iii) os acórdãos em incidente de assunção de competência ou de resolução de demandas repetitivas e em julgamento de recursos extraordinários e especial repetitivos; iv) os enunciados das súmulas do STF em matéria constitucional e do STJ em matéria infraconstitucional; v) a orientação do plenário ou do órgão especial aos quais estiverem vinculados.

A doutrina considera que o rol do art. 927, acima elencado, é exemplificativo, e que da leitura conjunta com os seus parágrafos decorre certa confusão conceitual entre os elementos destacados pelo legislador. Evidencia-se o exposto por meio da menção às súmulas, temas e teses, conceitos que não devem ser confundidos com a noção de precedente. Isso porque as súmulas constituem enunciados que retratam de modo simples e direto os precedentes. Os temas, por sua vez, constituem o modo de indexação de questões

que se encontram sob a apreciação das Cortes Supremas. Já as teses são a interpretação dada pela Corte Suprema ao precedente.⁸

O art. 927 confunde, ainda, os conceitos de jurisprudência uniforme, que é o resultado de vários julgados de um Tribunal acerca da interpretação da lei ou da devida solução jurídica de uma questão de direito, com o conceito de precedente, meio pelo qual as Cortes Supremas efetivamente atribuem sentido ao direito.

Para a formação do precedente, mostra-se relevante a moldura fática delineada na decisão, a qual deve conferir condições para aplicação em outros casos, sendo universalizável, isto é, capaz de ser aplicado em situações racionalmente iguais, consideradas as razões jurídicas e os fatos do precedente.⁹

Nesse sentido, os precedentes constituem as razões generalizáveis que podem ser identificadas a partir das decisões e que emanam exclusivamente das Cortes Supremas, sendo sempre de aplicação obrigatória.¹⁰ A ratio é a essência do raciocínio jurídico e a parte vinculante do precedente, sendo utilizada para decidir tanto o caso concreto como posteriores, idênticos ou semelhantes.¹¹

Em suma, o precedente está relacionado à autoridade das Cortes Supremas e às razões constantes da justificação que devem ser pertinentes e suficientes para a solução de determinada questão de direito.¹² Como nem toda decisão judicial é um precedente e nem todo material exposto na justificação tem força vinculante, a aplicação dos precedentes não dispensa a interpretação do significado do caso e das razões empregadas para sua solução, exigindo por parte dos juízes a atenção às particularidades fáticas e à apreensão e universalização de suas razões.¹³

É certo que o sistema de precedentes inaugurado pelo CPC/2015 buscou, fundamentalmente, resolver ou pelo menos minimizar o problema da liti-

6. Alvim, Teresa Arruda; Dantas, Bruno. Precedentes, Recurso Especial e Recurso Extraordinário, op. cit., p. RB-3.1.

7. Ibidem.

8. Mitidiero, Daniel. Precedentes: da persuasão à vinculação, op. cit., p. 106.

9. Marinoni, Luiz Guilherme. Precedentes Obrigatórios. 4ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016 p. 290.

10. Marinoni, Luiz Guilherme; Arenhart, Sérgio Cruz; Mitidiero, Daniel. Curso de Processo Civil: Teoria do Processo Civil. Vol. 1, op. cit., p. 20.759.

11. Alvim, Teresa Arruda; Dantas, Bruno. Precedentes, Recurso Especial e Recurso Extraordinário, op. cit., p. RB-3.12.

12. Marinoni, Luiz Guilherme; Arenhart, Sérgio Cruz; Mitidiero, Daniel. Código de Processo Civil Comentado. 7ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 1075.

13. Ibidem, p. 1.075.

gância repetitiva e, nestes casos, é dispensado o emprego da analogia, bastando reproduzir, pura e simplesmente, a decisão do caso anterior, dispensando inclusive a necessidade de leitura do acórdão para a identificação da ratio. Todavia, há casos em que o curto enunciado que compõe as teses editadas pelo STF e STJ não será capaz de absorver integralmente a complexidade das questões fáticas subjacentes, inviabilizando a aplicação automática de uma tese, sendo exigida a identificação e interpretação pelos juízes e desembargadores à luz da ratio.¹⁴

Consoante o disposto no art. 489, §1º, V e VI, do CPC/2015, não se considera suficientemente fundamentada a decisão que invoca precedente sem identificar os fundamentos determinantes nem demonstra a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento, ou, ainda, deixa de seguir precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.

No que concerne à força vinculante das decisões judiciais, diferentemente do que ocorre no âmbito da jurisprudência dos Tribunais Regionais Federais e dos Tribunais de Justiça, em que se exige a forma específica de incidente de resolução de demandas repetitivas ou de assunção de competência para que haja aplicação obrigatória, no âmbito das Cortes Supremas o precedente não é formado apenas em sede de recursos repetitivos ou de incidentes de assunção de competência.¹⁵ Ao decidir um caso que pode ou não se repetir, as Cortes Supremas podem elaborar um precedente, sendo equivocado supor que há precedente apenas em casos repetitivos e que não há precedente em casos não suscetíveis à repetição.¹⁶

Destarte, o art. 927 do CPC/2015 possui caráter meramente exemplificativo, determinando que juízes e desembargadores observem hipóteses que não guardam homogeneidade¹⁷. De toda sorte, o dispositivo consiste na lembrança de alguns precedentes, além de súmulas e de decisões tomadas em incidentes com natureza vinculante que deverão ser observados¹⁸, evidenciando a necessária compreensão acerca da administração da Justiça Civil dentro de uma perspectiva demarcada por competências claras a respeito de quem dá a última palavra a respeito do significado do direito¹⁹.

14. Alvim, Teresa Arruda; Dantas, Bruno. Precedentes, Recurso Especial e Recurso Extraordinário, op. cit., p. RB-3.12.

15. Marinoni, Luiz Guilherme; Arenhart, Sérgio Cruz; Mitidiero, Daniel. Código de Processo Civil Comentado, op. cit., p. 1.075.

16. Marinoni, Luiz Guilherme. Precedentes Obrigatórios, op. cit., p. 331.

17. Ibidem, p. 284.

18. Marinoni, Luiz Guilherme; Arenhart, Sérgio Cruz; Mitidiero, Daniel. Curso de Processo Civil: Teoria do Processo Civil. Vol. 1, op. cit., p. 20.965.

19. Marinoni, Luiz Guilherme; Arenhart, Sérgio Cruz; Mitidiero, Daniel. Código de Processo Civil Comentado, op. cit., p. 1075.



Como nem toda decisão judicial é um precedente e nem todo material exposto na justificação tem força vinculante, a aplicação dos precedentes não dispensa a interpretação do significado do caso e das razões empregadas para sua solução, exigindo por parte dos juízes a atenção às particularidades fáticas e à apreensão e universalização de suas razões.

2. Principais precedentes qualificados do STJ em matéria imobiliária ao longo dos 10 anos de vigência do CPC/2015

As decisões proferidas pelo STJ no julgamento de recursos submetidos ao rito dos repetitivos são classificadas pela própria Corte como precedentes qualificados, os quais são organizados e divulgados por meio de enunciados de temas com numeração sequencial, contendo o registro da matéria a ser decidida e, após o julgamento, a tese firmada e seus fundamentos determinantes, na forma disciplinada pelo art. 121-A do Regimento Interno.

Segundo a interpretação conferida pelo STJ, os precedentes qualificados possuem o objetivo de concretizar os princípios da celeridade na tramitação de processos, da isonomia de tratamento às partes processuais e da segurança jurídica²⁰.

Assim, considerada a relevância e o impacto das matérias de direito federal uniformizadas pelo STJ ao longo dos últimos 10 anos de vigência do CPC/2015 sobre inúmeros litígios, mostra-se essencial a análise atenta das principais teses fixadas em recursos repetitivos que versam sobre o direito imobiliário, as quais seguem destacadas abaixo, observando como critério temporal a decisão de afetação proferida a partir de 18/03/2016²¹:



20. STJ. "Tema ou Recurso Repetitivo (RR)", s/d. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portaltj/Precedentes/informacoes-gerais/recursos-repetitivos>.

21. Enunciado administrativo nº 4 do STJ. "Nos feitos de competência civil originária e recursal do STJ, os atos processuais que vierem a ser praticados por julgadores, partes, Ministério Público, procuradores, serventuários e auxiliares da Justiça a partir de 18 de março de 2016, deverão observar os novos procedimentos trazidos pelo CPC/2015, sem prejuízo do disposto em legislação especial".

Tema	Questão submetida a julgamento	Tese firmada
938	(i) prescrição da pretensão de restituição das parcelas pagas a título de comissão de corretagem e de assessoria imobiliária, sob o fundamento da abusividade da transferência desses encargos ao consumidor; (ii) validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e taxa de assessoria técnico-imobiliária (SATI).	(i) Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC). (vide REsp nº 1.551.956/SP). (ii) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp nº 1.599.511/SP). (ii, parte final) Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. (vide REsp nº 1.599.511/SP).
960	Discute-se a validade da transferência ao consumidor da obrigação de pagar a comissão de corretagem nas promessas de compra e venda celebradas no âmbito do programa 'Minha Casa, Minha Vida'.	Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.
970	Definir acerca da possibilidade ou não de cumulação da indenização por lucros cessantes com a cláusula penal, nos casos de inadimplemento do vendedor em virtude do atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou promessa de compra e venda.	A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.
971	Definir acerca da possibilidade ou não de inversão, em desfavor da construtora (fornecedor), da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento da construtora em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto de contrato ou de promessa de compra e venda.	No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

985	Definir se o reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento de seus requisitos específicos, pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.	O reconhecimento da usucapião extraordinária, mediante o preenchimento dos requisitos específicos, não pode ser obstado em razão de a área usucapienda ser inferior ao módulo estabelecido em lei municipal.
996	Definir se: 1.1) na aquisição de unidades autônomas futuras, financiadas na forma associativa, o contrato deverá estabelecer de forma expressa, clara e inteligível, o prazo certo para a formação do grupo de adquirentes e para a entrega do imóvel. 1.2) o atraso da entrega do imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera, para o promitente vendedor, a obrigação de indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem, na forma de valor locatício, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato ou de mercado, correspondente ao que este deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta da unidade autônoma já regularizada. 1.3) é lícito o repasse dos “juros de obra”, ou “juros de evolução da obra”, ou “taxa de evolução da obra”, ou outros encargos equivalentes, após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. 1.4) o descumprimento do prazo de entrega de imóvel objeto de compromisso de venda e compra, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído por indexador geral, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor. Será submetido à deliberação da Segunda Seção, por ocasião do julgamento do mérito do recurso especial, se apropriado atribuir tratamento distinto, a depender da origem e da finalidade do financiamento, na fixação e aplicação das teses firmadas, a saber: a) se alcançam apenas a aquisição de imóvel residencial ou também o comercial; e b) se a aquisição do imóvel se deu a título de investimento ou com o objetivo de moradia da família.	As teses firmadas, para os fins do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, foram as seguintes: 1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância; 1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. 1.3. É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. 1.4. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor.

1002	Definir o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos pelo promitente vendedor de imóvel, em caso de extinção do contrato por iniciativa do promitente comprador.	Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.
1091	Penhorabilidade (ou não) do bem de família de propriedade do fiador dado em garantia em contrato de locação comercial.	É válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei nº 8.009/1990.
1095	Definição da tese alusiva à prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia.	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.
1099 * Acórdão publicado em 21/08/2025, sem trânsito em julgado ao tempo da elaboração do presente artigo.	Prazo prescricional aplicável à pretensão de restituição da comissão de corretagem na hipótese de resolução do contrato por culpa da construtora/incorporadora, em virtude de atraso na entrega do imóvel.	Prescrição decenal (art. 205, CC/2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora/construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas.
1113 * Acórdão publicado em 03/03/2022, sem trânsito em julgado ao tempo da elaboração do presente artigo.	Definir: a) se a base de cálculo do ITBI está vinculada à do IPTU; 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.	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.
1134	Responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em consequência de previsão em edital de leilão.	Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.

1158 * Acórdão publicado em 19/03/2025, sem trânsito em julgado ao tempo da elaboração do presente artigo.	Definir se há responsabilidade tributária solidária e legitimidade passiva do credor fiduciário na execução fiscal em que se cobra IPTU de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária.	O credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 34 do CTN.
1204	As obrigações ambientais possuem natureza propter rem, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores ou, ainda, dos sucessores, à escolha do credor.	As obrigações ambientais possuem natureza propter rem, sendo possível exigi-las, à escolha do credor, do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores, ou de ambos, ficando isento de responsabilidade o alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido, direta ou indiretamente.
1234	Definir sobre qual das partes recai o ônus de provar que a pequena propriedade rural é explorada pela família para fins de reconhecimento de sua impenhorabilidade.	É ônus do executado provar que a pequena propriedade rural é explorada pela família para fins de reconhecimento de sua impenhorabilidade.
1261* Acórdão publicado em 13/06/2025, sem trânsito em julgado ao tempo da elaboração do presente artigo.	(i) Necessidade de comprovação de que o proveito se reverteu em favor da entidade familiar na hipótese de penhora de imóvel residencial oferecido como garantia real, em favor de terceiros, pelo casal ou pela entidade familiar nos termos do art. 3º, V, da Lei nº 8.009/1990; (ii) Distribuição do ônus da prova nas hipóteses de garantias prestadas em favor de sociedade na qual os proprietários do bem têm participação societária.	I) a exceção à impenhorabilidade do bem de família nos casos de execução de hipoteca sobre o imóvel, oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar, prevista no art. 3º, V, da Lei nº 8.009/1990, restringe-se às hipóteses em que a dívida foi constituída em benefício da entidade familiar: II) em relação ao ônus da prova, a) se o bem for dado em garantia real por um dos sócios de pessoa jurídica, é, em regra, impenhorável, cabendo ao credor o ônus de comprovar que o débito da pessoa jurídica se reverteu em benefício da entidade familiar; e b) caso os únicos sócios da sociedade sejam os titulares do imóvel hipotecado, a regra é da penhorabilidade do bem de família, competindo aos proprietários demonstrar que o débito da pessoa jurídica não se reverteu em benefício da entidade familiar.

Outrossim, é essencial o acompanhamento das questões de direito imobiliário submetidas a julgamento por temas afetados pelo STJ a partir de 18/03/2016, mas que ao tempo da elaboração do presente artigo ainda não foram julgadas no mérito:

Tema	Questão submetida a julgamento
1349	Proposta de revisão do Tema Repetitivo nº 886/STJ para definir se há legitimidade concorrente entre o promitente vendedor, titular do direito de propriedade, e o promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.
1348	Definir a legislação aplicável para situações de rescisão de contratos de compra e venda de imóveis garantidos por alienação fiduciária, na eventualidade de desistência do adquirente, sem que tenha havido a sua constituição em mora.
1330	Definir se a vaga de garagem com matrícula própria constitui bem de família para fins de penhora, à luz do art. 1.331, § 1º, do Código Civil.
1288	Definir se a alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob a sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes da sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou consolidada a propriedade, em momento posterior ao seu início de vigência.
1266	Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial.
1183	Definir qual a natureza do crédito oriundo do rateio de despesas e cobrado por associações de moradores, se propter rem ou pessoal, a fim de viabilizar, ou não, a penhora do bem de família.
1173	Definir os limites da responsabilidade do corretor de imóveis ou da sociedade intermediadora da compra e venda por danos causados ao consumidor, em razão do descumprimento, pela construtora/incorporadora, de obrigação relativa à entrega de empreendimento imobiliário, prevista no contrato de promessa de compra e venda.
1039	Fixação do termo inicial da prescrição da pretensão indenizatória em face de seguradora nos contratos, ativos ou extintos, do Sistema Financeiro de Habitação.

Não obstante a inequívoca facilidade na identificação e aplicação dos precedentes qualificados, além do significativo potencial de resolver um número muito grande de ações que tratam de questões idênticas, é imprescindível lembrar que os conceitos de tese e ratio não devem ser confundidos, conforme esclarecido no primeiro tópico do presente artigo.

A tese é um resumo da decisão proferida em um caso específico, sendo aplicada para a resolução de casos futuros e idênticos ao já julgado, servindo para casos binários, atrelados à litigância de massa. A ratio, por sua vez, serve para que se decida, com base nela, casos análogos e, considerando o seu grau de complexidade, não pode se limitar a um simples enunciado normativo, tampouco poderá ser aplicada de forma automática.²²

22. Ibidem, p. RB-3.8.



Considerações finais

A introdução do sistema de precedentes no ordenamento jurídico por meio da promulgação do CPC/2015 demarcou avanços significativos na consolidação do novo papel das Cortes Supremas, cuja função não se restringe ao conhecimento de cada caso concreto julgado pelos demais Tribunais, mas se estende à fixação de diretrizes interpretativas para aplicação em casos futuros, dotadas de força vinculante, de modo a outorgar unidade ao direito.

No que concerne ao direito federal, o STJ tem desempenhado papel essencial na uniformização de controvérsias por meio de precedentes qualificados, fixando teses com parâmetros claros para aplicação em casos idênticos e que afetam diversas relações jurídicas, apresentando, portanto, relevância não apenas teórica, mas também social e econômica. A aplicação dos precedentes, contudo, não será sempre automática.

Se, por um lado, as teses fixadas em julgamento de recursos repetitivos permitem a aplicação uniforme em litígios de massa, por outro, há casos em que a aplicação do precedente não dispensará a interpretação do caso e das razões empregadas para sua solução, exigindo por parte dos juízes e desembargadores a atenção às particularidades fáticas e à apreensão das razões universalizáveis. O desafio que se impõe, portanto, é o de identificar a complexidade das questões fáticas subjacentes que vão além da simples leitura de enunciados de teses.

A partir de um estudo dos principais precedentes qualificados do STJ em matéria imobiliária ao longo dos 10 anos de vigência do CPC/2015, que já tiveram as teses fixadas em recursos repetitivos, foi apresentada uma análise dos temas em dois quadros, separando os que já foram julgados e os que aguardam julgamento ao tempo da elaboração deste estudo.



ARTIGO

O Mandado de Injunção como possível solução em caso de negativa de transferência de potencial construtivo por ausência de norma regulamentadora

ART. Nº

13

TEMPO DE LEITURA

18 min

AUTOR

**Guilherme
Stefan**

A transferência de potencial construtivo entre particulares é instrumento de política urbana instituída pelo Estatuto da Cidade, o qual serve como espécie de compensação ao proprietário do imóvel de interesse público, que se encontra impedido de realizar alterações no bem. Essa ferramenta tem sido amplamente reproduzida em planos diretores de municípios brasileiros, que estabelecem as zonas de interesse turístico, ambiental ou cultural e conferem aos proprietários a possibilidade de transferir o potencial construtivo a que teriam direito se fosse viável construir no local. Todavia, um problema que impossibilita o exercício desse direito é a inexistência de norma regulamentadora municipal que discipline o procedimento pelo qual o ente municipal confere ao proprietário o documento hábil a permitir a alienação do potencial construtivo. Em outras palavras, o direito é amplamente reconhecido, mas o seu exercício é limitado. Diante disso, no presente artigo, interroga-se qual é o meio jurídico-processual para garantir o exercício do direito de transferir potencial construtivo em caso de negativa do ente municipal baseada na ausência de norma regulamentadora? A partir de um caso hipotético, sustenta-se que o mandado de injunção é o instrumento jurídico-processual adequado para conferir eficácia aos direitos do proprietário nesse contexto.

Resumo

Introdução

A expansão do espaço urbano demanda a atuação do poder público para ordenar os diferentes interesses envolvidos, com a finalidade de garantir a função social da propriedade, nos termos do art. 5º, XXIII, da Constituição Federal. Seguindo essa determinação, há um conjunto de leis que disciplinam o uso do solo e a possibilidade do exercício do direito à propriedade por particulares. Nesse conjunto de normas, destacam-se, especialmente, o Estatuto da Cidade e os planos diretores que, juntos, são o alicerce do Direito Urbanístico brasileiro.

No presente artigo, pretendo analisar de forma detida um direito acessório ao direito de propriedade, qual seja, a transferência de potencial construtivo (TPC). Convém esclarecer desde logo que, na verdade, o plano urbanístico não atribui, por si só, o direito de construir, mas potenciais construtivos: “os potenciais definidos pelos índices urbanísticos do plano transformam-se em direitos de construir após o cumprimento de ônus urbanísticos pelos quais o proprietário contribui para financiar a infraestrutura da cidade”¹.

Conforme será demonstrado adiante, há determinados tipos de imóveis urbanos aos quais não são permitidos certos tipos de modificações, o que faz nascer a possibilidade de transferência do potencial construtivo, materializado no direito de construir, prerrogativa que teriam os proprietários caso pudessem fazer o uso pleno de sua propriedade.

1. Pinto, Victor Carvalho. Direito Urbanístico: Plano Diretor e Direito de Propriedade. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 263.

Ocorre que a transferência de potencial construtivo, embora disciplinada no Estatuto da Cidade e em diversos planos diretores, não raro, demanda a abertura de procedimento administrativo que pode não estar devidamente regulamentado junto ao órgão municipal competente. Nesses casos, com base no princípio da legalidade, é possível que haja a negativa do Município em reconhecer a possibilidade da mencionada transferência. Em outras palavras, o direito existe, mas o seu exercício fica limitado pela ausência de norma regulamentadora.

Diante disso, coloco a questão: qual é o meio jurídico-processual adequado para garantir o exercício do direito de transferir potencial construtivo em caso de negativa do ente municipal baseada na ausência de norma regulamentadora? Defendo que o mandado de injunção é a ferramenta correta para alcançar este fim.

A primeira parte do artigo tem por objetivo explicitar as bases legais e doutrinárias da transferência do direito de construir, ao passo que, na segunda parte, a partir da análise de um caso hipotético, apresento o mandado de injunção como meio para garantir o exercício da transferência do potencial construtivo. Desse modo, pretendo contribuir para um debate cada vez mais atual sobre o exercício do direito de propriedade em diferentes dimensões, as quais impactam significativamente na vida dos cidadãos e daqueles que, com suas empresas, visam ao desenvolvimento urbano.

Diante disso, coloco a questão: qual é o meio jurídico-processual adequado para garantir o exercício do direito de transferir potencial construtivo em caso de negativa do ente municipal baseada na ausência de norma regulamentadora?



1. A transferência de potencial construtivo entre particulares: compensação ao indivíduo que colabora com a coletividade

A cidade é um palco de disputas que demanda a ordenação por parte do Estado. Isso porque existem interesses individuais e coletivos, os quais, não raro, estão em conflito. Destaca-se, nesse contexto, a necessidade de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental, de acordo com o Estatuto da Cidade, em seu art. 2º, XII. Trata-se de uma tutela de direitos coletivos que usualmente recai sobre a propriedade de particulares. É o caso, por exemplo, de imóveis históricos que, tombados ou sendo alvo de restrições, não podem ter sua estrutura alterada. Há, nesses casos, pela dinâmica do Estatuto da Cidade, uma prevalência dos interesses coletivos em face dos privados.

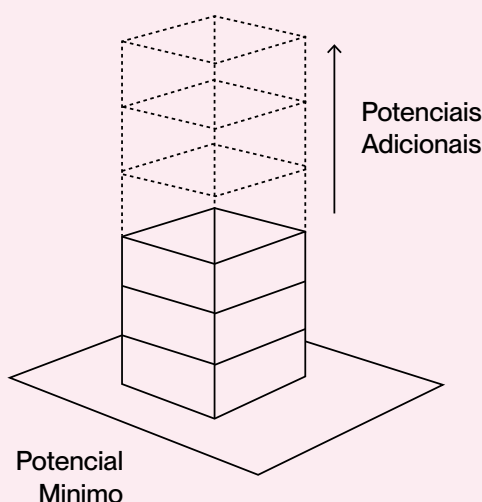
Entretanto, não seria justo que um particular tivesse vedado o uso pleno de sua propriedade, com base no interesse coletivo, sem receber qualquer compensação por isso. É precisamente aí que deve atuar a política urbana que, conforme explica Victor Carvalho Pinto, “toma as demandas por espaço como dadas e procura harmonizá-las. Caso isso não seja possível, faz-se uma opção por uma delas, mas todos os interesses devem ser necessariamente ponderados, ou seja, levados em consideração”².

Na prática, o que se observa é que o Estatuto da Cidade dispõe de uma política urbana especial que contempla situações de proprietários de imóveis nas condições mencionadas anteriormente. Como se sabe, cada imóvel possui o seu potencial construtivo, o qual é estabelecido pelo plano diretor do Município através dos índices. Por exemplo, em um imóvel com índice 1 que tenha mil metros quadrados poderá ser construída uma edificação de até mil metros quadrados. Se o índice for 2, o limite sobe para dois mil metros quadrados. A questão é que, para construir um prédio acima do potencial construtivo que o terreno entrega, o interessado terá de comprar potencial construtivo adicional. A imagem abaixo³ ilustra essa questão:

2. Ibidem, p. 45.

3. Imagem produzida em <https://chatgpt.com/>.

Potencial Construtivo



A compra de potencial construtivo é autorizada pelo art. 28 do Estatuto da Cidade, o qual estabelece que “o plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário”.

Em regra, a compra de potencial construtivo adicional se dá por meio da outorga onerosa, procedimento por meio do qual o interessado paga um determinado valor ao Município, que lhe concede o direito de construir para além do potencial construtivo básico daquela região. Trata-se de uma negociação entre o ente privado e o ente municipal.

Entretanto, a transferência de potencial construtivo, materializado no direito de construir, não se restringe apenas ao âmbito da troca com o ente público, podendo ser realizada, também, entre particulares.

Afirma-se isso porque o Estatuto da Cidade dispõe, em seu art. 35, II, que “lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de preservação”, nos casos em que o bem “for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural”. Ainda, no § 2º, consta que “a lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir”.

Em outras palavras, como compensação por não poder modificar o imóvel de sua propriedade por razões de interesse coletivo, notadamente histórico, paisagístico e cultural, o particular é compensado com a possibilidade de vender o seu direito de construir por meio da transferência de potencial construtivo que ele teria, se pudesse construir no local.

Segundo Marcelo Manhães de Almeida, considerando que as restrições decorrentes do tombamento fazem com que o proprietário do imóvel tombado não mais possa, livremente, utilizar o respectivo potencial construtivo, “a TPC consiste em uma permissão para que esse potencial construtivo básico seja utilizado em outro local ou vendido para outros imóveis localizados na Cidade que, por sua vez, em vez de pagar a outorga onerosa para a Prefeitura Municipal, utiliza esse potencial construtivo negociado diretamente com o proprietário do bem tombado para construir a área que excede o potencial básico permitido no imóvel receptor”⁴.

A transferência de potencial construtivo (TPC) tem criado um mercado pujante nas grandes cidades brasileiras⁵, de forma que é cada vez mais comum que os planos diretores ofereçam condições bastante vantajosas para quem vende ou compra potencial construtivo oriundo de imóveis de interesse público. Apenas a título de exemplo, há a possibilidade de bônus sobre o índice construtivo do imóvel em questão (é acrescido um percentual sobre o potencial nominal), ou é permitido o uso do potencial adquirido em zona que, de outra forma, mesmo por outorga onerosa, não seria possível.

Assim, a TPC nada mais é do que uma forma de compensar o proprietário pela preservação de bem de interesse coletivo, harmonizando-se a preservação do patrimônio histórico, cultural e paisagístico com o exercício do direito de propriedade.

4. Almeida, Marcelo Manhães de. “Declaração de potencial construtivo transferível e utilização do potencial no mesmo imóvel - Parecer da assessoria jurídica da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano de São Paulo Informação 585/2016 - SMDU.AJ (Processo 2016-0.047.757-3)”. Cunha Filho, Alexandre Jorge Carneiro da; Almeida, Marcelo Manhães de; Levy, Wilson (Org.). Direito Urbanístico, Ambiental e Imobiliário: a partir de casos complexos. São Paulo: Editora Foco, 2022. p. 181-191.

5. Ver, por exemplo: 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, Fábio Caprio Leite de (Org.). Temas Atuais em Direito Imobiliário. Porto Alegre: Santos Silveiro, 2022. p. 181-198.



A transferência de potencial construtivo (TPC) tem criado um mercado pujante nas grandes cidades brasileiras, de forma que é cada vez mais comum que os planos diretores ofereçam condições bastante vantajosas para quem vende ou compra potencial construtivo oriundo de imóveis de interesse público.

2. O mandado de injunção como solução jurídico-processual em caso de negativa do Município à transferência do direito de construir

Viu-se que a TPC é um instrumento de política urbana que compensa o particular por não poder construir em seu imóvel, que é de interesse público. Ocorre que, nos termos do Estatuto da Cidade, é necessário que o plano diretor estabeleça quais imóveis podem ser objeto de TPC, além das condições e da forma de exercício desse direito.

Imagino a hipótese de um proprietário de imóveis históricos em um pequeno município, os quais foram enquadrados no plano diretor como zona de interesse turístico. Nos termos do plano diretor, suponho que o proprietário não possa fazer qualquer alteração na edificação, pois há interesse público em sua manutenção nas condições originais. Em suposição, ainda, o plano diretor dispõe que, caso o proprietário preserve os imóveis, poderá transferir a terceiros o potencial construtivo a que teria direito. Há, no entanto, um percalço. A lei municipal determina que o exercício da TPC está atrelado à edição de norma regulamentadora que discipline o processo por meio do qual a prefeitura reconhece o potencial construtivo a ser alienado – mas essa norma nunca fora editada.

Em outras palavras, nesse caso hipotético, o proprietário possui, nos termos do Estatuto da Cidade e do plano diretor, o direito de alienar o potencial construtivo a que teria direito, mas o Município não cumpriu com o seu dever de legislar e assim produzir a norma regulamentadora para o exercício do direito. O direito existe, mas não pode ser exercido.

Assim, considerando que, pelo princípio da legalidade (cf. art. 37 da Constituição Federal), o servidor público não pode realizar atos que não estejam expressamente previstos em lei, qual é o meio jurídico-processual a ser adotado caso o município se negue a conceder ao proprietário o documento hábil para o exercício da TPC em razão da ausência de norma regulamentadora?

Em uma primeira análise, seria possível argumentar pelo ajuizamento de uma ação de obrigação de fazer, pleiteando-se que o Município fosse compelido a fornecer os documentos necessários para o exercício da TPC, para posterior alienação por meio de escritura pública. Todavia, tal opção esbarra no fato de que, na prática, não há base legal (norma regulamentadora) que permita ao Município cumprir a obrigação.

Nesse contexto, de ausência de norma regulamentadora, o que inviabiliza o exercício de direito constitucional de propriedade, surge como opção jurídico-processual o mandado de injunção.

Nos termos do art. 5º, LXXI, da Constituição Federal, “conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania”. Trata-se, portanto, de um remédio constitucional que “faz parte do controle de constitucionalidade que incide sobre a ausência de normas”⁶.

Entretanto, é preciso sinalizar que o mandado de injunção como solução para casos como o mencionado, ainda mais em situações envolvendo potencial construtivo, não é um remédio constitucional comum. Em uma pesquisa jurisprudencial, localizou-se apenas um precedente, julgado no Tribunal de Justiça de São Paulo, em que a Prefeitura de Campinas se obrigou, por acordo, a oferecer “parâmetros construtivos” em razão de uma desapropriação por interesse social. Não se tratava, portanto, de caso idêntico ao da TPC, que depende de previsão prévia no plano diretor⁷.

Volto para a situação hipotética que em análise, sobre o cabimento de mandado de injunção quando ausente a norma regulamentadora que estabeleça as regras para a negociação de potencial construtivo.

6. Marçal, Taíssa Passoni. “O mandado de injunção, suas características, necessidade de regulamentação e o projeto de lei 6.128/2009”. XII Curso de Formação em Teoria Geral do Direito Público – Caderno Virtual, 2012. Disponível em: <https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/cadernovirtual/article/view/702>.

7. A Corte Paulista denegou o mandado de injunção sob o fundamento de que “a Constituição Federal não assegura o recebimento de indenização por desapropriação por meio da transferência do direito de construir, não se verifica omissão legislativa passível de ser remediada mediante Mandado de Injunção”. (TJSP. MI nº 20952384620228260000 – SP 2095238-46.2022.8.26.0000. 4ª Câmara de Direito Público. Relatora: Desa. Ana Liarte. Publicado em 21.10.2022).

**Nesse contexto, de au
regulamentadora, o q
exercício de direito co
propriedade, surge co
processual o mandad**



**Presença de norma
que inviabiliza o
Constitucional de
como opção jurídico-
o de injunção.**



Eriberto Francisco Bevilaqua Marin e Pedro Henrique Araújo de Alvarenga Bezerra⁸, ao comentarem o contexto em que foi criado o mandado de injunção na Constituição Federal de 1988, explicam que o instrumento surgiu com a finalidade de evitar inconstitucionalidades por meio de uma ação judicial contundente que garanta o exercício pleno dos direitos constitucionais. Portanto, o mandado de injunção é o meio jurídico-processual para obrigar o órgão/poder público a legislar sobre matéria necessária para o regular exercício de direito constitucional à propriedade, previsto no art. 5º, XXII, da Constituição Federal.

Acerca do mandado de injunção, é importante salientar que se trata de remédio constitucional regulamentado apenas em 2016, por meio da Lei nº 13.300. Nos termos do art. 3º da referida Lei, são legitimados para impetrar o mandado de injunção aqueles que estão impedidos de exercer o direito constitucional pela ausência da norma regulamentadora, ao passo que o impetrado (demandado) é o órgão/Poder/autoridade com competência para editar a norma.

Em síntese, após a resposta do demandado, se o julgador reconhecer a mora legislativa, será deferida a injunção para determinar a edição da norma regulamentadora no prazo estabelecido ou, ainda, as condições em que se dará o exercício do direito. Ou seja, a injunção serve tanto para forçar a edição da norma ausente quanto para fornecer condições em que o direito possa ser exercido.

Convém esclarecer, ainda, que se aplicam ao mandado de injunção, subsidiariamente, as regras do mandado de segurança, conforme o art. 14 da Lei nº 13.300/2016. Não há, portanto, dilação probatória e os prazos são, em geral, bastante curtos, o que permite que a solução seja muito mais rápida do que a de um processo comum. Além disso, a competência de julgamento varia em cada Estado. Em São Paulo, por exemplo, o Regimento Interno do TJSP determina que os mandados de injunção impetrados contra ato do Prefeito devam ser julgados originariamente pela Corte. No Rio Grande do Sul, por seu turno, o Regimento Interno do TJRS é silente sobre a competência originária contra a omissão do Prefeito, o que permite inferir que o mandado deverá ser distribuído na Vara da Fazenda Pública.

Dessa forma, no caso hipotético mencionado, se a resposta do Município for negativa, em razão da ausência de norma regulamentadora, é possível impetrar mandado de injunção para que o ente municipal seja compelido a editar a regra e, após isso, a TPC, na forma de direito de construir acessório ao direito de propriedade, possa ser exercida pelo proprietário.

Considerações finais

O presente artigo tem por objetivo contribuir com os debates sobre a efetivação da TPC, que é uma política urbana orientada para a harmonização de interesses particulares e coletivos na produção do espaço urbano. Para tanto, foi realizada uma análise sobre a TPC, a partir da ótica do direito de construir. Em um segundo momento, foi apresentado o mandado de injunção como uma possível solução jurídico-processual na hipótese de negativa da TPC pelo ente municipal em razão da ausência de norma regulamentadora.

Do ponto de vista teórico, o mandado de injunção é uma medida cabível para a garantia do exercício do direito à propriedade manifesto no direito de construir oriundo da TPC. Ressalta-se, contudo, que se trata de solução inovadora e praticamente inexistente na jurisprudência pátria, o que demanda o acompanhamento do entendimento dos Tribunais e o estudo detalhado do caso para a sua aplicação concreta.

8. Marin, Eriberto Francisco Bevilaqua; Bezerra, Pedro Henrique Araújo de Alvarenga. "Mandado de injunção e sentimento constitucional". Revista de Informação Legislativa: RIL, vol. 55, nº 219, 2018, p. 53-73.



ART. Nº

14

AUTOR

Guilherme Pereira Santos
Gabriela Gonzaga de Souza Castro

TEMPO DE LEITURA

29 min

ARTIGO

Concausalidade e doença do trabalho: quais os limites da responsabilidade do empregador?

Enquanto a ocorrência de um acidente de trabalho geralmente é avaliada pelo nexo causal entre o dano e o evento, a situação se torna mais complexa quando a relação entre a atividade laboral e o adoecimento não é direta. Nestas circunstâncias, surge o debate sobre a concausalidade: em que medida o ambiente e as condições de trabalho contribuem para o surgimento ou agravamento de enfermidades, sejam elas de natureza física ou mental? A análise desse tema ganha relevância na medida em que a jurisprudência atualizou-se no sentido de reconhecer doenças ocupacionais além das patologias tradicionalmente associadas ao trabalho. Se por um lado esse avanço reforça a proteção ao trabalhador, por outro, impõe desafios às empresas, que podem ser responsabilizadas mesmo quando o trabalho não é o único fator determinante para a enfermidade. Nesse cenário, o artigo busca delimitar os critérios jurídicos aplicáveis ao tema, as principais interpretações dos Tribunais e as estratégias de mitigação de riscos e êxito processual, contribuindo para um entendimento mais preciso dos limites da responsabilidade empresarial em situações de concausalidade.

Resumo

Introdução

O aumento das ações trabalhistas relacionadas a doenças ocupacionais tem intensificado o debate sobre a responsabilidade do empregador nos casos em que o trabalho não é a causa exclusiva da enfermidade. Neste contexto, o conceito de “concausalidade” vem ganhando relevância na doutrina e na jurisprudência, ao reconhecer a possibilidade de múltiplos fatores – laborais e extralaborais – contribuírem simultaneamente para o surgimento ou agravamento de doenças.

A complexidade da matéria exige uma abordagem que vá além da verificação sobre o nexa causal direto. Cada vez mais, o Judiciário e os profissionais da saúde ocupacional têm adotado critérios técnicos para avaliar, com maior precisão, o grau de contribuição do ambiente de trabalho na história clínica do empregado. Com isso, a responsabilização do empregador tende a ser proporcional à sua efetiva participação no dano alegado, afastando a lógica da imputação automática e integral da culpa.

Neste cenário, o conhecimento e a adequada compreensão do instituto da concausa tornam-se instrumentos estratégicos de prevenção. Mediante a adoção de práticas alinhadas às normas de segurança, incluindo a gestão dos documentos que comprovem as condições laborais oferecidas e tendo maior clareza quanto aos critérios técnicos aplicados por peritos e juízes, o empregador pode não apenas mitigar riscos jurídicos e financeiros, mas também promover um ambiente mais saudável e sustentável para todos os envolvidos.

1. Concausalidade no direito do trabalho: conceito e aplicação

O Direito do Trabalho possui institutos fundamentais para a responsabilização por danos decorrentes de acidentes de trabalho ou doenças ocupacionais. Entre esses institutos, destacam-se o nexo causal e a concausa, que desempenham papel essencial na análise da responsabilidade do empregador em casos de lesão à saúde física ou mental do trabalhador.

Neste sentido, para que ocorra a responsabilização da parte empregadora, é imperiosa a necessidade de causalidade entre o fato gerador do dano e o contexto laboral que, eventualmente, possa ter violado o empregado, com fundamento no que preceitua o art. 927 do Código Civil. Ou seja, ocorrerá a obrigação de indenizar a parte que causar dano a outrem em decorrência de ato ilícito, se comprovada a relação de causalidade.

Posto isto, o conceito de nexo causal incorre na ligação direta entre a conduta do empregador (ou a atividade laboral) e o dano sofrido pelo empregado. Ou seja, trata-se da relação de causa e efeito entre o fato gerador e a consequência danosa. Neste sentido, o nexo de causalidade é o liame que une a conduta do agente ao resultado danoso. Para que surja o dever de indenizar, “não basta a conduta comissiva ou omissiva do agente, nem o dano sofrido pela vítima; é indispensável que entre ambos exista uma relação de causa e efeito.”¹

Sem essa conexão, não há como imputar responsabilidade civil, já que a ausência do nexo rompe a cadeia de imputação jurídica. O Código Civil, nos arts. 186 e 927, bem como a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), orientam que, para que haja o dever de indenizar, é necessário comprovar a existência de dano, conduta e nexo causal.

No entanto, ao analisar-se o contexto das relações trabalhistas, há que se considerar a incidência de outros fatores que coexistem ao labor praticado pelo sujeito. Ou seja, o estilo de vida, atividades realizadas no âmbito privado, faixa etária, carga genética, entre outras situações que podem colaborar para o surgimento de enfermidades que acometam à saúde do empregado. Neste contexto, a legislação previdenciária, mediante a redação dada ao art. 21, I, da Lei nº 8.213/91 (Lei dos Planos de Benefícios da Previdência Social), definiu o conceito da “concausa”.

Em suma, o conceito em análise aplica-se quando identificado que o labor pode contribuir para o surgimento de danos que acometam a saúde física e/ou psíquica do trabalhador, porém, em conjunto com fatores externos que, por si só, também influenciam na saúde do indivíduo. Assim, a concausalidade define que, em havendo fatores preexistentes, simultâneos ou supervenientes (que contribuem de forma relevante para a ocorrência ou agravamento de possíveis danos à saúde do trabalhador), estes concorrerão simultaneamente ao nexo causal para definir quais os limites que relacionam as atividades laborais ao dano causado.

Considerando a natureza da concausa, ainda é possível subdividir o conceito em três classificações: concausa preexistente; concausa concorrente; e concausa superveniente. A primeira aborda a existência de patologias ou alterações funcionais anteriormente ao evento lesivo; a segunda se refere a situações que surgem de maneira simultânea ao evento lesivo; e, a última, está relacionada à ocorrência de fatores que ocorrem após o evento lesivo e podem contribuir para aumentar o dano causado.

Desse modo, a principal diferença entre os conceitos de nexo causal e de concausa reside no fato de que o primeiro condiciona o surgimento da enfermidade de saúde às atividades realizadas no âmbito do trabalho, enquanto o segundo prevê a possibilidade de várias condicionantes para justificar o direito da parte à compensação indenizatória que “minimize” os danos sofridos. Portanto, para que se possa concluir que uma determinada moléstia guarda nexo de concausalidade com o trabalho, e assim, determinar-se que existe responsabilidade civil do empregador, há necessidade de uma análise criteriosa e detalhada das circunstâncias que envolvem a doença, o indivíduo e o trabalho².

E qual seria a relevância deste conceito quando analisado sob a ótica do empregador? O conceito de concausa se mostra relevante quando se tem um parâmetro que delimita qual o percentual de responsabilidade do ambiente laboral em relação a eventual comorbidade que acometa o trabalhador. Pela lógica, o dever de indenizar também será limitado ao grau de contribuição do labor para o dano em análise. Ou seja, na hipótese em que se comprove a concausa entre as atividades realizadas e os fatores de esfera pessoal do sujeito prejudicado, a compensação indenizatória também será limitada.

1. Cavalieri Filho, Sérgio. Programa de Responsabilidade Civil. 15ª ed. São Paulo: Atlas, 2022, p. 75.

2. Penteado, José Marcelo; Saladini, Ana Paula Sefrin. “Classificação das concausas em doenças e acidentes de trabalho: por critérios objetivos de apuração”. Revista do Tribunal Superior do Trabalho, vol. 62, nº 2, 2020, p. 199.

É possível subdividir o conceito em três classificações: concausa preexistente; concausa concorrente; e concausa superveniente. A primeira aborda a existência de patologias ou alterações funcionais anteriormente ao evento lesivo; a segunda se refere a situações que surgem de maneira simultânea ao evento lesivo; e, a última, está relacionada à ocorrência de fatores que ocorrem após o evento lesivo e podem contribuir para aumentar o dano causado.

Neste sentido, e conforme será abordado no decorrer do presente artigo, os Tribunais Regionais do Trabalho já estão aplicando o instituto da concausa, bem como se utilizando de balizadores e até cálculos objetivos, para aferir, de fato, quais os limites da responsabilidade do empregador.

Assim, o que se pretende destacar é que, embora o empregador possa ser responsabilizado por doenças que eventualmente acometam o empregado e que, em tese, estejam relacionadas às atividades laborais, é imprescindível a comprovação do nexo causal entre a enfermidade e o trabalho. E, mesmo diante da existência desse nexo, o valor da indenização por danos pode ser atenuado caso fique demonstrado que a condição de saúde do trabalhador também pode ter se deteriorado em razão de fatores pessoais e hábitos de vida preexistentes, independentemente da exposição ao ambiente de trabalho.

Logo, não caberá ao empregador a responsabilização integral. Nesse sentido, embora a concausa tenha surgido como forma de assegurar aos beneficiários da previdência social o reconhecimento de que algumas atividades laborais reforçam prejuízos à saúde, o mesmo conceito também pode atenuar a responsabilidade do empregador, na medida em que afasta o ambiente de trabalho como único e exclusivo fator condicionante ao surgimento de moléstias, de ordem física e/ou psíquica, que acometam o empregado.

No entanto, como será analisado, a comprovação da concausa exige a produção de provas de que o trabalhador já apresentava condições de saúde desfavoráveis, como doenças degenerativas, hábitos prejudiciais, idade avançada, entre outros fatores. Nesse cenário, a governança corporativa e o uso de registros técnicos mostram-se essenciais para que a empresa possa demonstrar, com clareza, a existência de fatores externos à atividade laboral e, assim, limitar a sua responsabilização.



2. As doenças do trabalho sob a ótica da concausalidade

Tradicionalmente, as doenças ocupacionais eram associadas apenas a problemas físicos, como lesões musculoesqueléticas, intoxicações químicas e perdas auditivas. Esse enfoque se deve, em grande parte, à facilidade de identificação da relação entre a atividade desempenhada e o adoecimento. Movimentos repetitivos, posturas inadequadas e exposição contínua a agentes nocivos eram elementos diretamente ligados ao surgimento de patologias como pneumoconioses e surdez ocupacional, o que tornava simples a aferição da concausalidade, e até mesmo a existência de nexo causal.

Ao longo das décadas, regulamentações como as Normas Regulamentadoras (NRs) passaram a disciplinar a prevenção desses riscos, estabelecendo limites de exposição, diretrizes ergonômicas e obrigatoriedade de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs). Contudo, mesmo com o avanço da normatização e das medidas preventivas, muitas dessas doenças continuam sendo objeto de disputas trabalhistas, especialmente quando há alegação de concausalidade. Embora comumente associadas a exposições diretas e visíveis, essas doenças também podem ocorrer com trabalhadores com predisposição genética ou histórico clínico prévio, que desenvolvem uma enfermidade em razão da sobrecarga física imposta pelas tarefas desempenhadas³.

Afinal, a sobrecarga física normalmente é causada por trabalhos que exigem o uso demasiado da força de maneira não ergonômica, movimentos repetitivos ou contato com maquinários que expõem o trabalhador a agentes insalubres potenciais causadores de doenças ocupacionais⁴. É claro que a caracterização da concausalidade também exige uma análise criteriosa, especialmente quando o trabalhador já apresenta predisposições clínicas ou possui histórico anterior de adoecimento. O simples exercício de uma atividade laboral que exija esforço físico ou exposição a agentes nocivos não deve ser considerado suficiente, por si só, para responsabilizar o empregador. É necessário investigar se o ambiente de trabalho contribuiu significativamente para o agravamento de uma condição pré-existente ou para o surgimento de um novo quadro patológico.

Portanto, para que se possa concluir que uma determinada moléstia guarda nexo de concausalidade com o trabalho, e assim, determinar-se que existe responsabilidade civil do empregador, há necessidade de uma análise criteriosa e detalhada das circunstâncias que envolvem a doença, o indivíduo e o trabalho.

3. Oliveira, Sebastião Geraldo de. Proteção Jurídica à Saúde do Trabalhador. 6ª ed. São Paulo: LTr, 2011, p. 106.

4. Ibidem, p. 173.

Embora a concausa tenha surgido como forma de assegurar aos beneficiários da previdência social o reconhecimento de que algumas atividades laborais reforçam prejuízos à saúde, o mesmo conceito também pode atenuar a responsabilidade do empregador, na medida em que afasta o ambiente de trabalho como único e exclusivo fator condicionante ao surgimento de moléstias, de ordem física e/ou psíquica, que acometam o empregado.

Além disso, fatores externos, como atividades desempenhadas fora do ambiente laboral, hábitos de vida do trabalhador ou doenças de origem genética devem ser considerados na análise da concausalidade física. Esse exame deve ser realizado de forma individualizada, considerando o histórico clínico do trabalhador, a natureza da atividade desempenhada e as condições específicas do ambiente laboral. A caracterização da concausalidade, portanto, demanda uma apuração técnica que vá além da simples constatação da doença, exigindo a demonstração do nexo funcional entre o trabalho executado e a patologia apresentada⁵.

Paralelamente a essa evolução no reconhecimento das doenças físicas, o avanço das pesquisas em saúde do trabalho e a evolução da jurisprudência passaram a abordar também os transtornos mentais como doenças ocupacionais, sobretudo quando decorrem de ambientes de trabalho tóxicos, exaustivos ou desestruturados.

Essa abordagem foi recentemente consolidada no final de 2024. A NR-1 foi atualizada por meio da Portaria MTE nº 1.419/2024 e trouxe consigo a abordagem da gestão e identificação de riscos psicossociais e sua inclusão no Gerenciamento de Riscos Ocupacionais (GRO). Demonstrando um olhar atento às novas nuances da sociedade e os desafios aos trabalhadores, o objetivo do MTE ao trazer essas novas diretrizes é prevenir problemas detectados no ambiente laboral como estresse ocupacional, assédio moral e sobrecarga de trabalho⁶.

No entanto, ainda que a NR-1 tenha sido atualizada no ano de 2024, não é a partir dela que se inicia a abordagem jurídica da evolução da importância dada à saúde mental no ambiente de trabalho. Pelo contrário: as novas diretrizes da norma vêm justamente para consolidar o entendimento já utilizado pela doutrina e pela jurisprudência nos últimos anos⁷.

O movimento pela inclusão da saúde mental no conceito de saúde do trabalhador tem início na

década de 1990, quando a Organização Mundial da Saúde (OMS) passa a definir o conceito de “saúde” não apenas como a ausência de doenças físicas, mas como um estado de completo de bem-estar físico, mental e social. Seguindo esta diretriz, a Organização Internacional do Trabalho (OIT), por meio da Convenção nº 155, ampliou a noção de proteção ao trabalhador, reconhecendo que fatores psicológicos e psicossociais também impactam diretamente a segurança e a dignidade no ambiente de trabalho⁸.

É claro que as doenças psicossociais são, sabidamente, multifatoriais e carregam grande associação com a questão genética e a dependência de fatores externos. O que passou a ser considerado, no entanto, é que o trabalho não necessariamente surge como causa direta, mas, principalmente, como gatilho para o distúrbio mental eclodido. Ou seja, a contribuição negativa do ambiente laboral para o aspecto mental patológico do trabalhador caracteriza um nexo de concausalidade, no qual o primeiro alimenta a manifestação, pré-existente, do segundo⁹.

Tais preceitos passaram, gradativamente, a se refletir em decisões do Tribunal Superior do Trabalho (TST) e de diversos Tribunais regionais, que adotaram um olhar mais atento à dignidade do trabalhador, ao conceito de saúde no sentido amplo e, consequentemente, à responsabilidade do empregador. Assim, a Justiça do Trabalho tem admitido a responsabilidade das empresas em casos nos quais há comprovação de que o ambiente de trabalho altamente estressante, hostil ou a sobrecarga emocional de metas tenham sido fatores que impulsionaram ou agravaram o adoecimento mental de um empregado, mesmo que este já tivesse histórico psicológico prévio. Isso significa que o empregador, para ser responsabilizado, não precisa ter causado a doença do zero, mas tão somente criado ou negligenciado um ambiente que desenvolveu o quadro¹⁰.

5. Penteado, José Marcelo; Saladini, Ana Paula Sefrin. “Classificação das concausas em doenças e acidentes de trabalho: por critérios objetivos de apuração”, op. cit., p. 198.

6. Ministério do Trabalho e Emprego. “Empresas brasileiras terão que avaliar riscos psicossociais a partir de 2025”. Publicado em 29.11.2024. Disponível em: <https://www.gov.br/trabalho-e-emprego/pt-br/noticias-e-conteudo/2024/Novembro/empresas-brasileiras-terao-que-avaliar-riscos-psicossociais-a-partir-de-2025#:~:text=A%20partir%20de%2026%20maio,MTE>

7. Freitas, Claudio. A exaustão laboral e a saúde mental no trabalho. São Paulo: Editora JusPodivm, 2024, p. 226.

8. Oliveira. Sebastião Geraldo de. Indenizações por acidente de trabalho ou doença ocupacional: de acordo com a reforma trabalhista Lei n. 13.467/2017. 10ª ed. São Paulo: LTr, 2018. p. 109.

9. Ibidem, p. 176.

10. TRT-2. ROT nº 10028335820165020607. Tribunal Pleno. Relator: Des. Paulo Sergio Jakutis. Data do julgamento: 21/02/2024.

Nesse cenário, a atuação judicial tem priorizado uma análise contextualizada das circunstâncias do caso concreto, ponderando a proteção à saúde mental do trabalhador com a efetiva conduta preventiva da empresa. A Justiça do Trabalho, embora sensível à proteção da saúde do trabalhador, tem se mostrado receptiva às teses defensivas das empresas quando demonstrada a adoção de medidas efetivas de segurança e prevenção, bem como a ausência de relação direta entre as condições do trabalho e o agravamento da enfermidade.

Dessa forma, embora o reconhecimento da concausalidade represente um importante avanço na proteção da saúde do trabalhador, inclusive em sua dimensão mental, é importante destacar que a responsabilização do empregador não se dá de forma automática. Os Tribunais têm considerado, cada vez mais, o comportamento preventivo da empresa e a sua atuação diante dos riscos ocupacionais. Isso evidencia que, com políticas estruturadas, programas eficazes de saúde e segurança e um olhar atento às novas exigências do ambiente laboral, os riscos abordados neste tópico podem ser significativamente mitigados.

3. A concausalidade nas ações trabalhistas: prevenção e gestão de riscos

Com as mudanças na sociedade, vieram as exigências dos órgãos regulamentadores e do próprio Poder Judiciário, que passaram a interpretar o papel das empresas sob uma ótica mais ampla, levando em conta não apenas o cumprimento de normas trabalhistas, mas também o impacto global das condições de trabalho na saúde dos trabalhadores – seja ela física ou mental. Resta, portanto, às empresas, não apenas cumprir regras para evitar passivos, mas moldar sua estrutura organizacional para se encaixarem nessa nova perspectiva, integrando a gestão de riscos ocupacionais à sua governança corporativa de forma estratégica.

Afinal, no mundo corporativo, manter-se estagnado não é sinônimo de estabilidade, mas muitas vezes de retrocesso. As empresas que não evoluem junto às novas dinâmicas do trabalho não apenas perdem competitividade, mas também se tornam reféns de estruturas ultrapassadas, mais suscetíveis a crises

internas e riscos jurídicos. Adaptar-se a essa nova realidade não significa ceder a modismos passageiros, mas sim compreender que a inovação e a atualização são peças-chave para a solidez e a perenidade dos negócios. O primeiro passo, portanto, deve sempre ser dado em direção ao futuro, não como uma reação tardia, mas como uma decisão estratégica que leve em conta a preservação da saúde integral dos trabalhadores como um ativo da própria organização¹¹.

Mais do que uma resposta pontual a exigências normativas, a prevenção de riscos ocupacionais deve ser compreendida como um reflexo direto da cultura organizacional adotada pela empresa. Uma cultura pautada pela valorização da saúde, segurança e bem-estar dos trabalhadores gera naturalmente ambientes mais estruturados, relações mais equilibradas e maior disposição à conformidade. Isso significa que, quando a prevenção se torna um valor intrínseco ao cotidiano corporativo – e não apenas uma obrigação formal – os esforços deixam de ser isolados e reativos, passando a integrar uma lógica de atuação contínua e estratégica¹².

Nesse contexto, tanto os riscos físicos quanto os mentais deixam de ser tratados apenas como ameaças jurídicas, e passam a ser encarados como indicadores importantes de sustentabilidade e perenidade organizacional. Consequentemente, cabe à empresa transformar esse compromisso cultural em ações concretas de governança, estruturação de processos, adoção de tecnologias, capacitação de equipes e acompanhamento técnico multidisciplinar, promovendo um ambiente seguro e funcional¹³.

No enfrentamento dos riscos ocupacionais de natureza mental, o ponto de partida deve ser a compreensão de que esses fatores não surgem de forma isolada. Lideranças mal preparadas e estruturas de cobrança desproporcionais surgem como elementos centrais na deterioração do clima organizacional. A adoção de programas de formação gerencial, combinada a mecanismos de monitoramento de desempenho e da comunicação interpessoal, constitui não apenas uma política de valorização do empregador, mas também uma camada de proteção jurídica frente a eventuais alegações de assédio, sobrecarga ou exposição a ambientes organizacionais nocivos. Igualmente, instrumentos como pesquisas de clima e canais

11. Magaldi, Sandro; Salibi Neto, José. *Gestão do Amanhã: tudo que você precisa saber sobre gestão, inovação e liderança para vencer na 4ª revolução industrial*. São Paulo: Editora Gente, 2018. p. 55.

12. Carloto, Selma. *Compliance Trabalhista: Um manual completo, ilustrado e extremamente prático*. Leme: Mizuno, 2023. p. 46.

13. Fernandes, Márcio. *Filosofia de gestão: Cultura e estratégia com as pessoas*. São Paulo : Portfolio-Penguin. p. 187.



EDGE

internos de denúncia funcionam como termômetros institucionais, permitindo intervenções tempestivas e reforçando a accountability interna – princípio-chave da boa governança¹⁴.

Por isso, a atuação integrada entre os setores jurídico, de compliance e de gestão de pessoas é essencial para promover diagnósticos organizacionais mais precisos, capazes de identificar incompatibilidades, jornadas desproporcionais ou ambientes de trabalho com riscos indiretos para a saúde mental. Ao estruturar comitês internos e um fluxo de responsabilização claro e eficaz, a empresa não apenas previne o adoecimento, mas comprova, em eventual demanda judicial, o seu comprometimento com uma política ativa e diligente de prevenção¹⁵.

No enfrentamento dos riscos ocupacionais de natureza física, a atuação empresarial exige um olhar técnico, atualizado e contínuo sobre as condições materiais do ambiente de trabalho. Isso implica não apenas no fornecimento de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs), mas na garantia de que estes estejam adequados à função, em perfeito estado de conservação e alinhados às normas mais recentes de segurança. A efetividade desses recursos, contudo, depende da combinação com outras medidas estruturais, como a adequação ergonômica dos postos de trabalho, a modernização de maquinário e o acompanhamento próximo das atividades por profissionais especializados em segurança do trabalho – cujas análises e orientações devem ser incorporadas ao planejamento das rotinas operacionais.

Além disso, a prevenção exige um controle sistemático dos riscos, com a realização periódica de exames médicos (ASOs), capazes de identificar sinais precoces de adoecimento e de monitorar a evolução da saúde dos trabalhadores ao longo do vínculo empregatício. Especial atenção deve ser dada ao ASO admissional, que pode, já no início da relação, revelar condições preexistentes ou até mesmo quadros em desenvolvimento, servindo como elemento probatório relevante na hipótese de eventual alegação de concausalidade, uma vez que fragiliza o estabelecimento do nexos causal entre a atividade laboral e a enfermidade posteriormente diagnosticada.

Por fim, vale destacar que a atuação preventiva deve estar ancorada também em avaliações técnicas contínuas, capazes de identificar falhas operacionais e riscos emergentes. A avaliação ergonômica, cada vez mais sofisticada com o auxílio da inteligência artificial, tem se tornado ferramenta indispensável para a adequação dos postos de trabalho, reduzindo esforços desnecessários e prevenindo desgastes físicos crônicos.

Em um cenário no qual a concausalidade passou a ser juridicamente reconhecida, demonstrar a adoção de condutas técnicas, coerentes e diligentes se torna elemento central na defesa da empresa. A construção de um ambiente laboral preventivo, sustentado por políticas consistentes e registros documentais sólidos, não apenas reduz a exposição a riscos ocupacionais, como também enfraquece a tentativa de imputação de responsabilidade quando há causas concorrentes externas ao vínculo de trabalho. Assim, o investimento em governança, saúde e segurança deixa de ser apenas uma medida de compliance para se consolidar como verdadeira estratégia de contenção de passivos e fortalecimento da resiliência organizacional.

14. Lamboy, Christian K. de; Risegato, Giulia G.A. Pappalardo; Coimbra, Marcelo de Aguiar. "Introdução ao Corporate Compliance, Ética e Integridade". Lamboy, Christian Karl de (Org.). Manual de compliance. São Paulo: Via Ética, 2018, p. 23.

15. Carloto, Selma. Compliance Trabalhista: Um manual completo, ilustrado e extremamente prático, op. cit., p. 42.

4. A concausalidade nas ações trabalhistas: análise jurisprudencial

Após a exposição do instituto da concausalidade e a demonstração da importância de seu conhecimento para que o empregador adote medidas preventivas e minimize o risco de responsabilização por eventuais doenças desenvolvidas pelo empregado durante a vigência do contrato de trabalho, passa-se à análise da forma como os Tribunais trabalhistas vêm aplicando tal conceito em suas decisões.

Inicialmente, cabe demonstrar a lógica que os Tribunais trabalhistas e peritos capacitados vêm utilizando para aferir o grau de concausa. Para aplicação da concausalidade, Tribunais e peritos consideram, em geral, uma combinação de critérios técnicos e clínicos. Entre eles, destacam-se: o critério legal; a coerência clínica; o grau e o tempo de exposição ao risco; a latência da doença; as condições preexistentes; a existência de incapacidade laboral; a efetiva adoção de medidas de prevenção; o nexo temporal; a exclusão de outras causas prováveis; e a consistência do conjunto probatório.¹⁶

Desta forma, a concausa refere-se à origem multifatorial da doença, sendo certo que nem todos os fatores que contribuem para seu surgimento podem ser imputados ao empregador. Nesse sentido, a doutrina e a jurisprudência já entendem que a análise da concausalidade exige (i) a existência de uma doença multicausal; (ii) a existência de um fator de risco ocupacional capaz de levar a um dano; e (iii) a comprovação de que a exposição ao risco alterou a evolução da história natural da doença. Com isso, é possível avaliar se a concausa atuou de forma temporária ou permanente, se houve descumprimento de normas de proteção à saúde e, por fim, qual o grau de contribuição do trabalho para o quadro clínico.¹⁷

Portanto, o perito deve seguir criteriosamente os parâmetros técnicos mencionados para avaliar, de forma objetiva, o grau de responsabilidade do empregador. Isso porque o simples fato de o trabalhador estar exposto a certos riscos não implica, por si só, a ocorrência de doença. Muitos empregados possuem enfermidades preexistentes – por vezes não diagnosticadas ou omitidas – que podem favorecer o surgi-

mento ou agravamento de outras patologias. No entanto, se a empresa cumpriu rigorosamente as normas de segurança e não expôs o trabalhador a riscos superiores aos enfrentados pelo homem médio, não há que se falar em sua responsabilização.

Neste sentido, embora ainda não regulamentados, alguns estudos periciais já vêm adotando em seus resultados a metodologia proposta por especialistas, cujo objetivo visou mitigar a subjetividade na análise da concausa. Em suma, são avaliadas cada uma das possibilidades de causa, atribuindo uma escala numérica para cada fator. Assim, cabe ao perito, realizar o seguinte cálculo: “Pontos dos fatores laborais x 100 / Pontos fatores laborais + pontos fatores extralaborais”.¹⁸

Para ilustrar, considere um trabalhador da construção civil de 48 anos, com diagnóstico de hérnia de disco lombar, que exerce funções que exigem esforço físico intenso há 5 anos na empresa e que possui histórico de sedentarismo e sobrepeso, sem outras doenças prévias. Na análise, os fatores extralaborais (idade, sedentarismo, sobrepeso) somam 7 pontos, enquanto os fatores laborais (risco ergonômico alto e tempo de exposição) totalizam 6 pontos. Aplicando-se a fórmula proposta (fatores laborais x 100 / soma dos fatores laborais e extralaborais), chega-se a uma responsabilidade empregadora de aproximadamente 46%.

Esse cálculo demonstra como a concausalidade permite quantificar a contribuição do trabalho no surgimento ou agravamento da doença, limitando proporcionalmente a responsabilidade do empregador. Ou seja, após realizados os cálculos, é possível aferir-se uma porcentagem pela qual o empregador seria de fato responsabilizado, uma vez reconhecida a concausa, afastando assim a responsabilização integral pela comorbidade suportada pelo empregado.

Analizamos, no quadro a seguir, diferentes julgados proferidos pelos Tribunais Regionais do Trabalho da 2ª, 4ª e 12ª Regiões, nos quais foi aplicada a teoria da concausalidade pelos magistrados e peritos, abordando todos os fatores causadores das doenças alegadas, a prova produzida nos autos pelas partes, limitando o dever de indenizar pelas empregadoras:

16. Penteado, José Marcelo; Saladini, Ana Paula Sefrin. “Classificação das concausas em doenças e acidentes de trabalho: por critérios objetivos de apuração”, op. cit. p. 199-200.

17. Oliveira. Sebastião Geraldo de. Indenizações por acidente de trabalho ou doença ocupacional, op. cit., p. 210.

18. Penteado, José Marcelo; Saladini, Ana Paula Sefrin. “Classificação das concausas em doenças e acidentes de trabalho: por critérios objetivos de apuração”, op. cit., p. 205.

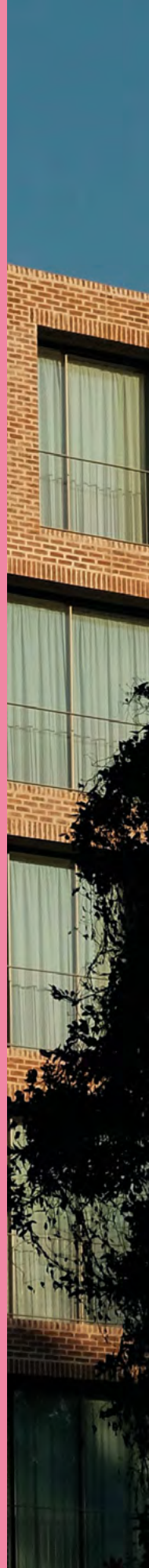
Tribunal Regional do Trabalho	Contexto Fático	Trecho da Decisão
TRT4	O Reclamante trabalhou em prol da reclamada na construção civil por 2 anos. Em perícia, foi diagnosticada lesão no ligamento cruzado anterior. O juízo entendeu, em conformidade a perícia e os documentos juntados pela reclamada, que, durante o labor, o obreiro exercia atividades em risco ergonômico que contribuíram para o agravamento da lesão.	“Destarte, limito a responsabilidade da reclamada a 50%, na medida em que o labor atuou apenas como concausa de seu surgimento/agravamento, de forma que a pensão mensal deferida, arbitrada em 12,5% do último salário pago ao autor, fica reduzida para o equivalente a 6,25% sobre a mesma base de cálculo”. ¹⁹
TRT2	O Reclamante trabalhou por 28 anos na empresa como operador de máquina e alega lombalgia, cervicalgia e tendinite em função de posturas anti-ergonômicas.	“Se o dano não foi totalmente causado pela Reclamada, ela não pode suportar toda a responsabilidade, pois assim dispõe o art. 950 do CC. Nesse passo, aplico um redutor de 50% e estabeleço o valor do dano material em 20% da última remuneração líquida recebida (...)”. ²⁰
TRT12	A reclamante alega que sofria assédio moral na empresa. A perícia médica, no entanto, revelou que a reclamante sempre sofreu com enxaquecas e transtornos de humor.	“Doença psicológica pré-existente associada a efeitos colaterais medicamentosos e personalidade com alto grau de predisposição ao desenvolvimento da patologia. Culpa patronal não demonstrada.” ²¹

Percebe-se que a concausa, prevista no art. 21, I, da Lei nº 8.213/91, reconhece a possibilidade de o trabalho contribuir, ainda que não de forma exclusiva, para o surgimento ou agravamento de uma enfermidade, podendo gerar o dever de indenizar. No entanto, é importante destacar que, se reconhecida a concausa, a responsabilidade do empregador será limitada ao grau de contribuição identificado, conforme análise técnica de profissional especializado, não sendo viável atribuir ao empregador indenização correspondente a integralidade do dano apresentado pelo empregado.

19. TRT-4, RO nº 00009408720105040030, 1ª Turma. Relator: Des. Iris Lima de Moraes, Data de Julgamento: 16/01/2013.

20. TRT-2, ROT nº 10012373020185020264. Vice-Presidência Judicial. Relator: Des. Valdir Florindo. Data de Publicação: 19/04/2022.

21. TRT-12, RO nº 00017505320175120011. 3ª Câmara. Relator: Des. Amarildo Carlos De Lima. Data do julgamento: 20/07/2020

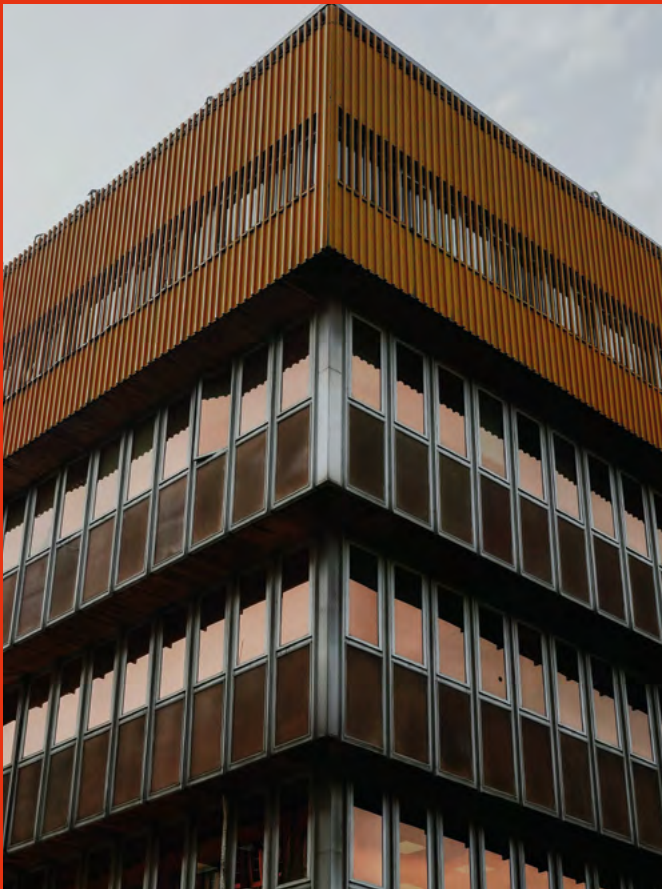


Considerações finais

A análise da concausalidade nas doenças ocupacionais exige que o empregador substitua uma postura reativa por uma abordagem estratégica e preventiva. O reconhecimento de que o trabalho pode atuar como um dos fatores de agravamento de uma enfermidade – ainda que não exclusivo – torna indispensável a estruturação de mecanismos internos voltados à gestão de riscos, especialmente diante da crescente sofisticação das perícias técnicas e do amadurecimento jurisprudencial sobre o tema.

Conforme demonstrado, o conhecimento técnico-jurídico sobre os critérios utilizados pelos peritos, somado à análise da jurisprudência recente, evidencia que o grau de responsabilização do empregador pode ser proporcionalmente reduzido, desde que existam provas da adoção de condutas diligentes.

A organização documental, o cumprimento das normas de saúde e segurança do trabalho e o mapeamento dos fatores de risco não apenas reduzem o passivo trabalhista, mas também preservam a legitimidade da atividade empresarial. Nesse sentido, quando compreendida e tratada de forma estratégica, a concausalidade deixa de ser uma ameaça e passa a funcionar como um instrumento de racionalidade e equilíbrio nas relações laborais.



ARTIGO

Uma análise sobre a incidência do Stay Period nas ações de despejo por falta de pagamento segundo o recente posicionamento do STJ

TEMPO DE LEITURA

19 min

AUTOR

**Gabriela Nunes Barbará Dias e
Maria Eduarda Pires Fialho**

ART. Nº

15

O presente artigo propõe uma análise sobre a incidência do Stay Period nas ações de despejo por falta de pagamento contra a locatária em recuperação judicial. Propõe-se, inicialmente, uma análise da questão a partir do direito de propriedade do locador, de um lado, e do princípio de continuidade da empresa, de outro lado. Em seguida, coloca-se em relevo o recente julgamento do REsp 2.171.089 pelo STJ, que consolidou posicionamento sobre o tema, reconhecendo a primazia do direito de propriedade, com a minoração dos prejuízos ao locador pela inadimplência dos locatícios. Ainda assim, o artigo enfatiza o possível reconhecimento da essencialidade do imóvel locado, por parte do juízo da recuperação judicial, para a continuidade da atividade empresarial da locatária.

Resumo

Introdução

O grande número de conflitos envolvendo relações locatícias tem impulsionado o debate sobre medidas que equilibrem os direitos do locador e as garantias fundamentais do locatário, especialmente no contexto das ações de despejo por falta de pagamento.

Neste contexto, situações que envolvem a recuperação judicial da empresa locatária exigem um cuidado especial. Debate-se, por exemplo, a incidência, para fins protetivos da locatária, do Stay Period¹, previsto no art. 6º, §4, da Lei nº 11.101/2005 – Lei de Recuperação de Empresas e Falências (LREF) –, alterado pela Lei nº 14.112/2020. O Stay Period é um efeito decorrente da decretação da recuperação judicial, que impõe a suspensão de ações e execuções contra a recuperanda, por 180 dias, prorrogáveis por igual período, permitindo que ela negocie com seus credores e se reorganize financeiramente.

A questão que o artigo examina é se o Stay Period produz efeitos inclusive para a recuperanda enquanto locatária do imóvel onde desenvolve a sua atividade empresarial, nos casos em que o proprietário pretende reavê-lo por meio de ação de despejo.

Recentemente, o julgamento do REsp nº 2.171.089 definiu as balizas para a interpretação dessa questão e consolidou entendimento sobre o tema, trazendo notáveis consequências para o mercado imobiliário e empresarial. Nesse sentido, propõe-se um estudo sobre o Stay Period tomando como um marco interpretativo esta recente decisão. Ainda, enfatiza-se a relevância de avaliação concreta em cada caso, especialmente quanto à essencialidade do imóvel locado para a continuidade da atividade empresarial da locatária durante o Stay Period.

1. “O denominado Stay Period é o período no qual há a suspensão das ações de execuções em face da empresa em Recuperação Judicial, embasado no princípio da preservação da empresa. O art. 6º, §4º, da lei 11.101/05, define que o prazo do Stay Period é de 180 (cento e oitenta) dias, contados do deferimento do processamento da recuperação, passível de prorrogação, em caráter excepcional, por igual período, uma única vez, e desde que o devedor não tenha concorrido para a superação do lapso temporal.” (Coelho, Rafael Santana; Almeida, Marina Borges Dias de. “É possível a prorrogação do Stay Period em recuperação judicial?” Revista Migalhas. Publicado em 04/07/2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/389276/e-possivel-a-prorrogacao-do-stay-period-em-recuperacao-judicial>

1. Os efeitos do Stay Period incidem sobre as ações de despejo por falta de pagamento?

O despejo é a medida judicial legalmente prevista em benefício do proprietário do imóvel, conforme as hipóteses do art. 59 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), incluindo o término do contrato, uso indevido do imóvel, a necessidade de reparos urgentes, o descumprimento de outras cláusulas contratuais e, o mais comumente, a falta de pagamento dos valores locatícios pelo inquilino.

A pontual satisfação dos aluguéis é essencial para o equilíbrio do contrato locatício, tanto é assim que o legislador conferiu tratamento específico para a ação de despejo que tenha por causa de pedir a falta de pagamento.² Nesse sentido, entre as providências que podem ser tomadas pelo proprietário do imóvel, em caso de inadimplência dos aluguéis, está o ajuizamento de ação de despejo por falta de pagamento – com ou sem pedido liminar – nos termos do art. 9º, III, da Lei nº 8.245/91, a qual poderá ser cumulada com a cobrança dos valores não pagos, de acordo com o art. 62 da mesma Lei.

Caso a empresa locatária seja empresa recuperanda, e se pretenda conferir celeridade ao processo, na hipótese de não haver garantia prevista no contrato de locação (fiança), poderá ser ajuizada ação de despejo por falta de pagamento com pedido liminar de desocupação do imóvel, nos termos do art. 59, §1º, IX da Lei nº 8.245/91, sem cumulação com pedido de cobrança dos aluguéis inadimplidos – que estaria sujeita aos efeitos da recuperação judicial do locatário, na forma do art. 6º, II, da Lei nº 11.101/2005.

Por outro lado, a locatária em recuperação judicial – considerando o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o direito de reorganização da recuperanda, de acordo com o art. 47 da Lei nº 11.101/2005, se sobrepõe ao direito de propriedade –, poderá demonstrar a imprescindibilidade do imóvel locado ao desenvolvimento da atividade econômica, requerendo, nos autos da recuperação judicial, a sua declaração de essencialidade e a suspensão a ação de despejo³.

Diante das tensões sociais e econômicas que envolvem o despejo de inquilinos, sobretudo em contextos de vulnerabilidade, surge o debate sobre os

efeitos do Stay Period para suspensão temporária da execução da ordem de despejo, como mecanismo de proteção transitória à empresa locatária em recuperação judicial.

Nesse cenário, o instituto do Stay Period, também conhecido como um “período de blindagem patrimonial” do locatário em recuperação judicial, acarreta incansáveis debates jurídicos acerca de sua correta aplicação, mormente, em virtude da colisão de interesses do locador e locatário.

Do ponto de vista teórico, no âmbito das relações locatícias, busca-se o equilíbrio entre, de um lado, o direito de propriedade do locador, e, de outro, a proteção ao locatário, em especial, quando se trata de empresa em recuperação judicial, onde se pode suscitar o princípio da preservação da atividade empresarial.

Com efeito, a suspensão das ações e execuções contra o devedor, prevista no art. 6º, § 4º, da Lei nº 11.101/2005, visa garantir um ambiente de estabilidade para a superação da crise econômico-financeira e a continuidade das atividades empresariais, sendo o Stay Period um reflexo da efetividade da função social da empresa e da proteção aos interesses dos credores e trabalhadores. Além disso, ao adiar a desocupação compulsória, tal instituto permite que o locatário organize sua saída de forma minimamente segura, com favorecimento à resolução consensual do conflito.

Em contrapartida, não se pode esquecer da natureza possessória da ação de despejo por inadimplemento sem a cumulação com pedido de cobrança de aluguéis, uma vez que a causa tem em vista, essencialmente, a retomada do imóvel ante o descumprimento do pacto locatício. Nesse sentido, a demanda não configura meio de satisfação de crédito, o que, em tese, afastaria a sua submissão à suspensão legal.

Diante desta questão, é indispensável observar o equilíbrio contratual da locação celebrada com empresa que entra em recuperação judicial, devendo o locatário em dificuldade econômico-financeira ter a oportunidade de se soerguer para preservar a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores. No entanto, tal proteção não pode ser ilimitada e ultrapassar incondicionalmente os direitos do proprietário de imóvel locado à recuperanda.

2. Souza, Sylvio Capanema de. *Lei do Inquilinato Comentada*. São Paulo: Forense, 2023 [Edição do Kindle], p. 319.

3. Gonçalves, Giulia Ottania. “O que pode ocorrer com o imóvel locado para uma empresa em recuperação judicial”. Consultor Jurídico. Publicado em: 04.04.2025. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2025-abr-04/o-que-pode-ocorrer-com-o-imovel-locado-para-uma-empresa-em-recuperacao-judicial/>

Sob este enfoque, a incidência do Stay Period em ações de despejo levanta preocupações quanto à limitação do exercício pleno do direito de propriedade. O atraso na execução da ordem de desocupação representa uma restrição ao proprietário, que permanece impedido de usar, dispor ou fruir economicamente de seu bem. Do ponto de vista do proprietário locador, se essa limitação não estiver criteriosamente regulada, a suspensão do contrato locatício pode gerar insegurança jurídica, afastar investimentos e comprometer o equilíbrio contratual.

Dessa maneira, questiona-se se o Stay Period, nas ações de despejo de empresa locatária em recuperação judicial, é cabível. Nesta primeira aproximação ao tema, portanto, fica claro que a solução mais adequada, a partir de uma análise de cada caso, repousa na ponderação frente aos princípios da propriedade e da preservação da empresa, assegurando que o processo recuperacional não se converta em instrumento de violação de direitos nem de perpetuação de desequilíbrios contratuais. Vejamos como o STJ se posicionou recentemente frente a esta questão.

**Diante das tensões
sociais e econômicas
que envolvem o despejo
de inquilinos, sobretudo
em contextos de
vulnerabilidade, surge o
debate sobre os efeitos
do Stay Period para
suspensão temporária
da execução da ordem de
despejo, como mecanismo
de proteção transitória
à empresa locatária em
recuperação judicial.**



**Sob este enfoque,
a incidência do
Stay Period em ações
de despejo levanta
preocupações
quanto à limitação
do exercício pleno
do direito de
propriedade.**

2. O impacto do REsp nº 2.171.089 nas relações locatícias e suas implicações

No julgamento do Recurso Especial nº 2.171.089⁴, a 3ª Turma do STJ decidiu, por unanimidade, que as ações de despejo por inadimplemento não se suspendem automaticamente com o deferimento do processamento da recuperação judicial da locatária.

No caso em exame, o argumento central da recorrente, empresa devedora, consistia em estender os efeitos suspensivos da recuperação judicial para abarcar a ação de despejo, de modo a impedir a retomada do imóvel pelo locador enquanto pendente o processo de reorganização empresarial.

O Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva destacou que o Stay Period tem como objetivo preservar o patrimônio da empresa devedora para viabilizar a apresentação e aprovação do plano de recuperação; não obstante, como o imóvel locado não integra o patrimônio da recuperanda, a retomada do imóvel por meio de ação de despejo não configura ato construtivo e não está sujeita à suspensão prevista na LREF.

A decisão que afastou o pedido de suspensão da ação de despejo apoiou-se em três fundamentos centrais:

- Distinção entre medidas de cobrança e ações possessórias: o Stay Period da LREF atinge apenas atos de constrição patrimonial, não alcançando ações de despejo, que possuem natureza possessória e se vinculam a obrigações contratuais próprias.
- Autonomia da Lei do Inquilinato: a especialidade da legislação locatícia impede que se invoquem genericamente dispositivos da LREF para afastar a aplicação direta da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).
- Preservação da segurança jurídica e do direito do locador: a suspensão indiscriminada das ações de despejo comprometeria a previsibilidade dos contratos e o direito fundamental de propriedade.

Dessa maneira, a 3ª Turma do STJ firmou o entendimento de que, em regra, o Stay Period não suspende a exigibilidade dos aluguéis vencidos após o pedido de recuperação judicial, tampouco impede o prosseguimento da ação de despejo por falta de pagamento desses aluguéis. Com isso, a Corte estabeleceu, categoricamente, que a recuperação judicial não pode servir como anteparo para o inadimplemento de obrigações contratuais.

Em outras palavras, a decisão fundamenta-se em princípios centrais da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), da Lei nº 11.101/2005 (Lei de Recuperação Judicial e Falências – LREF) e do Código de Processo Civil. De acordo com o julgamento, a ação de despejo por inadimplemento de aluguéis não se enquadra nas hipóteses de suspensão previstas no art. 6º da LREF, uma vez que o imóvel locado pertence ao locador e não integra o patrimônio da empresa em recuperação. Dessa forma, o contrato de locação confere apenas a posse direta, temporária e derivada ao devedor.

Com isso, o STJ adota postura de equilíbrio entre a proteção da empresa em recuperação e os direitos do locador, isto é, a aplicação de critérios juridicamente fundamentados e objetivos, demonstrando resistência a uma ampliação genérica do Stay Period sem previsão legislativa clara ou elementos fáticos que justifiquem sua aplicação excepcional.

Em consonância ao entendimento da Corte Superior, os Tribunais vêm posicionando-se favoravelmente ao prosseguimento das ações de despejo por falta de pagamento⁵. Exemplo disso são as recentes decisões do TJRS, dando destaque à necessidade de comprovação robusta da essencialidade do imóvel ao desenvolvimento da atividade econômica da locatária em recuperação judicial para possibilitar a suspensão da ordem de retomada do bem.

Em Agravo de Instrumento⁶ julgado recentemente pela 15ª Câmara Cível do TJRS, no qual as partes haviam anteriormente celebrado acordo para a desocupação do imóvel, com posterior descumprimento por parte do locatário, a decisão reconheceu que “o descumprimento do acordo firmado entre as partes reforça a necessidade de desocupação, especialmente diante do legítimo interesse do locador em

4. STJ, REsp nº 2.171.089/DF, 3ª Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 3/12/2024, DJEN de 6/12/2024.

5. TJSP, Embargos de Declaração Cível nº 1029029-69.2023.8.26.0003, 28ª Câmara de Direito Privado, Relator: Des. Michel Chakur Farah. Julgado em: 19.09.2024; e TJPR, Agravo de Instrumento nº 0086174-54.2024.8.16.0000, 18ª Câmara Cível, Relator: Des. Marcelo Gobbo Dalla Dea. Julgado em: 19.11.2024.

6. TJRS, Agravo de Instrumento nº 53500485220248217000, 15ª Câmara Cível, Relatora: Desa. Carla Patricia Boschetti Marcon, Julgado em: 09.04.2025.



Com isso, o STJ adota postura de equilíbrio entre a proteção da empresa em recuperação e os direitos do locador, isto é, a aplicação de critérios juridicamente fundamentados e objetivos, demonstrando resistência a uma ampliação genérica do Stay Period sem previsão legislativa clara ou elementos fáticos que justifiquem sua aplicação excepcional.

retomar o imóvel para suas atividades empresariais”⁷, provendo o recurso para restabelecer a decisão que deferiu a liminar de despejo. Ainda, a decisão enfatizou que “a recuperação judicial da locatária não impede o cumprimento da ordem de despejo, pois a ação possessória não se submete à competência do juízo universal da recuperação. (...) Além disso, o fato de a empresa estar instalada no local há 58 anos e requerer prazo adicional para desmobilização não constitui fundamento jurídico suficiente para obstar a medida liminar concedida.”⁸

Em outro caso envolvendo ação de despejo por falta de pagamento com cobrança de aluguéis de empresa em recuperação judicial, também julgado pela 15ª Câmara Cível do TJRS⁹, a decisão do Agravo de Instrumento corroborou expressamente o entendimento do STJ: “A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a ação de despejo não configura execução, mas sim direito possessório, que não se submete ao juízo da recuperação judicial. Ademais, a alegação de essencialidade do bem não se sustenta, pois não há comprovação de que a manutenção do imóvel seja indispensável à atividade empresarial”¹⁰.

Como visto, o precedente do STJ, seguido do entendimento externado pelos Tribunais, tem repercussões relevantes para o mercado imobiliário e empresarial. Reafirma a proteção dos direitos dos locadores diante da inadimplência, mesmo em contextos de recuperação judicial, restringindo a interpretação sobre a incidência do Stay Period para fins de ampliação de garantias ao devedor.

Todavia, de acordo com o princípio da preservação da empresa, o afastamento da incidência do Stay Period, poderá deixar totalmente desprotegida a empresa recuperanda que exerce suas atividades econômicas essenciais no imóvel locado e, por consequência disso, perca o local (ponto comercial) para o desenvolvimento da sua atividade, em prejuízo de seu soerguimento – uma vez que sua própria condição financeira abalada dificultará a busca de uma nova locação e a reestruturação do labor em endereço diverso.

7. Ibidem.

8. Ibidem.

9. TJRS, Agravo de Instrumento nº 50183879420258217000. 15ª Câmara Cível. Relator: Des. Clovis Moacyr Mattana Ramos, Julgado em: 09-04-2025.

10. Ibidem.

Dito isso, questiona-se qual o juízo competente para avaliar a essencialidade do imóvel locado para a recuperanda. Esta decisão deverá ser buscada junto ao juízo da própria recuperação judicial para que seja concedida a suspensão da ordem de despejo.

Nesse sentido, pontua o STJ no julgado: “Na ação de despejo por falta de pagamento, (...), o bem cuja retomada se pretende não pertence ao devedor, de modo que não se insere nas hipóteses de suspensão tratadas no artigo 6º, I, II e III, da Lei nº 11.101/2005. (...) Nesses casos, cabe ao juiz da recuperação judicial definir se o bem é ou não de capital e se é essencial para a continuidade da atividade empresarial, mas a sua competência se restringe ao período de blindagem.”¹¹.

A título de exemplo, mencionamos a decisão proferida pela mesma 15ª Câmara Cível do TJRS¹², que reconheceu, enquanto juízo da recuperação judicial, a essencialidade de imóvel no qual as recuperandas exerciam atividade laboral, com base no princípio de preservação da empresa, justamente porque o local consistia em um posto de gasolina. De acordo com a decisão: “no lote em questão existe toda estrutura para o funcionamento de um posto de gasolina. (...) Isto é, o imóvel em exame é um dos locais aonde as recuperandas desenvolvem suas atividades empresariais, de sorte que a manutenção da decisão singular pode ocasionar a derrocada financeira do grupo em tela, atentando contra o objetivo e o fim almejado pelo instituto da recuperação judicial”¹³.

Inclusive, é de grande relevância a apuração da real situação financeira do locatário para o adimplemento dos aluguéis vincendos, a fim de sopesar os prejuízos das partes frente à eventual decisão que suspenda a ordem de despejo. Como destaca a decisão do STJ, cabe observar, especialmente, (1) a existência de prejuízo condominial e fiscal ante o inadimplemento do contrato locatício, especialmente quando há encargos vencidos após o pedido de recuperação judicial, o que implica não somente prejuízo para o proprietário como para os demais condôminos do complexo lojista; e que (2) o locador, na maior parte dos casos, diversamente dos empregados e fornecedores, pode não ter interesse em prosseguir com a relação locatícia.

Ou seja, será primordial a avaliação do caso concreto, com a análise das condições financeiras do locatário, da atividade desempenhada no local e do montante inadimplido de aluguéis para que seja mensurada a possibilidade de suspensão da ordem de despejo, a fim de salvaguardar os interesses do locador, com a contenção de prejuízos.

Por todo o exposto, é possível afirmar que o entendimento do STJ busca equilibrar a proteção ao direito de propriedade do locador com os objetivos da recuperação judicial, evitando que o Stay Period seja utilizado como defesa para o inadimplemento de obrigações correntes essenciais à manutenção dos contratos.

11. STJ, REsp nº 2.171.089/DF, 3ª Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bóas Cueva, julgado em 3/12/2024, DJEN de 6/12/2024.

12. TJRS, Agravo de Instrumento nº 70076917129, 15ª Câmara Cível, Relator: Des. Jorge Luiz Lopes do Canto, Julgado em: 29.08.2018.

13. Ibidem.

Será primordial a avaliação do caso concreto, com a análise das condições financeiras do locatário, da atividade desempenhada no local e do montante inadimplido de aluguéis para que seja mensurada a possibilidade de suspensão da ordem de despejo, a fim de salvaguardar os interesses do locador, com a contenção de prejuízos.

Considerações finais

A análise da incidência do Stay Period no âmbito das ações de despejo, revela a complexidade das situações em que a empresa locatária entra em recuperação judicial. De um lado, encontra-se o exercício do direito à propriedade do locador; de outro, o princípio da continuidade da empresa, fundamental para que ela tenha uma possibilidade efetiva de reorganização patrimonial e, assim, dê continuidade à sua atividade.

Vimos como o recente julgamento do REsp 2.171.089 pelo Superior Tribunal de Justiça trouxe uma importante baliza hermenêutica para esse tipo de conflito. Como o imóvel locado não é da propriedade da locatária, não incidem os efeitos do Stay Period como forma de suspensão da ação de despejo. Prevalece, portanto, o direito de propriedade do locador.

No entanto, essa prevalência não é absoluta. Em vista do princípio da continuidade da empresa e de acordo com uma análise casuística, é possível que a locatária recuperanda busque junto ao juízo da recuperação judicial o reconhecimento da essencialidade do imóvel para a sua atividade comercial e, assim, obtenha a permanência no ponto comercial por prazo fixado, a fim de se reorganizar financeiramente. Por certo, a possibilidade desse reconhecimento é reforçada caso as condições econômicas concretas revelem a perspectiva de um desfecho positivo para a recuperanda.

Assim, a aplicação do Stay Period às ações de despejo por falta de pagamento deve ser orientada por critérios de razoabilidade, proporcionalidade e proteção à função social do contrato, evitando tanto a inviabilização da atividade empresarial quanto a perpetuação do inadimplemento injustificado.



AUTOR

Luiza
Brasil do Monte

ART. Nº

16

ARTIGO

A responsabilidade solidária e subsidiária de empresas integrantes do grupo econômico sob a perspectiva da jurisprudência atual

TEMPO DE LEITURA

19 min

É prática consagrada no cenário empresarial atual a formação de grupos econômicos por empresas que, apesar de manterem personalidades jurídicas e patrimônios próprios, estão submetidas a um mesmo controle e atuam de maneira integrada. Esse tipo de organização societária tornou-se cada vez mais comum, em razão da busca por maior eficiência e competitividade no mercado. Neste contexto, o artigo propõe explorar a legislação vigente e a jurisprudência aplicável ao tema sob a ótica do Direito Civil, tendo em vista as controvérsias que envolvem o reconhecimento da existência de um grupo econômico. Considerando esse objetivo, examinam-se os efeitos da responsabilização solidária e subsidiária de empresas que compõem grupo em litígios judiciais no plano do Direito Civil e do processo civil brasileiro. Depois disso, apresenta-se uma análise jurisprudencial sobre a matéria no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ), Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) e Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS). Com base neste estudo, oferecem-se subsídios importantes para a construção de teses jurídicas coerentes com a prática jurisprudencial e os entendimentos predominantes nos Tribunais.

Resumo

Introdução

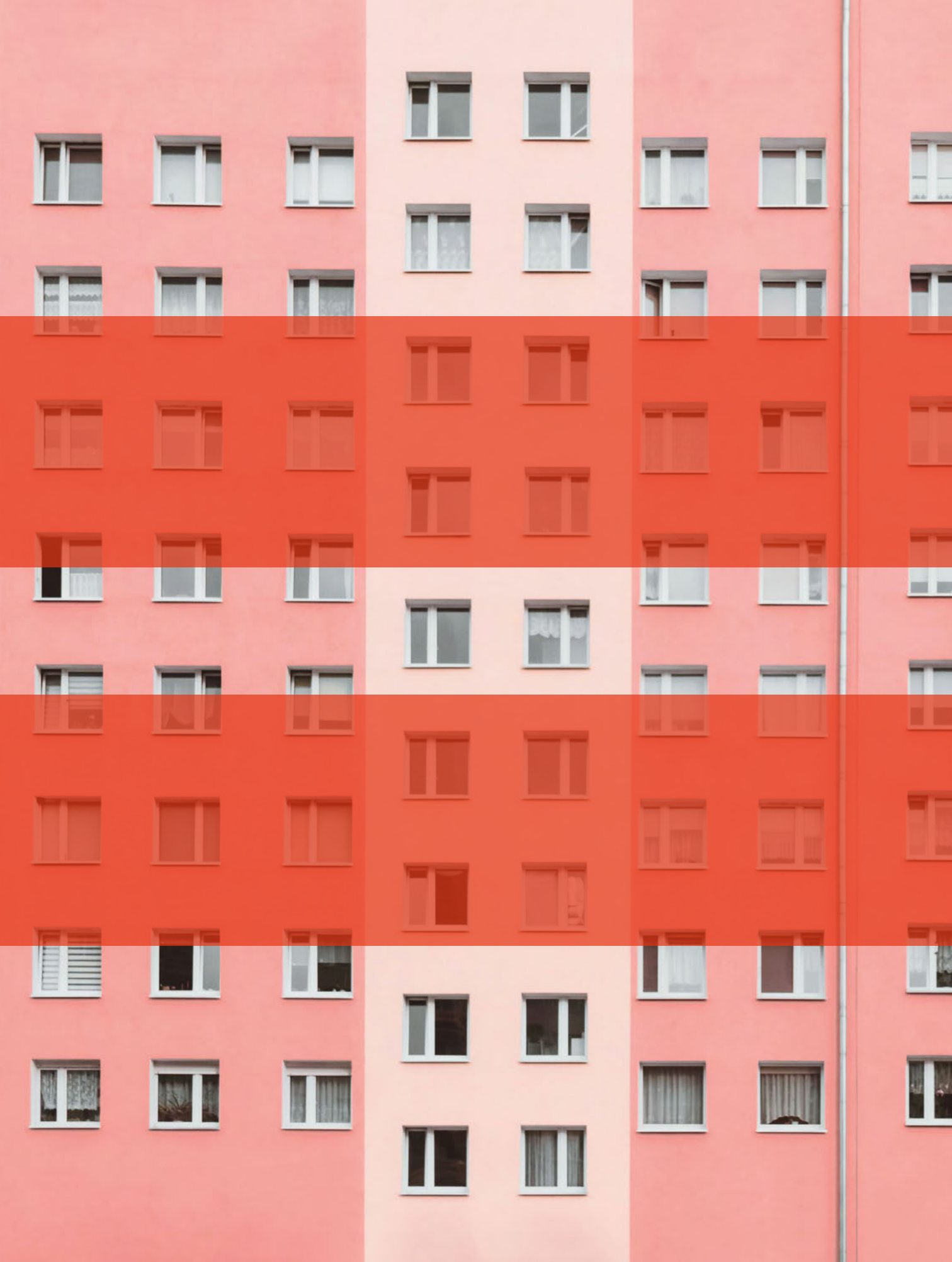
Ao longo dos anos, a deficiência dos dispositivos legais existentes sobre grupos econômicos, suas classificações, conceitos e requisitos para a sua caracterização, vem gerando dificuldades na solução de litígios judiciais e levantando questionamentos sobre a segurança jurídica nas relações empresariais, especialmente no que diz respeito às implicações sofridas por cada pessoa jurídica do grupo em decorrência de dívidas e obrigações contraídas por outra empresa integrante.

À primeira vista, é certo que no Direito Civil se preserva a autonomia das pessoas jurídicas integrantes do grupo, sendo que cada empresa responde por seus próprios atos e obrigações assumidas. Isso porque o grupo econômico não possui personalidade jurídica, sendo apenas uma relação interempresarial de sociedades que se comprometem tão somente a combinar recursos e esforços, ou a participar de atividades comuns. Por outro lado, pode-se relativizar a autonomia patrimonial dessas pessoas jurídicas em algumas situações excepcionais, de modo que venha a ser reconhecida, judicialmente, a responsabilidade solidária ou subsidiária entre as empresas que compõem o grupo econômico, a fim de assegurar a reparação de danos causados a terceiros por algum dos componentes do grupo¹.

O reconhecimento dessa relativização e, consequentemente, da responsabilização de pessoa jurídica que não assumiu ou descumpriu a obrigação, manifesta contornos complexos no direito material e especialmente no processo civil, geralmente atrelados a questões relacionadas à legitimidade passiva, à desconsideração da personalidade jurídica ou, até mesmo, não raras vezes, ao simples redirecionamento da execução entre empresas.

Diante deste contexto, o presente artigo tem por objetivo analisar os fundamentos legais e jurisprudenciais relacionados ao reconhecimento de um grupo econômico e a possibilidade de responsabilização solidária e subsidiária de empresas que o integram no âmbito do processo civil.

1. Tomazette, Marlon. Curso de direito empresarial. Volume 1: Teoria Geral do Direito Empresarial e Direito Societário. São Paulo. Saraiva Educação: 2019 [Edição do Kindle], p. 14.575.



1. Como identificar um grupo econômico?

A análise da caracterização do grupo econômico exige, antes de tudo, o entendimento da base conceitual que sustenta a pessoa jurídica e representa o ponto de partida para a compreensão das relações empresariais. Nas palavras de Flávio Tartuce², as pessoas jurídicas podem ser conceituadas, em regra, como conjunto de pessoas ou de bens arrecadados, que adquirem personalidade jurídica própria por uma ficção legal. O art. 49-A do Código Civil, inserido pela Lei nº 13.874/2019 (Lei da Liberdade Econômica)³, explica que a pessoa jurídica não se confunde com seus sócios, associados, instituidores ou administradores, de modo que a autonomia patrimonial das pessoas jurídicas é um instrumento lícito de alocação e segregação de riscos.

Com o desenvolvimento do capitalismo e o surgimento de grandes empreendimentos, as pessoas jurídicas associaram-se com o objetivo de criar grupos independentes, sujeitos a uma direção única, formando os denominados grupos econômicos. No Direito Civil, a Lei nº 6.404/1976 (Lei das Sociedades Anônimas ou LSA) é a principal legislação que regula a formação e o funcionamento de grupos econômicos, através do que é também denominado “grupo de sociedades”.

No entanto, a referida lei não estabeleceu diretamente quais são os critérios objetivos para caracterização dos grupos econômicos. Segundo a interpretação de Marlon Tomazette⁴, os grupos possuem duas classificações, que distinguem os chamados grupos de direito ou grupos de fato, e grupos de subordinação ou grupos de coordenação.

Os grupos de direito são formados pelo conjunto de sociedades cujo controle é titularizado por uma controladora (holding)⁵ e que, mediante convenção, acerca de combinação de esforços ou participação em atividades ou empreendimentos comuns, formalizam essa relação interempresarial através do registro na Junta Comercial, e que devem obrigatoriamente possuir a designação identificadora da sua existência “grupo” ou “grupo de sociedades”, conforme regulam os arts. 265 e seguintes da referida LSA.

A legislação vigente, contudo, nada dispõe sobre o grupo econômico de fato. É sabido, no entanto, que a falta de um registro formal não impede que pessoas jurídicas se associem informalmente mediante o estabelecimento plenamente válido de uma convenção interna entre os componentes, até mesmo porque não há uma vedação legal⁶. Aliás, o grupo de fato é a forma mais comum que se observa atualmente no mercado, caracterizado pela inexistência de convenção ou registro formal, em que há uma mera junção de sociedades sujeitas a uma ingerência constante e comum na condução dos seus negócios, mediante subordinação.

Ademais, existem os grupos de subordinação, nos quais, como o seu próprio nome sugere, há uma sociedade que detém o controle das demais integrantes (a sociedade controladora, ou holding), a qual pode limitar-se a este comando, mas também pode exercer outras atividades. Ainda, há o grupo de coordenação, em que todas as sociedades são igualitárias e embora haja uma direção única, não se fala em controle, já que as empresas compactuam uma coordenação sem influência na sua autonomia⁷.

2. Tartuce, Flávio. *Direito Civil*. Vol. 1. Rio de Janeiro. Forense, 2024 [Edição do Kindle], p. 8.778.

3. Art. 49-A, CC. “A pessoa jurídica não se confunde com os seus sócios, associados, instituidores ou administradores. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)”.

4. Tomazette, Marlon. *Curso de direito empresarial*, op. cit., p. 14.552.

5. “(...) A importância e utilidade das participações no capital de outras sociedades fizeram surgir a figura da sociedade holding, ou sociedade de participação, que visa principalmente a participar do capital de outras sociedades. Elas têm como “característica diferencial e objeto principal a participação relevante em uma atividade econômica de terceiro, em vez do exercício de atividade produtiva ou comercial própria (...)” (Tomazette, Marlon. op. cit., p. 14.485).

6. Mamede, Gladston. *Direito Empresarial Brasileiro – Direito Societário*. Barueri: Atlas, 2022 [Edição do Kindle], p. 9.775.

7. Tomazette, Marlon, *Curso de direito empresarial*, op. cit., p. 14.568.

É nesta realidade que um dos elementos centrais, mas não isolado, para a caracterização do grupo econômico, é a existência de uma direção única e controle na condução dos negócios⁸. Por essa razão, ganha especial relevância o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.301.818/RS, sob a Relatoria do Ministro Ricardo Vilas Bôas Cueva⁹, que exige prova cabal de pertencimento a grupo sob o mesmo controle, unidade gerencial, laboral e patrimonial. Em outras palavras, aliada à ingerência constante no exercício da atividade empresarial, o reconhecimento do grupo econômico depende diretamente da análise do caso concreto e dos elementos probatórios apresentados em cada processo.

Consultando a jurisprudência dos Tribunais estaduais, observou-se a divergência de entendimentos com relação à caracterização de grupo econômico e suas repercussões. O Tribunal de Justiça de São Paulo, por meio da 24ª Câmara de Direito Privado¹⁰, reconheceu, em determinado contexto fático, que a exequente logrou comprovar a existência de grupo econômico entre as executadas, devido à confusão de endereços, número de telefone, e-mail e a existência de sócia em comum entre as empresas. Em sentido diverso, a 3ª Câmara de Direito Privado¹¹ do mesmo Tribunal já decidiu pela inexistência de grupo, em razão da ausência de comprovação de subordinação administrativa, confusão patrimonial, identidade de endereços, cruzamento de acionistas e diretores entre as empresas, tratando-se de mera participação, já dissolvida.

Por sua vez, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, por meio da 23ª Câmara Cível¹², reconheceu a existência de grupo econômico de fato entre as empresas, pois os sócios-administradores são os mesmos, com endereços iguais, o que evidenciaria a ausência de linha divisória patrimonial entre elas. Em outra decisão, a 17ª Câmara Cível¹³ do mesmo Tribunal entendeu que não havia elementos suficientes para caracterizar o grupo econômico, pois a prova apresentada não teria demonstrado a identidade da atividade empresarial, unidade de controle, confusão patrimonial ou benefícios econômicos, pois a mera identidade de sócios não seria suficiente para configurar grupo econômico.

Como visto, os Tribunais vêm analisando a matéria de acordo com as particularidades de cada caso concreto. Não obstante, a partir dos julgados acima analisados, é possível destacar alguns critérios comumente considerados pelos julgadores, para efeito de reconhecimento de grupo econômico, conforme se visualiza no seguinte quadro:

8. Ibidem, p. 14.534.

9. “(...) Inicialmente, cabe ressaltar que a constituição de um grupo econômico não implica na extinção da personalidade jurídica de cada sociedade que o compõe. Com o propósito de viabilizar a consecução de objetivos comuns, é recorrente que sociedades empresariais se reúnam em grupos econômicos. Nesse sentido, o simples fato de quatro empresas figurarem no quadro societário da recorrente não é suficiente para caracterizar grupo econômico. Esta Corte Superior entende que é necessário haver prova cabal de pertencimento a grupo sob o mesmo controle, unidade gerencial, laboral e patrimonial, e, ainda, quando se visualizar a confusão de patrimônio, fraudes, abuso de direito e má-fé com prejuízo a credores, o que não ficou demonstrado na espécie. (...)”. (STJ, AgInt no AREsp: 2301818/RS, Relator: Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 10/08/2023).

10. TJSP, Agravo de Instrumento nº 2049907-70.2024.8.26.0000. Relator: Des. Plínio Novaes de Andrade Júnior, 24ª Câmara de Direito Privado, DJe 12/06/2024.

11. TJSP, Agravo de Instrumento nº 2024980-40.2024.8.26.0000. Relator: Des. Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara de Direito Privado, DJe 12/03/2024.

12. TJRS, Agravo de Instrumento nº 5203015-29.2022.8.21.7000. Relatora: Des. Fernanda Carravetta Vilande, Vigésima Terceiraª Câmara Cível, DJe 05/03/2024.

13. TJRS, Agravo de Instrumento nº 70075696674. Relator: Des. Eduardo Kraemer, 16ª Câmara Cível, DJe 06/03/2019.

Elemento Analisado	Tribunal / Câmara	Resultado da Análise
Direção única: Existência de comando comum, com unidade de gestão e decisões centralizadas	STJ	Relevante – exigida prova cabal
Unidade gerencial, laboral e patrimonial.	STJ	Essencial – deve ser comprovada
Confusão de endereços e contatos: empresas com o mesmo endereço, site, número de telefone, e-mail	TJSP – 24ª Câmara de Direito Privado	Caracterizado o grupo econômico
Ausência de subordinação administrativa	TJSP – 3ª Câmara de Direito Privado	Não caracterizado o grupo econômico
Confusão patrimonial	TJRS – 23ª Câmara Cível / TJSP – 3ª Câmara	Caso comprovada, pode levar à caracterização de grupo econômico
Identidade de sócios e administradores	TJRS – 23ª e 16ª Câmaras Cíveis	Relevante, mas insuficiente por si só
Identidade de atividade empresarial	TJRS – 16ª Câmara Cível	Relevante, mas insuficiente por si só
Cruzamento de acionistas e diretores	TJSP – 3ª Câmara de Direito Privado	Ausência resultou em não reconhecimento
Mera participação societária já encerrada	TJSP – 3ª Câmara de Direito Privado	Não caracterizado grupo econômico
Benefícios econômicos compartilhados	TJRS – 16ª Câmara Cível	Ausência indicou inexistência de grupo

Observados estes pontos, conclui-se que a ausência de critérios legais bem definidos para o reconhecimento do grupo econômico de fato é uma realidade que tem demandado uma atuação interpretativa mais ativa por parte do Poder Judiciário. Em decorrência da ausência de ditos critérios, observou-se que a análise da existência ou não de grupo econômico pautou-se por requisitos diversos, inexistindo uniformidade de entendimento sobre os elementos essenciais para a caracterização de grupo econômico.

Conforme será abordado a seguir, os elementos fáticos e as circunstâncias específicas, de cada caso concreto, vêm se mostrando determinantes para o reconhecimento ou não da existência desses grupos econômicos e, eventualmente, para o reconhecimento de responsabilidade de sociedade(s) que o(s) compõe(m).

2. A importante distinção entre a responsabilidade solidária e subsidiária e os reflexos nas obrigações de cada integrante do grupo

É indiscutível que a constituição de um grupo econômico não cria uma nova personalidade jurídica, tampouco acarreta, por si só, a responsabilização solidária ou subsidiária por obrigações contratuais ou extracontratuais em função de uma sociedade controlar outra ou várias sociedades serem controladas por uma mesma sociedade.¹⁴

Surge, portanto, a necessidade de se formular a seguinte indagação: a simples existência de um grupo econômico é suficiente para justificar a inclusão de pessoas jurídicas que o compõem no polo passivo de uma demanda judicial no âmbito do Direito Civil?

A resposta, em regra, é não. A responsabilidade, para o direito, é uma obrigação derivada de assumir as consequências jurídicas de um fato, consequências que podem variar de acordo com os interesses lesa-

dos¹⁵. Seguindo esta linha, as relações obrigacionais apresentam diversas modalidades, mas sem o objetivo de esgotar as variadas formas de classificação, o ponto focal será a análise das obrigações solidárias e subsidiárias.

Para a doutrina, a obrigação solidária, sem dúvida, é a mais importante das categorias do direito obrigacional¹⁶, e está regulada no art. 264 do Código Civil¹⁷, ao prever que há solidariedade quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigado, à dívida toda. Assim, na responsabilidade solidária o credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum.

Já na responsabilidade subsidiária, o terceiro somente é chamado para cumprir a obrigação quando o devedor principal se revela inadimplente, total ou parcialmente. Logo, a inadimplência do responsável direto constitui condição indispensável para que se possa imputar a responsabilidade ao subsidiário¹⁸. Pode-se dizer que é uma forma de solidariedade, mas com benefício de ordem na execução do patrimônio, pois em primeiro lugar é demandado o patrimônio do devedor originário, e não tendo sido encontrados bens ou não sendo eles suficientes, inicia-se a excussão de bens do responsável em caráter subsidiário¹⁹.

Um aspecto interessante a ser destacado é que o Código Civil não trata diretamente da responsabilidade subsidiária no livro de Direito de Obrigações, abordando-o de forma pontual em dispositivos esparsos de outros dos seus livros. Entretanto, o Código é claro ao estabelecer que a solidariedade, por princípio, não se presume nunca, resultando expressamente da lei ou da vontade das partes²⁰.

Se, por um lado, a formação de um grupo econômico não afasta automaticamente a autonomia patrimonial dos seus membros à luz do Código Civil, por outro, legislações específicas estabelecem a responsabilidade solidária entre entidades do grupo nos

14. Mamede, Gladston, *Direito Empresarial Brasileiro*, op. cit., p. 663.

15. Gagliano, Pablo Stolze. Pamplona Filho, Rodolfo. *Novo curso de direito civil*. Vol. 3 – responsabilidade civil. São Paulo. Saraiva Educação, 2019 [Edição do Kindle], p. 738.

16. *Ibidem*, p. 1915.

17. Art. 264, CC. “Há solidariedade, quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigado, à dívida toda.”

18. Mamede, Gladson, *Direito Empresarial Brasileiro*, op. cit., p. 4.469.

19. Gagliano, Pablo Stolze; Pamplona Filho, Rodolfo, *Novo curso de direito civil*, op. cit., p. 2.164.

20. Art. 265, CC. “Art. 265. “A solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes.”

Surge, portanto, a necessidade de se formular a seguinte indagação: a simples existência de um grupo econômico é suficiente para justificar a inclusão de pessoas jurídicas que o compõem no polo passivo de uma demanda judicial no âmbito do Direito Civil?

casos de infração à ordem econômica, obrigações previdenciárias²¹ e obrigações trabalhistas²².

É especialmente importante observar que a responsabilidade solidária entre empresas do grupo econômico encontra aplicação mais ampla no âmbito da Justiça do Trabalho. Isso porque, no Direito do Trabalho, admite-se a extensão da solidariedade sempre que houver relação de controle, direção ou administração entre as empresas, seja por meio de participação societária, seja por outros mecanismos de controle. Nessa perspectiva, a solidariedade para as obrigações trabalhistas vem sendo reconhecida, pela jurisprudência, independentemente da desconsideração da personalidade jurídica, basta a simples declaração de solidariedade²³.

No âmbito do direito civil, no entanto, a lógica adotada é distinta. Destaca-se, aliás, o voto do Ministro Relator Ricardo Villas Bôas Cueva, componente da Terceira Turma do STJ²⁴, no sentido de que o redirecionamento da execução à pessoa jurídica que integra o mesmo grupo econômico da sociedade empresária originalmente executada depende da demonstração dos elementos caracterizadores do abuso da personalidade jurídica, os quais não se presumem pela existência de grupo econômico.

Na mesma linha, o Ministro Relator Moura Ribeiro²⁵, da Terceira Turma do STJ, reforçou a necessidade de instauração prévia do incidente de desconsideração da personalidade jurídica se a pessoa jurídica não participou da fase de conhecimento, pois entender de modo diverso violaria o disposto nos arts. 28, § 2º, do CDC²⁶ e arts. 133 a 137 do CPC. Tal posicionamento está alinhado com o art. 50, § 4º, do CC²⁷, uma vez que a mera existência de grupo econômico sem a presença dos requisitos de que trata o caput do referido artigo, não autoriza a desconsideração da personalidade da pessoa jurídica.

É comum haver certa confusão entre as formas de responsabilização previstas no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor. No âmbito das relações de consumo, respondem solidariamente perante o consumidor todas as pessoas jurídicas integrantes do grupo societário que participam da cadeia de fornecedores²⁸, circunstância que autoriza o consumidor a exercer sua pretensão em face de uma, algumas ou todas elas. Admite-se, ainda, a responsabilização subsidiária entre as empresas do grupo que não participaram da cadeia de consumo, desde que preenchidos os requisitos para a desconsideração da personalidade jurídica, na forma do art. 28, § 2º, do CDC.

21. Art. 30, IX, da Lei n. 8.212/1991. "IX - as empresas que integram grupo econômico de qualquer natureza respondem entre si, solidariamente, pelas obrigações decorrentes desta Lei;"

22. Art. 2º, § 2º, da CLT. "Sempre que uma ou mais empresas, tendo, embora, cada uma delas, personalidade jurídica própria, estiverem sob a direção, controle ou administração de outra, ou ainda quando, mesmo guardando cada uma sua autonomia, integrem grupo econômico, serão responsáveis solidariamente pelas obrigações decorrentes da relação de emprego."

23. "(...) Responsabilidade solidária. Grupo econômico. Caracterização. Evidenciada a existência do interesse integrado, da efetiva comunhão de interesses e a atuação conjunta das empresas, o reconhecimento do grupo econômico com suas implicações jurídicas, nos moldes do art. 2º, § 3º da CLT, é medida que se impõe. Recurso adesivo provido." (TRT-4 - ROT: 00204050920235040004, Relatora: Ana Luíza Heineck Kruse, Data de Julgamento: 10/10/2024, 4ª Turma)

24. "(...) Segundo a jurisprudência desta Corte, o redirecionamento da execução à pessoa jurídica que integra o mesmo grupo econômico da sociedade empresária originalmente executada depende da demonstração dos elementos caracterizadores do abuso da personalidade jurídica, os quais não se presumem pela existência de grupo econômico, tendo em vista que após o CPC/2015, é necessária a instauração do incidente de desconsideração da personalidade jurídica (...)" (STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 2401723 SP 2023/0217908-5. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 05/06/2024).

25. "(...) Uma vez formado o título executivo judicial contra uma ou algumas das sociedades, poderão responder todas as demais componentes do grupo, desde que presentes os requisitos para a desconsideração da personalidade jurídica, na forma do art. 28, § 2º, do CDC, sendo inviável o mero redirecionamento da execução contra aquela que não participou da fase de conhecimento". (STJ, AgInt no REsp n. 1.875.845/SP. Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 19/5/2022).

26. Art. 28, § 2º, CDC. "As sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas, são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código."

27. Art. 50, CC. "Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial, pode o juiz, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, desconsiderá-la para que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares de administradores ou de sócios da pessoa jurídica beneficiados direta ou indiretamente pelo abuso."

28. Art. 25, § 2º CDC. "§ 2º Sendo o dano causado por componente ou peça incorporada ao produto ou serviço, são responsáveis solidários seu fabricante, construtor ou importador e o que realizou a incorporação."



Como se pode observar, a distinção entre a responsabilidade solidária e subsidiária no contexto de grupos econômicos é primordial para analisar a extensão das obrigações atribuídas a cada uma das empresas que o compõem. Essa diferenciação traz reflexos na dinâmica processual, especialmente quanto ao momento da formação do polo passivo da ação e da execução da obrigação. No tópico seguinte serão examinadas algumas decisões sobre o tema a partir de julgados que enfrentaram a responsabilização de empresas que compõem grupo econômico.

3. Análise jurisprudencial sobre a inclusão de empresas integrantes do grupo econômico no polo passivo da ação judicial

Como visto anteriormente, a caracterização de um grupo econômico e a forma de responsabilização das pessoas jurídicas que o compõem podem variar conforme a natureza da obrigação contraída e o ramo do direito em que é analisada.

Diante da inexistência de critérios legais objetivos que estabeleçam, sob a ótica do Direito Civil, a solidariedade entre as pessoas jurídicas que fazem parte do mesmo grupo econômico, seja ele de direito ou de fato, e a extensão da responsabilidade pelo cumprimento de obrigações contraídas por um membro do grupo às demais, dependerá da análise do caso concreto pelo Poder Judiciário.

Uma análise jurisprudencial com base em 10 (dez) acórdãos prolatados nos últimos 5 (cinco) anos pelo STJ, pelo TJSP e pelo TJRS permite-nos observar fundamentos relevantes para a correta atribuição da responsabilidade às empresas que compõem o grupo econômico, conforme demonstra o quadro abaixo.

Ponto de Destaque	Trecho do Acórdão
Grupo econômico não presume solidariedade.	“A mera existência de grupo econômico sem a presença dos requisitos de que trata o artigo 50, caput, do CC não autoriza a desconsideração da personalidade da pessoa jurídica.” (STJ, AgInt no REsp 1901551/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 06/12/2023).
Necessária comprovação do abuso de personalidade jurídica.	“Redirecionamento da execução à pessoa jurídica que integra o mesmo grupo econômico (...) depende da demonstração dos elementos caracterizadores do abuso da personalidade jurídica.” (STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 2401723/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 05/06/2024).
Teoria Maior para desconsideração da personalidade jurídica exige comprovação.	“A desconsideração segue a lógica da Teoria Maior [...], revelando os elementos probatórios coligidos que há indícios de grupo econômico, o que não configura, por si só, abuso de personalidade.” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2216961-95.2023.8.26.0000, Rel. Maria Lúcia Pizzotti, 30ª Câmara de Direito Privado, DJe 03/10/2023).
Incidente obrigatório para responsabilização.	“Extensão da responsabilidade patrimonial deve ser submetida ao procedimento previsto nos arts. 133 a 137 do CPC.” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2334808-84.2024, Rel. Cristina Zucchi, 34ª Câmara de Direito Privado, DJe 18/12/2024).
Confusão patrimonial é requisito essencial.	“Embora formalmente satisfatória, do ponto de vista material, a desconsideração se mostrou equivocada [...], limitando-se a citar genericamente a existência de um grupo econômico.” (TJSP, Apelação Cível 1017491-21.2022.8.26.0361, Rel. Desa. Maria Lúcia Pizzotti, 30ª Câmara de Direito Privado, DJe. 29/08/2024).
Responsabilidade solidária exige previsão legal ou vontade das partes.	“A responsabilidade solidária não se presume, resulta de lei ou da vontade das partes.” (TJSP, Apelação Cível nº 1134685-83.2021, Rel. Adilson de Araujo, 31ª Câmara Cível, DJe 09/04/2024).
Grupo econômico, por si só, não autoriza a desconsideração da personalidade jurídica.	“A mera existência de grupo econômico sem a presença dos requisitos de que trata o artigo 50, caput, do CC não autoriza a desconsideração da personalidade da pessoa jurídica.” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2202985-60.2019.8.26.000, Rel. Camargo Pereira, 3ª Câmara de Direito Público, DJe 03/02/2020).

Ausência de relação contratual e necessária comprovação de desvio de finalidade ou confusão patrimonial.	“Ausência de elementos que evidencie se tratar de grupo econômico. Empresas que atuaram de forma autônoma na relação contratual com o agravante. Ainda que se tratasse de grupo econômico, há a necessidade de demonstrar desvio de finalidade ou confusão patrimonial, o que não se verifica no caso concreto (...). (TJRS, Agravo de Instrumento nº 5374132-54 .2023.8.21.7000, Relator: Roberto José Ludwig, 15ª Câmara Cível, DJe: 18/12/2023).
Identidade de sócio administrador e de ramo de atividade não é suficiente para configurar grupo econômico.	“A mera alegação de que as empresas possuem o mesmo sócio administrador e ramo de atividade empresarial não configura, por si só, a formação de grupo econômico.” (TJRS, Apelação Cível nº 5002011-39.2020.8.21.0006, Rel. Fernanda Carravetta Vilande, 20ª Câmara Cível, DJe 07/06/2023).
Redirecionamento sem incidente viola o contraditório.	“Necessária a instauração do incidente de desconconsideração da personalidade jurídica.” (TJRS, Agravo de Instrumento nº 5342437-82.2023, Rel. Eduardo Kothe Werlang, 25ª Câmara Cível, DJe 27/02/2024).

Observa-se que a jurisprudência dos Tribunais tende a uma postura mais cautelosa no que diz respeito à responsabilização de empresas do mesmo grupo econômico. A relativização da personalidade jurídica representa medida extrema e excepcional no ordenamento jurídico, haja vista que a sujeição do patrimônio de terceiro em razão da desconconsideração só poderá ser feita em juízo com a estrita observância dos pressupostos legais pré-estabelecidos, de maneira a submetê-lo, adequadamente, à garantia do contraditório e ampla defesa²⁹.

Conforme já exposto, os elementos probatórios apresentados no caso concreto são a chave para a conclusão dos julgadores. As provas assumem caráter determinante não apenas para o reconhecimento do abuso da personalidade jurídica, capaz de ensejar a responsabilização entre empresas do grupo, mas para rejeitar tal pretensão quando evidenciado que a relação entre as pessoas jurídicas não ultrapassou os limites da legalidade. Em situações desta espécie, a definição da estratégia processual é primordial para preservação da segurança jurídica.

Observa-se que a jurisprudência dos Tribunais tende a uma postura mais cautelosa no que diz respeito à responsabilização de empresas do mesmo grupo econômico.

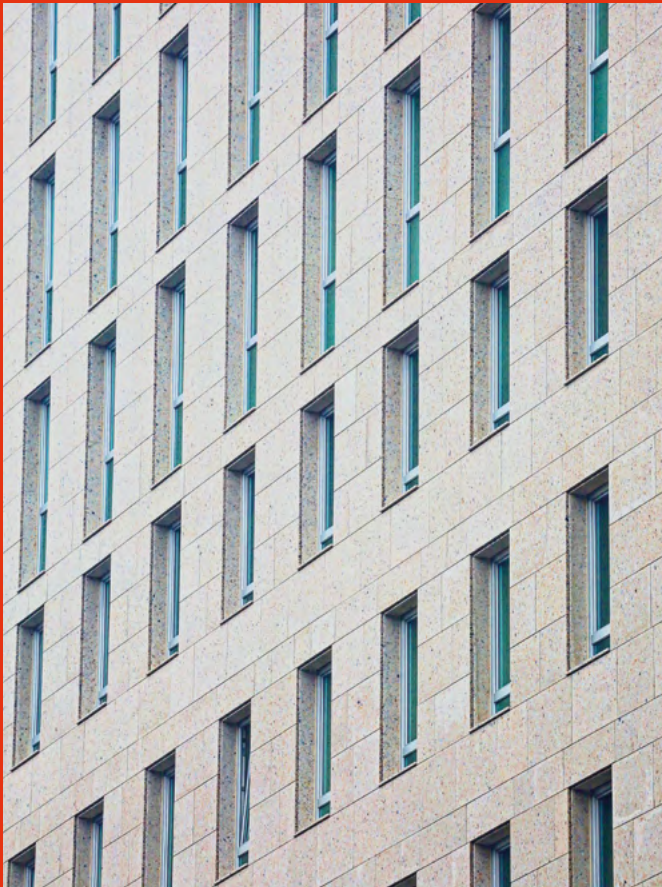
29. Theodoro Jr., Humberto. Código de Processo Civil Anotado. Rio de Janeiro: Forense, 2019 [Edição do Kindle], p.13.195.

Considerações finais

O presente estudo visou analisar os fundamentos que justificam a caracterização de um grupo econômico e que podem, eventualmente, determinar a atribuição da responsabilidade solidária ou subsidiária entre empresas que o integram. A ausência de critérios legais objetivos sobre o tema resulta em um campo fértil para a jurisprudência, de modo que a análise segue sendo realizada caso a caso.

Esta abordagem com base em elementos fáticos, embora adequada à lógica do devido processo legal, gera insegurança jurídica diante da imprevisibilidade das decisões judiciais.

Tendo em mente que, no âmbito civil, a mera existência de grupo econômico não é suficiente para a responsabilização de empresa que dele seja integrante, a inclusão de terceiros no polo passivo de ações, seja na fase de conhecimento ou de execução, exige uma análise criteriosa, observando-se os pressupostos legais aplicáveis e os meios processuais adequados, considerando o tratamento que deve ser dado à autonomia de cada pessoa jurídica integrante do grupo.



AUTOR

**Camila
Lucas de Seixas**

ARTIGO

A controvérsia sobre a exigência de certidão fiscal nas alienações imobiliárias por empresas

ART. N°

17

TEMPO DE LEITURA
24 min

A legislação atual prevê a exigência de apresentação de Certidão Negativa de Débito (CND) ou da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa (CPEN) relativa a créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União como condicionante para a alienação de imóveis por pessoas jurídicas, especialmente incorporadoras. Contudo, há casos em que a apresentação da certidão é dispensada, em razão do objeto social da empresa alienante. Em que pese o Supremo Tribunal Federal (STF) já tenha se manifestado sobre a possibilidade de dispensa da certidão, a questão não foi pacificada, de modo que os Tabelionatos e Registro de Imóveis ainda exigem a apresentação do documento. Dessa forma, empresas com pendências fiscais ficam impossibilitadas de lavrar Escrituras Públicas de Compra e Venda de imóveis, interferindo, de forma direta, no exercício de suas atividades. O tema gera discussão, havendo decisões judiciais com entendimentos divergentes sobre a questão. O artigo analisa o conflito entre o interesse do Fisco em garantir seus créditos tributários e o das incorporadoras em viabilizar seus negócios.

Resumo

Introdução

A outorga de Escrituras Públicas de Compra e Venda por incorporadoras, é um tema que merece especial atenção, em razão da divergência existente acerca dos documentos obrigatórios de serem apresentados para a realização do ato notarial.

Dentre o rol de documentos necessários para a lavratura das Escrituras, tem-se a Certidão Negativa de Débitos (CND) ou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa (CPEN), cuja obrigatoriedade encontra previsão na Lei nº 8.212/91 e tem como finalidade proteger o crédito tributário. Posteriormente, a Portaria Conjunta da Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional nº 1.751/2014 trouxe hipóteses de dispensa da apresentação da certidão de regularidade fiscal, as quais devem ser interpretadas de forma restritiva e serão abordadas no presente artigo.

A temática chegou ao Supremo Tribunal Federal (STF), que se manifestou pela dispensa da comprovação de quitação de créditos tributários para a prática de atos por pessoas jurídicas, tendo declarado inconstitucionais os artigos da Lei nº 7.711/1988 que exigiam essa comprovação. A decisão, no entanto, não tratou da Lei nº 8.212/91, gerando dúvidas acerca da sua legalidade, de modo que a questão foi submetida ao Conselho Nacional de Justiça (CNJ), o qual firmou entendimento de que normas de menor abrangência, como a mencionada Lei nº 8.212/91, também dispensariam a exigência da certidão.

Em que pese as decisões supracitadas, atualmente há uma divergência de entendimentos em torno da exigibilidade de apresentação da certidão de regularidade fiscal como condicionante para a alienação de bens imóveis por pessoas jurídicas, tendo em vista que o art. 47, I, “b”, da Lei nº 8.212/91, que trata da exigibilidade, permanece vigente. Nesse contexto, a atuação dos notários e registradores assume papel relevante, pois lhes é atribuída responsabilidade na verificação da regularidade fiscal da empresa alienante, razão pela qual eles têm mantido a exigência de apresentação da certidão.

O tema tem sido objeto de judicialização e a jurisprudência não é unânime, existindo decisões favoráveis e contrárias à dispensa da comprovação de regularidade fiscal por empresas alienantes de imóveis, cujos fundamentos serão analisados neste artigo. Diante desse cenário, serão analisados os fundamentos legais da exigência da certidão fiscal, a responsabilidade atribuída aos notários, as hipóteses de dispensa previstas na legislação e o panorama jurisprudencial atual. Pretende-se, com isso, fornecer um estudo crítico sobre a legalidade e os limites dessa exigência à luz do ordenamento jurídico brasileiro, com especial atenção aos impactos para as atividades empresariais e para a segurança jurídica das transações imobiliárias.

1. Aspectos sobre a exigência da certidão fiscal na alienação de imóveis por pessoas jurídicas

A exigência de certidão de regularidade fiscal como condição para a alienação de bens imóveis por pessoas jurídicas encontra fundamento no art. 47, I, alínea “b”, da Lei nº 8.212/91¹, que dispõe ser necessária a apresentação da Certidão Negativa de Débito (CND) ou da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa (CPEN) relativa a créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União.

A obrigatoriedade de apresentação da certidão visa assegurar que o patrimônio da empresa não seja dissipado, protegendo, assim, o crédito tributário e evitando que eventual Execução Fiscal seja frustrada. Trata-se, portanto, de um mecanismo preventivo, que objetiva impedir a dilapidação patrimonial que possa comprometer a satisfação da dívida tributária².

Respaldados pela previsão legal supramencionada, ao lavrar Escrituras Públicas de Compra e Venda, os Tabelionatos exigem a apresentação da certidão de tributos federais para as empresas alienantes de imóveis. Nesse sentido, explana-se que os tabeliães de notas e demais notários devem cumprir com a previsão legal, pois, embora a Lei nº 8.212/91 não imponha de forma expressa um dever de fiscalização aos cartórios, o entendimento predominante é o de que esses profissionais exercem função pública delegada. Logo, devem zelar pela observância das disposições legais, inclusive quanto à verificação da apresentação da CND/CPEN em casos que envolvam pessoas jurídicas, sob pena de serem considerados solidariamente responsáveis pelo ato, conforme dispõe o art. 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional³.

Sobre este ponto, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar o Agravo Regimental no REsp 1.264.858/PE⁴, firmou entendimento de que “Os tabeliães são responsáveis, nos termos do art. 134, VI, do CTN, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles ou perante eles, em razão de seu ofício, podendo responder solidariamente quando deixarem de exigir documentos legalmente exigíveis para a prática de atos notariais”.

A responsabilidade, portanto, advém de um viés de controle, atribuindo papel relevante a estes profissionais no cumprimento da legislação tributária e na prevenção de fraudes e eventuais litígios futuros. Sendo assim, na hipótese de que os tabeliães lavrem Escrituras sem que seja apresentada a CND/CPEN da empresa alienante, podem ser responsabilizados de forma solidária pelo ato ilegal.

Não obstante, é preciso considerar que o ordenamento jurídico também prevê exceções à regra geral no tocante à exigência da apresentação da certidão de tributos federais, como será explanado a seguir.

A Portaria Conjunta da Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional nº 1.751/2014, que disciplina a emissão de certidões relativas a créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União, trouxe exceções relevantes à obrigatoriedade da apresentação da certidão fiscal. Dentre as hipóteses de dispensa da apresentação da certidão, destaca-se a prevista no art. 17⁵ desta Portaria, referente à alienação de imóveis por empresas que explorem “exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda”, e desde que “o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa”.

1. Art. 47: É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: I - da empresa: (...) b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo.

2. Barros, Vinicius de. “Afinal, pode o Poder Público exigir certidão negativa para o exercício da atividade empresarial?”, Migalhas. Publicado em: 11.07.2013. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/180169/afinal--pode-o-poder-publico-exigir-certidao-negativa-para-o-exercicio-da-atividade-empresarial>

3. Art. 134: Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis: (...) VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício.

4. STJ, AgRg no REsp 1.264.858/PE. 2ª Turma. Rel. Min. Mauro Campbell Marques. DJe 20/10/2011.

5. Art. 17: Fica dispensada a apresentação de comprovação da regularidade fiscal: I - na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo, que envolva empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa; II - nos atos relativos à transferência de bens envolvendo a arrematação, a desapropriação de bens imóveis e móveis de qualquer valor, bem como nas ações de usucapião de bens móveis ou imóveis nos procedimentos de inventário e partilha decorrentes de sucessão causa mortis; III - nos demais casos previstos em lei.



Referida legislação estabelece que, nas hipóteses em que o objeto social da empresa alienante estiver relacionado, unicamente, à atividade imobiliária, não há obrigatoriedade da apresentação da CND/CPEN, em razão do princípio da manutenção da atividade da empresa⁶. Nestes casos é dispensada a certidão, uma vez que, se a alienação de bens imóveis integra o objeto social da empresa, o ato não representa uma tentativa de manobra para frustrar eventuais Execuções Fiscais, mas sim uma operação corriqueira da empresa. Assim, exigir a certidão fiscal nesses casos significaria restringir a atividade econômica da empresa.

Por outro lado, nos casos em que a pessoa jurídica não possui objeto social que envolva a atividade imobiliária como prática habitual, ou, ainda, possua objeto social mais extenso do que somente as atividades previstas no citado art. 17, não há a dispensa da certidão de regularidade fiscal, uma vez que a Portaria exige que as empresas exerçam exclusivamente as atividades elencadas para que façam jus à referida prerrogativa.

Nessas situações, entende-se que a venda do imóvel pode significar a dilapidação do patrimônio da empresa em prejuízo ao Fisco, razão pela qual se justifica a exigência da certidão de regularidade fiscal.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS) já expressou o entendimento de que a previsão de dispensa da apresentação da certidão deve ser interpretada de forma restritiva⁷, não podendo ser aplicada às empresas alienantes que tenham objeto social mais amplo do que o previsto no art. 17 da Portaria Conjunta da RFB/PGFN nº 1.751/2014.

Por isso, é fundamental que se analise, no caso concreto, o contrato social da empresa, possibilitando-se identificar se a operação de compra e venda do imóvel pretendida permite a dispensa ou não da certidão.

A existência dessas exceções normativas, contudo, não impediu o surgimento de controvérsias relevantes acerca da validade da exigência da certidão fiscal como condição para a prática de atos registrares e notariais. Tal debate chegou ao Supremo Tribunal Federal (STF) por meio das Ações Diretas de Inconstitucionalidade (ADI's) nº 173 e 394, que analisaram a constitucionalidade da exigência, o que será tratado no Capítulo seguinte.

2. Análise acerca da exigência de certidão fiscal para atos registrares

A temática acerca da exigência de apresentação da CND/CPEN como condição para a prática de determinados atos notariais ou registrares, como a alienação de bens imóveis por pessoas jurídicas foi enfrentada pelo STF, ao julgar as ADI's nºs 173⁸ e 394⁹.

Referidas demandas foram propostas com o objetivo de declarar inconstitucionais dispositivos da Lei nº 7.711/1988 e do Decreto nº 97.834/1989, que exigiam a comprovação de quitação de créditos tributários, por meio de certidão, para a prática de diversos atos por pessoas jurídicas, sob o argumento de serem medidas desproporcionais para forçarem o contribuinte a quitar seus tributos. No julgamento, o STF entendeu ser inconstitucional o art. 1º, III e IV, da Lei nº 7.711/88¹⁰, dispensando, assim, a exigência de apresentação da certidão.

Como fundamentos da decisão, restou aduzido que a exigência de quitação de tributos como condição para a realização de atos notariais seria uma forma indireta e coercitiva de cobrança de tributos e, portanto, inconstitucional, violando o livre exercício de atividades econômicas.

Outrossim, nas referidas decisões o STF não enfrentou diretamente a questão referente ao art. 47 da Lei nº 8.212/91, passando a gerar dúvidas acerca da legitimidade da exigência da CND/CPEN.

6. Júnior, Ailton José Andrade. "Uma exceção à fraude à execução fiscal: a função do bem para o alienante". Revista Tributária e de Finanças Públicas, vol. 153, 2023, p. 23.

7. TJRS, Apelação Cível nº 70074397506, 20ª Câmara Cível. Relator: Dilso Domingos Pereira. Julgado em: 27-09-2017.

8. STF, ADI 173, Tribunal Pleno. Relator: Joaquim Barbosa. Julgado em 25.09.2008.

9. STF, ADI 394, Tribunal Pleno. Relator: Joaquim Barbosa. Julgado em 25.09.2008.

10. Art. 1º: Sem prejuízo do disposto em leis especiais, a quitação de créditos tributários exigíveis, que tenham por objeto tributos e penalidades pecuniárias, bem como contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias, será comprovada nas seguintes hipóteses: (...) III - registro ou arquivamento de contrato social, alteração contratual e distrato social perante o registro público competente, exceto quando praticado por microempresa, conforme definida na legislação de regência;

IV - quando o valor da operação for igual ou superior ao equivalente a 5.000 (cinco mil) obrigações do Tesouro Nacional - OTNs:

a) registro de contrato ou outros documentos em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos; b) registro em Cartório de Registro de Imóveis; c) operação de empréstimo e de financiamento junto a instituição financeira, exceto quando destinada a saldar dívidas para com as Fazendas Nacional, Estaduais ou Municipais.

Assim, o CNJ, no julgamento do Pedido de Providências nº 0001230-82.2015.2.00.0000, reconheceu a inexigibilidade da apresentação de certidão fiscal, dispondo que não se pode exigir a comprovação de quitação de tributos com base em normas de menor hierarquia, tal como a Lei nº 8.212/91, como forma de impedir a prática de atos notariais ou registrais, visto que a decisão do STF teria eliminado a exigência com base em norma mais abrangente. Dessa forma, firmou entendimento de que a exigência prevista no art. 47, I, alínea “b”, e no art. 48 da Lei nº 8.212/91¹¹ também deixaria de existir.

Referido posicionamento foi recentemente ratificado pelo Plenário do CNJ, no julgamento do Procedimento de Controle Administrativo nº 0001611-12.2023.2.00.0000¹², tendo sido firmada a seguinte tese: “É vedado aos Tribunais, às Corregedorias-Gerais de Justiça e às serventias extrajudiciais exigir a apresentação de certidões negativas de débitos tributários — federais, estaduais ou municipais — como condição à lavratura, registro ou averbação de escritura pública de compra e venda de imóvel, por configurar sanção política tributária, em afronta à jurisprudência do STF e do CNJ. Nada impede, porém, que se imponha a exigência de certidões, ainda que positivas, a título de informativo, de transparência, de segurança e de eficácia jurídica do negócio escriturado ou registrado perante terceiros, especialmente a Administração Tributária.”.

Logo, a apresentação de dita certidão teria cunho apenas informativo para as partes, não podendo, em sendo positiva, impedir a lavratura e/ou registro da escritura, sob pena de obstar a prática de atos da vida civil.

Dessa forma, verifica-se que tanto o STF quanto o CNJ buscaram evitar o uso da exigência da certidão fiscal como sanção política disfarçada, o que violaria a garantia fundamental do livre exercício das atividades econômicas, previstas no art. 170, parágrafo único, da Constituição Federal¹³.

Nesse sentido, a exigência da apresentação da CND/CPEN como condicionante para a outorga de Escrituras serviria como cobrança indireta de tributos, prática vedada, conforme entendimento respaldado nas Súmulas nºs 70, 323 e 547 do STF¹⁴.

Em relação ao impacto na atividade empresarial, estando a incorporadora com pendências junto ao Fisco, o impedimento à lavratura das Escrituras Públicas pode vir a ceifar a empresa de realizar sua atividade-fim e cumprir com as suas obrigações contratuais, especialmente frente aos adquirentes, que, muito embora tenham adquirido e pago pelos seus imóveis, ficam impedidos de receber as competentes Escrituras.

No âmbito das incorporações que estão submetidas ao regime do Patrimônio de Afetação, o impacto torna-se ainda mais delicado, uma vez que, pelo dito regime há uma segregação de todos os bens e direitos que compõem a incorporação imobiliária afetada justamente para proteger a incorporação de outros negócios da incorporadora.

Nessa linha, sustenta Melhin Chalub que “a afetação patrimonial torna incomunicável o acervo correspondente à incorporação, vinculando-o à satisfação dos créditos a ela vinculados, entre eles o direito dos adquirentes em relação às unidades imobiliárias adquiridas, os direitos creditórios dos trabalhadores da obra, do fisco, da previdência, da entidade financiadora, dos fornecedores etc. (...) Na medida em que esse regime visa assegurar a conclusão da obra e a entrega das unidades aos adquirentes, sua instituição resulta na criação de uma reserva patrimonial com essa destinação específica (...)”¹⁵.

De acordo com esta interpretação, em razão da segregação patrimonial existente nas incorporações imobiliárias submetidas ao Patrimônio de Afetação, não poderia haver impedimentos no cumprimento das obrigações contratuais da empresa, mesmo na hipótese de existência de débitos fiscais da alienante.

11. Art. 48: A prática de ato com inobservância do disposto no artigo anterior, ou o seu registro, acarretará a responsabilidade solidária dos contratantes e do oficial que lavrar ou registrar o instrumento, sendo o ato nulo para todos os efeitos.

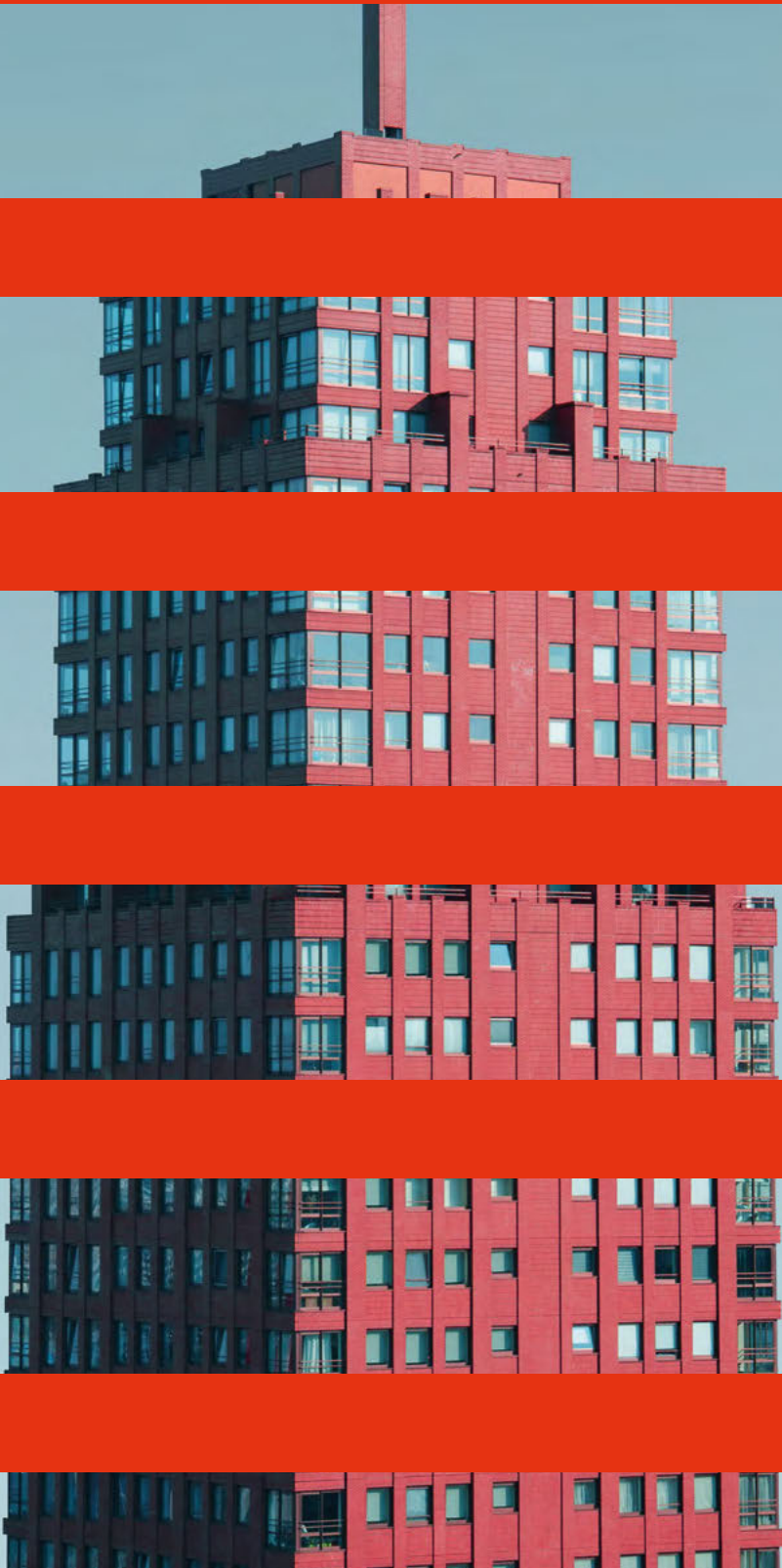
12. Plenário do CNJ, PCA nº 0001611-12.2023.2.00.0000. Conselheiro Relator: Marcello Terto. Julgado em: 15.08.2025.

13. Art. 170: A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:(...) Parágrafo único: É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

14. Súmula 70: É inadmissível a interdição de estabelecimento como meio coercitivo para cobrança de tributo; Súmula 323: É inadmissível a apreensão de mercadorias como meio coercitivo para pagamento de tributos; Súmula 547: Não é lícito à autoridade proibir que o contribuinte em débito adquira estampilhas, despache mercadorias nas alfândegas e exerça suas atividades profissionais.

15. Chalhub, Melhim Namem. Incorporação Imobiliária. 8ª ed. São Paulo: Forense, 2024 [Ed. Kindle], p. 214.

A temática, contudo, gera discussões, uma vez que, em que pese o entendimento firmado pelo STF, os Tabelionatos vêm exigindo a apresentação da certidão, sob o fundamento de que, estando o art. 47 da Lei nº 8.212/91 em vigor, presume-se sua constitucionalidade até que haja declaração em sentido contrário.



A temática, contudo, gera discussões, uma vez que, em que pese o entendimento firmado pelo STF, os Tabelionatos vêm exigindo a apresentação da certidão, sob o fundamento de que, estando o art. 47 da Lei nº 8.212/91 em vigor, presume-se sua constitucionalidade até que haja declaração em sentido contrário.

No âmbito do Rio Grande do Sul, por exemplo, a justificativa dos Tabelionatos também encontra guarida no art. 368, II, e no art. 874, VI, do Provimento 001/2020-CGJ-TJRS¹⁶, que prevê a exigência de apresentação da certidão.

A existência de divergências que envolvem o tema levou à judicialização da questão, sendo que, até o momento, a jurisprudência não se mostra pacificada, conforme será demonstrado no Capítulo subsequente.

3. Panorama jurisprudencial: certidão de tributos federais como requisito para alienação imobiliária por pessoas jurídicas

A exigência de apresentação da CND/CPEN por pessoas jurídicas como condicionante para a alienação de imóveis tem sido objeto de debates no âmbito judicial. Embora respaldada por dispositivos legais específicos, essa obrigação encontra decisões favoráveis e contrárias, refletindo interpretações diversas quanto à sua aplicabilidade.

Conforme restará demonstrado, há uma multiplicidade de entendimentos, bem como de fundamentos que embasam cada decisão. Portanto, será exposto um panorama das decisões já proferidas e como elas impactam nas operações imobiliárias realizadas por pessoas jurídicas.

As decisões que condicionam a exigência da CND/CPEN para a alienação de imóveis por pessoas jurídicas utilizam como um dos fundamentos o fato de que o art. 47 da Lei nº 8.212/91 continua vigente e prevê que o documento seja apresentado para a lavratura da Escritura Pública.

Nesse sentido, o TJRS já se manifestou dispondo que “a exigência encontra amparo no art. 47, I, “b”, da Lei 8.212/91, não estando incluída a hipótese

dos autos naquelas em que a prova da inexistência de débitos não se faz necessária, consoante se infere do disposto no §6º do referido dispositivo”¹⁷.

As decisões do TJRS também citam o fato de que as hipóteses de dispensa da certidão de tributos federais encontram amparo no art. 17 da Portaria Conjunta da RFB/PGFN nº 1.751/2014, apenas nos casos em que a empresa possui, de forma exclusiva, as atividades elencadas no dito artigo como se observa no seguinte julgado: “O exame do comprovante de inscrição e de situação cadastral da empresa vendedora do imóvel revela que a empresa explora mais de uma atividade econômica, sendo a atividade secundária ‘Holdings de instituições não-financeiras’. Neste sentido, a empresa vendedora não se enquadra na exceção de dispensa de comprovação de regularidade fiscal para fins de alienação de bem imóvel, nos termos sustentados pela autora. Como já visto, somente as empresas com atuação exclusiva na compra e venda de bens imóveis gozam de tal benefício, o que não é o caso dos autos.”¹⁸.

Ainda, entende o TJRS que é responsabilidade dos notários exigir a certidão, sob pena de serem considerados responsáveis solidários pelo ato, como se percebe no seguinte julgado: “Outrossim, a apresentação da certidão negativa de débito é medida cuja finalidade é a proteção do adquirente do bem, uma vez que a inobservância da comprovação da regularidade fiscal da empresa pode acarretar a responsabilidade solidária dos contratantes e do oficial que registrar o instrumento, nos termos do art. 48 da Lei n. 8.212/91.”¹⁹

Por outro lado, também são vislumbradas decisões do TJRS que dispensam a apresentação da CND/CPEN.

Como fundamento dessas decisões, está o entendimento firmado pelo STF ao julgar as ADIs 173 e 394, como se verifica no seguinte precedente: “A questão ora em debate foi objeto das Ações Diretas de Inconstitucionalidade 173 e 394, julgadas, de forma conjunta, pelo STF, para declarar a inconstitucionalidade do art. 1º, I, II, IV, §§1º a 3º, e do art. 2º, da Lei nº 7.711/1988, que exigiam a apresentação de Certi-

16. Art. 368: Será exigida a Certidão Negativa de Débitos, ou Positiva com Efeitos de Negativa, referente aos Tributos e Contribuições Federais da empresa, assim definida pela Lei nº 8.212/91, nos registros que tenham por objeto: (...) II – a alienação ou oneração, a qualquer título, de bem móvel incorporado ao ativo permanente da empresa, cujo valor exceda ao disposto em portaria vigente.

Art. 874: Nas escrituras relativas a imóveis consignar-se-á, ainda: (...) VI – A prova da regularidade fiscal para com a Fazenda Nacional, quando for o caso, conforme previsto na Lei nº 8.212/91 e Portaria Conjunta nº 1.751/14-RFB/PGFN.

17. TJRS, Agravo de Instrumento nº 70072530637, 17ª Câmara Cível. Relator: Marta Borges Ortiz. Julgado em: 27.04.2017.

18. TJRS, Apelação Cível nº 50344170620228210019, 19ª Câmara Cível. Relator: Amadeo Henrique Ramella Buttelli. Julgado em: 27.06.2024.

19. TJRS, Agravo de Instrumento nº 53178973320248217000, 15ª Câmara Cível, Relator: Carla Patricia Boschetti Marcon. Julgado em: 19.02.2025.

dões Negativas de Débitos (CND's) como condição para a transferência no álbum imobiliário por pessoa jurídica. (...) Logo, não se mostra devida a exigência do Registro de Imóveis, sendo perfeitamente possível a retificação da carta de adjudicação para constar expressamente a dispensa de apresentação da Certidão Negativa de Débito (CND) para o registro da transferência da propriedade no álbum imobiliário.”²⁰

Importante destacarmos, ainda, que há decisões do TJRS que aduzem ser necessária a dispensa da certidão, a fim de se evitar que as empresas com pendências junto ao Fisco fiquem impossibilitadas de exercer suas atividades. Nesse sentido, leia-se: “Viável a dispensa da apresentação de certidões negativas, pois a promitente-compradora não pode ficar indefinidamente à espera para poder regularizar a propriedade”²¹.

Também encontramos decisões do TJRS que dispensaram a apresentação da certidão de regularidade fiscal por aduzir que a exigência perfaz cobrança oblíqua de tributos, o que é vedado no nosso ordenamento jurídico: “O Estado inviabiliza o livre exercício da atividade econômica e viola o livre acesso ao Poder Judiciário e o devido processo legal ao impor sanções e criar mecanismos que substituam a cobrança do crédito tributário pela via legal. A exigência das certidões negativas para alienação ou oneração de bens imóveis transformam o Oficial do Registro de Imóveis em verdadeiro fiscal tributário, impedindo o livre exercício da atividade econômica sem que o contribuinte seja cobrado mediante o devido processo legal.”²²

Logo, a análise das decisões evidencia que a exigência da apresentação da CND/CPEN para a alienação de imóveis por pessoas jurídicas é marcada por divergências jurisprudenciais. Enquanto alguns precedentes reforçam a obrigatoriedade prevista na Lei nº 8.212/91, outros afastam essa exigência com base em entendimento do STF, visando evitar restrições indevidas à atividade empresarial. Assim, trata-se de matéria ainda em aberto, que demanda atenção constante dos profissionais do Direito para garantir segurança nas operações imobiliárias.

Logo, a análise das decisões evidencia que a exigência da apresentação da CND/CPEN para a alienação de imóveis por pessoas jurídicas é marcada por divergências jurisprudenciais. Enquanto alguns precedentes reforçam a obrigatoriedade prevista na Lei nº 8.212/91, outros afastam essa exigência com base em entendimento do STF, visando evitar restrições indevidas à atividade empresarial. Assim, trata-se de matéria ainda em aberto, que demanda atenção constante dos profissionais do Direito para garantir segurança nas operações imobiliárias.

20. TJRS. Agravo de Instrumento nº 70085792919, 20ª Câmara Cível. Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 28.03.2024.

21. TJRS. Agravo de Instrumento nº 70085722726, 19ª Câmara Cível. Relator: Antônio Maria Rodrigues de Freitas Iserhard. Julgado em: 29.09.2023.

22. TJRS, Apelação Cível nº 70075396663, 19ª Câmara Cível. Relator: Marco Antonio Angelo. Julgado em: 14.12.2017.



Considerações finais

O estudo da matéria permite verificar que a exigência da apresentação da CND/CPEN por pessoas jurídicas alienantes de imóveis, embora respaldada pelo art. 47 da Lei nº 8.212/91, revela-se um tema permeado por incertezas e ainda não pacificado. De um lado, a medida busca resguardar o interesse público na arrecadação de tributos; de outro, pode ser interpretada como sanção política e entrave às atividades empresariais.

Além disso, a Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/2014, ao prever hipóteses de dispensa da certidão, evidencia a necessidade de análise caso a caso, especialmente no tocante ao objeto social da empresa.

Nesse sentido, para a perfectibilização de negócios nos quais a alienante do imóvel seja pessoa jurídica, é imperioso que seja verificada a situação da mesma junto ao Fisco e, em havendo pendências, deve ser analisado o objeto social da empresa envolvida, a fim de averiguar se a alienação se enquadra nas hipóteses de dispensa da apresentação da CND/CPEN.

A temática ainda gera discussão no âmbito jurisprudencial, pois o entendimento firmado pelo STF, que reconheceu a inconstitucionalidade da exigência de comprovação de regularidade fiscal para a prática de atos, não adentrou especificamente no tratamento da matéria. No tocante à jurisprudência do TJRS, restou evidenciado que há decisões divergentes, por vezes dispensando a apresentação da CND/CPEN e, por outras, exigindo a apresentação da certidão.

Portanto, enquanto o tema não tiver um entendimento pacificado, a venda de imóveis por pessoas jurídicas impõe atenção aos profissionais que atuam nas operações imobiliárias, de modo que cada caso deva ser analisado de forma cautelosa para que se possa garantir a segurança jurídica do ato notarial a ser praticado e a perfectibilização da venda com a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.



18

ART. N°

TEMPO DE LEITURA
20 min

AUTOR

**Carolina Vieira Moura e
Fabiana Bordin**

ARTIGO

**Tema 1099 do STJ: o prazo
prescricional para a restituição da
comissão de corretagem em casos
de inadimplemento da incorporadora**

O presente artigo analisa a comissão de corretagem nos casos de resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóveis na planta, com ênfase no Tema 1099 do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Inicialmente, examina-se a natureza jurídica da comissão de corretagem, os fundamentos legais que respaldam a sua cobrança e os requisitos formais para a validade das cláusulas contratuais que transferem ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento. Na sequência, é estudada a incidência do direito à comissão diante da resolução do compromisso de compra e venda, considerando o princípio da boa-fé objetiva, a efetiva utilidade do serviço prestado e a conduta das partes. Por fim, apresenta-se a análise do mais recente julgamento do Tema 1099 pelo STJ, que definiu o prazo prescricional de dez anos para a restituição dos valores pagos à título de comissão de corretagem, em casos de inadimplemento da construtora, diferenciando-o das hipóteses tratadas no Tema 938, consolidando a jurisprudência e promovendo maior segurança jurídica para adquirentes e construtoras.

Resumo

Introdução

O mercado imobiliário brasileiro envolve múltiplos agentes e interesses, tornando suas relações contratuais complexas e demandando normas claras para regular a intermediação dos negócios. Nesse cenário, o corretor de imóveis exerce papel essencial, ao aproximar as partes e viabilizar a concretização de contratos de promessa de compra e venda.

A comissão de corretagem, paga em contraprestação pelo serviço do corretor, tem sido objeto de debates doutrinários e jurisprudenciais, especialmente em casos de rescisão do contrato de promessa de compra e venda. O tema envolve a colisão de princípios como autonomia da vontade, boa-fé objetiva e função social do contrato, bem como a análise do direito à remuneração do corretor diante de distratos motivados por inadimplemento do adquirente ou da construtora.

O presente artigo propõe uma análise da natureza jurídica do contrato de corretagem no âmbito da incorporação imobiliária, bem como da sua autonomia em relação ao contrato principal e dos efeitos da resolução contratual sobre a comissão, considerando a utilidade do serviço prestado, os deveres do corretor e a conduta das partes.

Nesse contexto, destaca-se a recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1099, que definiu o prazo prescricional para a restituição da comissão de corretagem nos casos de rescisão do contrato por culpa exclusiva da construtora, em razão do atraso na entrega do imóvel. A Corte Superior, ao pacificar o entendimento, estabeleceu uma diferenciação clara entre esta situação e as hipóteses analisadas no Tema 938, que tratam de cláusulas abusivas. Com isso, ficou delimitado que os Temas 1099 e 938 possuem naturezas distintas e, portanto, regras prescricionais próprias.

1. A comissão de corretagem no contexto da promessa de compra e venda

No âmbito da aquisição de imóveis na planta, é recorrente a estipulação de cláusula contratual que transfere ao comprador a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem. Esta prática, embora reconhecida como válida pelo STJ, tem sido objeto de controvérsias quanto à legitimidade da cobrança em determinadas hipóteses, especialmente quando o contrato de promessa de compra e venda é posteriormente distratado. A controvérsia central, portanto, gira em torno dos requisitos necessários à constituição do direito à remuneração do corretor e da validade da cláusula contratual que imputa tal encargo ao adquirente.

A comissão de corretagem é regulada pelos arts. 723 a 729 do Código Civil como uma atividade profissional destinada à aproximação entre pessoas interessadas na celebração de negócios jurídicos. Nessa lógica, o corretor atua como um agente que, mediante remuneração, facilita a convergência de vontades entre as partes, criando condições para que o negócio se concretize¹.

Nos termos do art. 725 do Código Civil, a remuneração do corretor é devida quando ele atinge o resultado previsto no contrato. No contexto da intermediação imobiliária, entre adquirente e incorporadora, entende-se que esse resultado útil se configura com a celebração da promessa de compra e venda, independentemente da efetiva conclusão do negócio por meio de escritura ou da entrega do imóvel. Assim, ainda que o negócio venha a ser desfeito por arrependimento posterior, o serviço de corretagem é, em regra, considerado prestado.

Esse entendimento decorre da natureza da obrigação assumida pelo corretor, que a doutrina majoritariamente classifica como obrigação de resultado. Persiste, no entanto, controvérsia quanto a definir com precisão quando a atuação do corretor atinge um patamar útil e suficiente para justificar a remuneração.² Apesar disso, uma vez formalizado o contrato de promessa de compra e venda entre a incorporadora e o adquirente, mesmo que o negócio jurídico não se perfectibilize posteriormente, a jurisprudência tende a

reconhecer a legitimidade da cobrança da comissão.

O direito à comissão, portanto, não se desfaz automaticamente com a rescisão do contrato principal, pois decorre da efetiva aproximação das partes e da formação do vínculo obrigacional, ainda que posteriormente venha a ser desfeito. Essa autonomia da comissão de corretagem em relação ao contrato principal é fundamental não apenas para definir a obrigação quanto ao pagamento, mas também para delimitar as consequências jurídicas da resolução contratual, inclusive no que diz respeito ao prazo prescricional para requerer a restituição dos valores pagos.

Não obstante, a validade da cláusula que transfere ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem está condicionada ao cumprimento de requisitos formais e materiais. Em especial, exige-se que a informação seja prestada de forma clara, prévia e destacada, assegurando a plena ciência das partes quanto aos encargos assumidos. A forma mais adequada de atender a essas exigências é a inclusão das informações relativas à comissão de corretagem no quadro-resumo do contrato, uma vez que se trata de dado basilar à compreensão acerca da conotação econômica do negócio jurídico.³

Na prática do mercado imobiliário, a clareza nas cláusulas que estipulam a comissão de corretagem é fundamental para evitar futuros litígios. Contratos que não destacam adequadamente os encargos ao adquirente frequentemente resultam em ações judiciais, atrasando a conclusão de negócios e gerando insegurança jurídica. Dessa forma, a transparência na informação sobre a corretagem não é apenas um requisito formal, mas também instrumento de proteção para todas as partes envolvidas.

Tal entendimento foi consolidado no julgamento do REsp 1.599.511/SP⁴, em que o STJ reconheceu a validade da cobrança da comissão de corretagem, desde que o comprador tenha sido previamente informado, de forma clara e destacada, sobre a sua responsabilidade pelo pagamento. Por outro lado, a ausência dessa informação pode comprometer a transparência contratual e ensejar a nulidade da respectiva cláusula e a devolução dos valores pagos a título de comissão.

1. Theodoro Júnior, Humberto Theodoro; Mello, Adriana Mandim Theodoro de. Contratos de Colaboração Empresarial. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 491.

2. Peluso, Cezar. (Org.) Código Civil comentado – doutrina e jurisprudência. 12ª ed. Barueri: Editora Manole. 2018, p. 726.

3. Silva, Joseane Suzart Lopes da. “Lei 13.786/18 disciplina comissão de corretagem e distrato de imóveis”. Conj. Publicado em: 14.01.2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-14/direito-civil-atual-lei-1378618-disciplina-comissao-corretagem-distrato-imoveis/>.

4. STJ. REsp 1.599.511/SP. 2ª Turma. Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. DJe 06/09/2016.

Na prática do mercado imobiliário, a clareza nas cláusulas que estipulam a comissão de corretagem é fundamental para evitar futuros litígios.

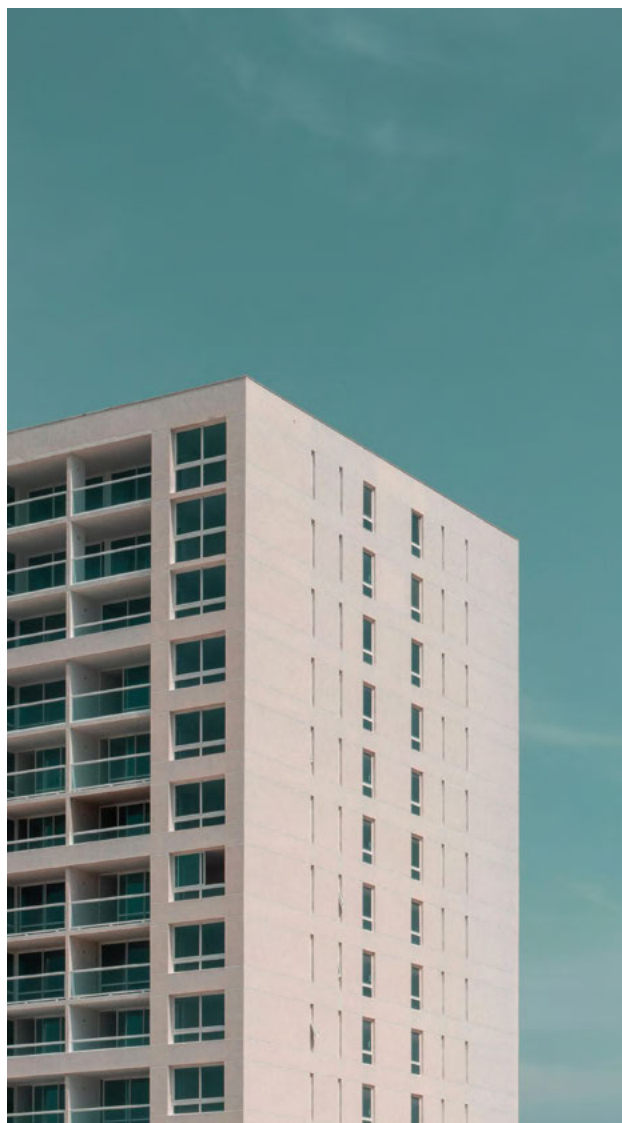
Diante desse cenário, a doutrina destaca a importância da observância de princípios como a boa-fé objetiva, a transparência e a autonomia da vontade. Considera-se indispensável que as cláusulas contratuais relativas à corretagem sejam redigidas de forma transparente e que estejam em destaque, como condição para garantir a segurança jurídica e a estabilidade das relações negociais no âmbito do mercado imobiliário.

O reconhecimento do direito à comissão de corretagem pressupõe não apenas a efetiva prestação do serviço de intermediação, mas também o cumprimento dos deveres de informação e a autonomia do contrato de corretagem em relação ao contrato de promessa de compra e venda. Com base nessas premissas, passa-se à análise dos efeitos da resolução contratual da promessa de compra e venda sobre o direito à comissão.

2. Efeitos da resolução contratual sobre a comissão de corretagem

Partindo da premissa de que a corretagem é autônoma em relação ao contrato principal, cumpre examinar de que modo os efeitos de uma possível resolução do negócio repercutem sobre a obrigação de pagar a comissão. Trata-se de um tema que envolve não apenas fundamentos contratuais, mas também aspectos práticos e normativos relacionados à função desempenhada pelo intermediador do negócio.

A independência entre os contratos não afasta a necessidade de que o serviço de intermediação tenha sido efetivo e prestado em conformidade com os deveres legais. Assim, mesmo que o contrato de promessa de compra e venda firmado entre a incorporadora e o adquirente seja posteriormente resolvido, a remuneração do corretor será mantida, se a sua atuação tenha contribuído para a realização do negócio, promovendo a aproximação das partes e possibilitando a formalização do compromisso de compra e venda.





A doutrina reconhece que a comissão decorre do cumprimento da finalidade da intermediação, que é a formação do vínculo obrigacional entre as partes, e não da conclusão definitiva do negócio. Essa compreensão reflete-se também na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a qual tem reiterado que a comissão é geralmente devida quando há a formalização da promessa de compra e venda e o serviço de intermediação é prestado de forma eficaz e regular⁵. Nesse sentido, entende-se que a remuneração do corretor está condicionada à efetiva concretização do objetivo da intermediação, ou seja, à aproximação bem-sucedida entre as partes. Caso o trabalho do corretor se revele inútil, não há que se falar em pagamento de comissão.⁶

O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial n.º 1.266.937/MG⁷, ressaltou que o corretor deve agir com diligência e fornecer informações relevantes às partes envolvidas, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis. Caso se constate omissão ou negligência em relação aos seus deveres, o profissional poderá ser responsabilizado por eventuais prejuízos causados. Assim, a comissão é devida quando o corretor cumpre suas obrigações e há a formalização da promessa de compra e venda, sendo que o desfazimento posterior do contrato, desde que desvinculado de falha na intermediação, não afeta o direito à remuneração.

Já nos casos em que a rescisão do contrato decorre de conduta imputável ao corretor, como a omissão de informações essenciais, negligência na apuração da regularidade documental ou ausência de suporte ao comprador, deveres elencados nos arts. 723 a 729 do Código Civil, admite-se a restituição da comissão de corretagem, pois se trata de claro inadimplemento contratual por parte do intermediador.⁸ Também é legítima a devolução da quantia quando o negócio é desfeito sem que o comprador tenha obtido qualquer vantagem concreta com a intermediação⁹.

Na seara normativa, a Lei nº 13.786/18, que introduziu alterações na Lei nº 4.591/64, prevê consequências distintas conforme a parte que dá causa à resolução do contrato. Quando a construtora é res-

ponsável pelo distrato, a lei assegura ao adquirente a restituição integral dos valores pagos, em regra incluindo a comissão de corretagem. Por outro lado, quando a resolução decorre do inadimplemento ou por iniciativa do adquirente, admite-se a retenção da comissão de corretagem, sendo devida apenas devolução total ou parcial das quantias pagas pelo imóvel, conforme pactuado no contrato principal.

Diante dessas variáveis, a análise do direito à comissão quando da resolução do contrato, exige avaliação cuidadosa das circunstâncias do caso concreto, especialmente quanto à conduta do corretor, das partes envolvidas no negócio imobiliário, bem como quanto à origem da resolução contratual e ao estágio da negociação.

Dentro desse contexto, surge ainda uma questão de ordem prática e recorrente, que diz respeito ao prazo que os adquirentes possuem para buscar judicialmente a restituição desses valores, especialmente nos casos em que o distrato ocorre por fato imputável à construtora. Essa questão foi recentemente pacificada pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1099, em sede de recursos repetitivos, o que, conforme veremos na análise realizada a seguir, uniformizou a jurisprudência quanto ao prazo prescricional aplicável.

3. Prazo prescricional para restituição da comissão de corretagem de acordo com o Tema 1099 do STJ

Recentemente, em 13 de agosto de 2025, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) consolidou entendimento decisivo sobre o prazo prescricional aplicável à restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem quando ocorre a resolução do contrato por culpa exclusiva da incorporadora, em razão de atraso na entrega do imóvel. A definição ocorreu no julgamento do Tema 1099, afetado ao rito dos recursos repetitivos, promovendo importante pacificação jurídica.

5. STJ. REsp 1.551.956/SP. 2ª Turma. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. DJe 06/09/2016.

6. Diniz, Maria Helena. Tratado teórico e prático dos contratos. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 458.

7. STJ. REsp 1.266.937/MG. 4ª Turma. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. DJe 01/02/2012.

8. Peluso, Cezar. (Org.) Código Civil comentado – doutrina e jurisprudência, op. cit., p. 703-704.

9. STJ. REsp 1.272.932/MG. 3ª Turma. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJe 02/10/2017.

A controvérsia teve origem no Recurso Especial nº 1.897.867, proveniente do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará (TJCE), que tratava especificamente do prazo prescricional para a restituição da comissão de corretagem quando o contrato é rescindido por inadimplemento da construtora.

Durante o julgamento, a Corte distinguiu explicitamente o Tema 1099 da tese consolidada no Tema 938, que trata da abusividade da cláusula contratual que transfere ao consumidor o ônus de pagar a comissão de corretagem. O Tema 938 do STJ fixou o prazo prescricional em 3 (três) anos, nas hipóteses envolvendo enriquecimento sem causa decorrente de cláusula contratual abusiva. Em contrapartida, o Tema 1099 refere-se à restituição motivada pela culpa da construtora na entrega tardia do imóvel, justificando a aplicação do prazo geral decenal, previsto no art. 205 do Código Civil.

Por unanimidade, a 2ª seção do STJ firmou a seguinte tese no Tema 1099:

Prescrição decenal (art. 205, CC/2002) da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, quando o pedido de repetição dirigido contra a incorporadora/construtora tiver por fundamento a resolução do contrato em virtude de atraso na entrega do imóvel, contando-se o prazo desde a data em que o adquirente tiver ciência da recusa da restituição integral das parcelas pagas.

Esta decisão trouxe impacto direto tanto para consumidores quanto para construtoras, uniformizando a interpretação em torno de uma questão que gerava intensa divergência jurisprudencial. Assim, o Tema 938 e o Tema 1099 do STJ passaram a tratar de cenários distintos e bem delimitados, conforme ilustrado no quadro comparativo abaixo:

	Tema 938	Tema 1099
Objeto da discussão	Abusividade da cláusula contratual que transfere ao consumidor o ônus de pagar a comissão de corretagem.	Rescisão contratual por atraso na entrega do imóvel por culpa exclusiva da construtora.
Fundamento jurídico	Enriquecimento sem causa (art. 206, § 3º, IV, CC).	Inadimplemento contratual (art. 205, CC).
Prazo prescricional	3 anos.	10 anos.
Natureza da pretensão	Restituição da comissão de corretagem com base em cláusula contratual considerada abusiva.	Restituição da comissão de corretagem em razão do inadimplemento contratual.
Responsabilidade da construtora	Não decorre de inadimplemento, mas da nulidade de cláusula contratual.	Decorre diretamente da culpa pela mora na entrega do imóvel.

Durante o julgamento do Tema 1099, a 2ª Seção do STJ observou que a jurisprudência oscilava entre aplicar o prazo trienal e o decenal. No seu voto, o Ministro Relator Humberto Martins, destacou que a restituição da comissão de corretagem, em casos como o do Tema 1099, decorre de um inadimplemento contratual. Portanto, com o encerramento da relação obrigacional é que surge a relação de liquidação, na qual serão tratados os direitos dos credores e dos devedores à restituição das parcelas pagas e o direito do credor à indenização por perdas e danos. A resolução contratual, portanto, não gera um novo contrato, mas inaugura uma relação jurídica que impõe às partes a obrigação de retornar ao status quo ante, complementada pela reparação de prejuízos eventualmente sofridos.¹⁰

Por outro lado, no Tema 938, o STJ analisou casos sob a ótica dos consumidores que buscam a restituição dos valores pagos pela comissão de corretagem por considerarem abusiva a cláusula contratual que transfere a eles a responsabilidade pelo pagamento. Nesses casos, a Corte entendeu que o direito de restituição está baseado no enriquecimento sem causa, aplicando-se o prazo prescricional de três anos, previsto no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil.

Esse novo entendimento, adotado no Tema 1099, vem amparado por evoluções doutrinárias, jurisprudenciais e legislativas. A Lei dos Distratos (Lei nº 13.786/2018), por exemplo, já havia estabelecido parâmetros objetivos para rescisões contratuais nos compromissos de compra e venda de imóveis, assegurando critérios transparentes para o desfazimento do negócio. Ainda assim, permaneciam dúvidas sobre qual prazo prescricional era aplicável para a restituição dos valores pagos à título de comissão de corretagem, quando a rescisão decorre por culpa da construtora, em razão do atraso de obra, questão que agora está definitivamente pacificada.

Do ponto de vista prático, a adoção do prazo decenal no Tema 1099, confere maior previsibilidade e segurança jurídica ao mercado imobiliário. Para os adquirentes, amplia-se consideravelmente o período para postular a restituição dos valores pagos à título de comissão de corretagem, nas situações de atraso na entrega das obras. Por outro lado, para as construtoras, impõe-se maior atenção contratual e administrativa, pois a possibilidade do ajuizamento de demandas relacionadas à restituição da comissão de corretagem se estende por uma década, o que impõe maior rigor

na gestão contratual e no cumprimento dos prazos de entrega do empreendimento.

Além disso, o posicionamento do STJ reforça a importância de as incorporadoras manterem registros claros dos cronogramas de obra e notificações formais aos adquirentes, sob pena de ficarem expostas a ações de devolução de valores por um período significativamente mais longo, o que reforça, por si só, a necessidade de uma atuação preventiva e de um controle mais rigoroso das relações contratuais, a fim de reduzir riscos jurídicos e financeiros decorrentes de eventuais litígios.

Em um panorama mais amplo, a decisão do STJ no Tema 1099 representa um momento importante para o setor, pois esclarece, com amparo jurisprudencial, as responsabilidades e os prazos reais envolvidos nas rescisões contratuais por atraso na entrega de obra. Isso proporciona um marco normativo sólido para o setor imobiliário, que deverá influenciar práticas negociais, políticas de compliance e gestão de risco pelas construtoras, assim como oferece maior segurança jurídica aos consumidores.

10. Teixeira, Sálvio de Figueiredo (Org.). Comentários ao novo Código Civil. Vol. VI, Tomo II: da extinção do contrato. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 688.

**Do ponto de vista
prático, a adoção
do prazo decenal no
Tema 1099, confere
maior previsibilidade
e segurança
jurídica ao mercado
imobiliário.**



Considerações finais

Como visto, existem diversas discussões complexas que envolvem o tema da comissão de corretagem no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel na planta. Ao compreendermos que a remuneração dos corretores de imóveis decorre da utilidade do serviço prestado e não se desfaz automaticamente com a resolução do negócio, fica evidente a autonomia do contrato de corretagem em relação ao contrato principal.

No que concerne aos efeitos da resolução contratual sobre a comissão de corretagem, foi possível concluir que devem ser analisados à luz da boa-fé objetiva, da diligência do corretor e da origem da rescisão. Nessa perspectiva, a jurisprudência majoritária tem admitido a manutenção da remuneração do corretor quando a intermediação do negócio cumpriu seu objetivo útil, ressalvando, entretanto, as hipóteses em que falhas de conduta ou omissão de informações tornem legítima a restituição dos valores.

Como vimos, recentemente, no Tema 1099, o STJ firmou entendimento pelo prazo prescricional decenal no tocante à restituição dos valores pagos à título de comissão de corretagem nos casos de resolução contratual por culpa atribuída exclusivamente à construtora, em razão do atraso na entrega do imóvel. Ao firmar o prazo decenal, o STJ diferenciou esta hipótese daquela tratada no Tema 938, o que, para além de trazer uniformidade jurisprudencial, certamente contribuirá para uma maior previsibilidade nas relações jurídicas do setor imobiliário.



AUTOR

**Isabella Chomem e
Ivan Michaylow de Carvalho Burgos**

TEMPO DE LEITURA

14 min

ART. Nº

19

ARTIGO

Análise da responsabilidade civil das securitizadoras na hipótese de rescisão dos contratos de promessa de compra e venda

O artigo analisa a responsabilidade civil das securitizadoras de créditos nas operações de cessão de recebíveis imobiliários, especialmente em casos de rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóveis no âmbito da incorporação imobiliária. Embora o Código de Defesa do Consumidor disponha sobre a responsabilidade objetiva e solidária dos integrantes da cadeia de fornecimento, o art. 31-A, §12º, da Lei 4.591/64, afasta expressamente a responsabilização da securitizadora por obrigações contratuais do incorporador. Nestes casos, o Superior Tribunal de Justiça vem entendendo que a securitizadora não integra a cadeia de fornecimento. Por outro lado, parte da jurisprudência reconhece a responsabilidade solidária da cessionária de créditos (securitizadora) junto ao cedente (incorporador/construtor), com base na teoria da conexidade contratual e na lógica da cadeia de fornecimento, quando se verificar algum grau de participação nas atividades imobiliárias. O artigo conclui pela necessidade de uniformização jurisprudencial, com prevalência da norma específica da Lei nº 4.591/64 sobre o CDC, para garantir maior segurança jurídica nas operações de securitização de créditos no setor imobiliário.

Resumo

Introdução

O reconhecimento da responsabilidade civil de empresas que integram a cadeia de fornecimento, independentemente de terem contribuído diretamente ou não ao dano experienciado pelo consumidor, não é novidade. Pelo contrário, para além da previsão expressa no Código de Defesa do Consumidor, essa modalidade de responsabilização objetiva de fornecedores tem sua aplicabilidade sedimentada pelo entendimento dos Tribunais Superiores.

A securitização de recebíveis vem ganhando importância como forma de conferir aos empreendimentos imobiliários liquidez imediata em troca da cessão dos recebíveis oriundos das promessas de compra e venda celebradas com os adquirentes consumidores de unidades imobiliárias em construção. Entretanto, neste âmbito, surge uma controvérsia: qual é a extensão da responsabilização da cessionária de créditos (securitizadora) por rescisões e demais questões relacionadas aos contratos de promessa de compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária?

O presente artigo tem como objetivo analisar, à luz da jurisprudência, os limites da responsabilidade das securitizadoras nos contratos de compra e venda de imóveis, a fim de compreender o conflito entre a previsão da Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias e as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

1. Responsabilidade objetiva e cadeia de fornecimento

Antes de adentrar à análise da posição das securitizadoras nos contratos de promessa de compra e venda de imóveis, convém diferenciar a responsabilidade subjetiva e objetiva.

De acordo com Carlos Roberto Gonçalves, a responsabilidade subjetiva funda-se na ideia de culpa¹, sendo necessária sua comprovação para que o dano, proveniente de uma conduta intencional ou, ao menos, negligente, imprudente ou imperita, seja indenizável, conforme preceituam os arts. 186 e 927 do Código Civil.

Por sua vez, a responsabilidade objetiva prescinde da comprovação de culpa, sendo ela presumida e bastando a existência de causalidade entre o dano e a conduta do agente², e é esta a responsabilidade aplicável às relações de consumo, conforme previsão dos arts. 14 e 18 do CDC. Este diploma legal prevê, ainda, a responsabilidade solidária entre todos que participam da cadeia de fornecimento, nos termos do art. 7º, parágrafo único, e art. 25, §1º, do CDC. Ou seja, todos aqueles que participaram da cadeia de fornecimento respondem solidariamente pelos danos que o consumidor suportar, sem prejuízo de eventual direito de regresso em desfavor do outro agente fornecedor, na medida da responsabilidade de cada um, conforme dispõe o art. 13, parágrafo único, do código consumerista.

Sobre a responsabilidade solidária na cadeia de fornecedores, Claudia Lima Marques afirma que “a cadeia de fornecimento é um fenômeno econômico de organização do modo de produção e distribuição, do modo de fornecimento de serviços complexos, envolvendo grande número de atores que unem esforços e atividades para uma finalidade comum, qual seja, a de poder oferecer no mercado produtos e serviços para os consumidores”³.

Sendo assim, a cadeia de fornecedores permite que o consumidor lesado por um determinado

produto ou serviço possa demandar tanto o fabricante quanto o responsável pela sua comercialização, o que tende a facilitar a reparação do dano suportado pelo consumidor. No entanto, quando a aquisição do bem ocorre, por exemplo, por meio de cartão de crédito, não parece certo imputar responsabilidade à operadora do cartão ou à instituição financeira emissora, apenas por ter intermediado o pagamento, sem participação na produção ou fornecimento do produto⁴.

Daí a importância de delimitar a cadeia de fornecimento, no intuito de evitar a inclusão de agentes que, apesar de terem participado de alguma forma do negócio, não possuem qualquer vínculo com o produto ou serviço fornecido. Nesse contexto, é relevante reconhecer que a responsabilidade solidária entre os integrantes da cadeia de fornecimento, embora aplicada, em regra, nas relações de consumo, não deve ser automaticamente estendida a todos os envolvidos. É este o caso das securitizadoras em cessão de créditos decorrentes de contratos de promessa de compra e venda de imóveis.

No caso de cessão de créditos originados de contratos de compra e venda de imóveis entre construtoras e adquirentes, há um aparente conflito de normas, pois o Código de Defesa do Consumidor, como visto, impõe a responsabilidade objetiva e solidária a todos os envolvidos na cadeia de fornecimento, enquanto a Lei nº 4.591/64, que trata especificamente das incorporações imobiliárias, prevê, em seu art. 31-A, §12º⁵ – incluído pela Lei nº 10.931, de 2004 –, a responsabilidade direta da incorporadora, afastando a cessionária (securitizadora) das obrigações e deveres assumidos originalmente no contrato com o consumidor.

1. Gonçalves, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. Vol. 4, 5ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 48.

2. Jiménez Serrano, Pablo. *O Direito do Consumidor no Mercado Imobiliário: Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos Contratos Imobiliários*. Rio de Janeiro: Jurismestre, 2018 [Livro Eletrônico], p. 3.127.

3. Marques, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 6ª ed. São Paulo: RT, 2011.

4. Fernandes, Deborah Fonseca. “A Responsabilidade Civil da Sociedade Securitizadora de Crédito Imobiliário perante o Consumidor”, *REJuriSTJ*, ano 2, nº 2, 2011, p. 240.

5. Art. 31-A, §12. “A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis”. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

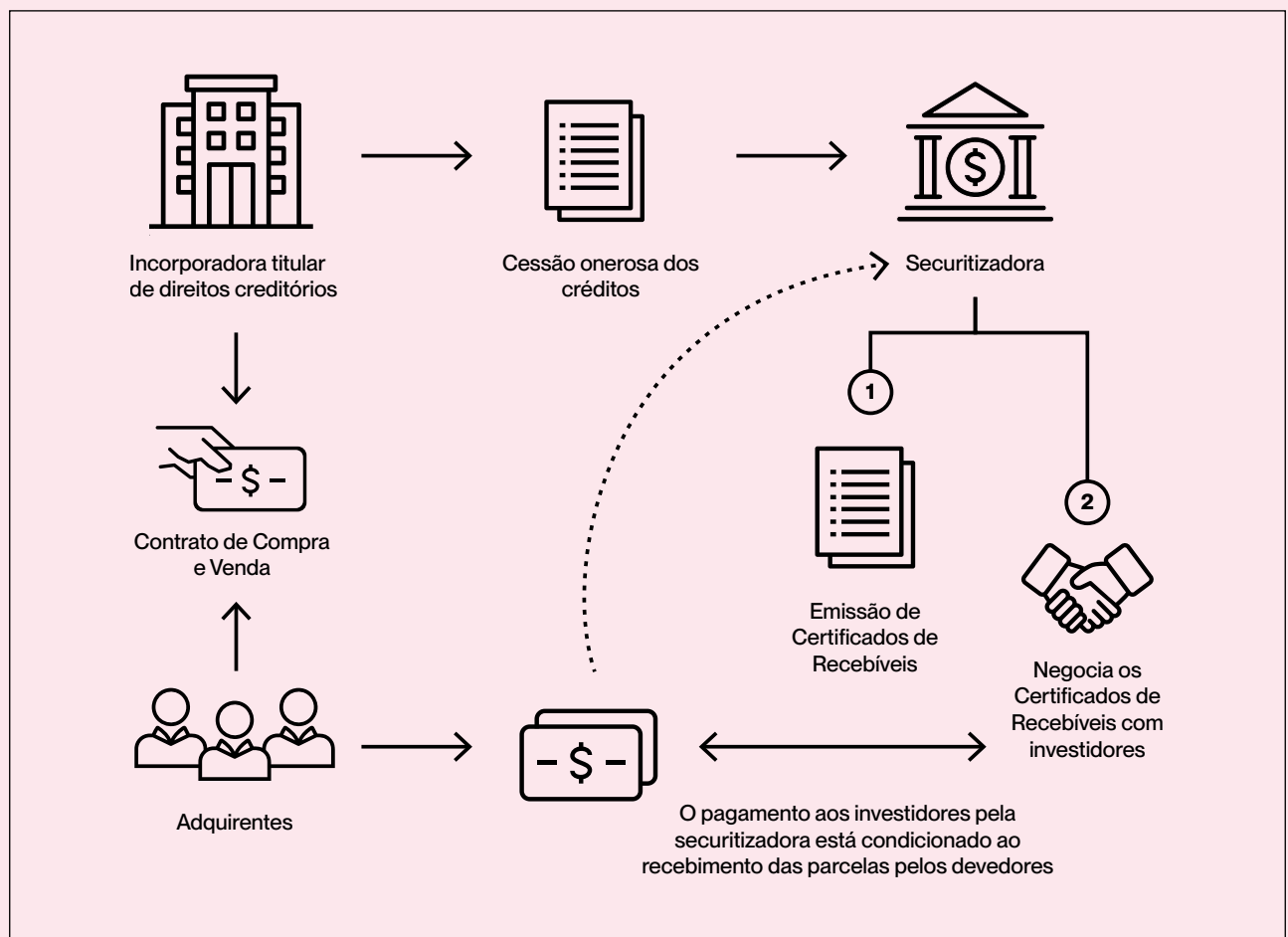
2. Securitização de recebíveis e a Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias

A securitização de recebíveis, nas palavras de José Alves Ribeiro Júnior, “é uma operação em que, economicamente, ativos ilíquidos – recebíveis – são ‘transformados’ em securities, isto é, em valores mobiliários, destinados à livre circulação no mercado”⁶.

Em contrato de compra e venda de imóvel ou de promessa de compra e venda entre a construtora e o comprador, o titular do crédito o cede onerosamente para a securitizadora que, por conseguinte, emite os títulos de crédito e os coloca no mercado para aquisição por investidores.

Importa destacar que a cessão de créditos não se confunde com a cessão de posição contratual. Conforme explica Melhim Namem Chalub, “a cessão do crédito do promitente vendedor limita-se a operar a transmissão do direito creditório, não contemplando a transmissão da posição contratual do promitente vendedor, que diz respeito à titularidade do domínio”⁷.

Os investidores, então, adquirem os títulos emitidos, e a securitizadora, à medida que recebe dos adquirentes o pagamento das parcelas – podendo promover inclusive a cobrança em face dos adquirentes –, repassa o importe recebido aos investidores⁸. O fluxograma a seguir ilustra este procedimento:



6. Ribeiro Júnior, José Alves. Securitização de recebíveis: elementos constitutivos no direito brasileiro (Portuguese Edition) . Edição do Kindle, 2020, p. 508.

7. Chalhub, Melhim Namem. Alienação Fiduciária - Negócio Fiduciário. 8ª ed. São Paulo: Forense, 2023 [Kindle], p. 779-780.

8. Fernandes, Deborah Fonseca. “A Responsabilidade Civil da Sociedade Securitizadora de Crédito Imobiliário perante o Consumidor”, op. cit., p. 225.



Observa-se, então, que, apesar de a securitizadora passar a ser titular fiduciária do crédito e exercer a cobrança junto ao adquirente, sua atuação se limita à intermediação financeira, inexistindo qualquer envolvimento direto na relação contratual original entre construtora e comprador. E é justamente esse o ponto que levanta questionamentos: a inclusão da securitizadora na cadeia de fornecimento e eventual responsabilidade solidária em caso de rescisão contratual e restituição de valores.

Apesar de o Código de Defesa do Consumidor, como dito, impor a responsabilidade objetiva e solidária a todos os envolvidos na cadeia de fornecimento, o art. 31-A, §12, da Lei 4.591/64, incluído pela Lei nº 10.931/2004, prevê a responsabilidade direta da incorporadora, afastando, portanto, a securitizadora das obrigações e deveres assumidos originalmente no contrato celebrado entre o consumidor (adquirente) e a incorporadora.

Há, então, aparente conflito de normas entre o Código de Defesa do Consumidor e a previsão da Lei de Incorporação Imobiliária, o qual pode ser resolvido através de três critérios que, de acordo com a clássica lição de Norberto Bobbio, “servem para resolver todos os casos possíveis de antinomia”⁹, quais sejam: hierárquico, cronológico e da especialidade. O primeiro critério é o hierárquico, que corresponde à prevalência da norma superior à norma situada em patamar inferior.

O segundo, isto é, o cronológico, é aplicado quando as normas estão situadas no mesmo grau hierárquico, prevalecendo a norma posterior sobre a anterior. Por fim, o critério da especialidade disciplina que, havendo normas incompatíveis entre si, sendo uma geral e outra especial, prevalecerá esta última.¹⁰

Sendo assim, considerando que o art. 31-A, §12, foi inserido na Lei nº 4.591/64 pela Lei nº 10.931/2004, posteriormente ao Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/1990), bem como trata de matéria específica em relação às regras gerais trazidas pelo CDC, deve prevalecer sobre o código consumerista, tanto pelo critério cronológico como pelo critério da especialidade.

Dito isso, o mencionado dispositivo da Lei de Condomínios e Incorporações, em sua nova redação, não objetiva afastar a responsabilidade da securitizadora em detrimento do consumidor, mas refletir

a realidade da operação, consistente na aquisição da cessionária dos créditos, e não das obrigações contratuais da incorporadora, de modo que, havendo falhas na execução do contrato ou atraso na entrega da obra, as obrigações devem ser direcionadas à incorporadora e a outros fornecedores envolvidos na cadeia de consumo, mas não à securitizadora.

Isso, porém, não exclui a relação de consumo entre o adquirente e a securitizadora, mas somente a limita às questões relacionadas às cobranças do crédito, assim como ocorre, por exemplo, com operadoras de cartão de crédito.

Considerando que o art. 31-A, §12, foi inserido na Lei nº 4.591/64 pela Lei nº 10.931/2004, posteriormente ao Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/1990), bem como trata de matéria específica em relação às regras gerais trazidas pelo CDC, deve prevalecer sobre o código consumerista, tanto pelo critério cronológico como pelo critério da especialidade.

9. Bobbio, Norberto. Teoria do Ordenamento Jurídico. Brasília: UNB, 1999, p. 22; Pasold, Cesar Luiz. Ensaio sobre a ética de Norberto Bobbio. Florianópolis: Conceito, 2008, p. 92.

10. Bobbio, Norberto. Teoria do Ordenamento Jurídico, op. cit., p. 22; Pasold, Cesar Luiz. Ensaio sobre a ética de Norberto Bobbio, op. cit., p. 93 e p. 96.

3. Estudo de precedentes jurisprudenciais

O reconhecimento da ilegitimidade passiva de securitizadoras nas ações que versam sobre responsabilidade contratual oriunda de promessas de compra e venda, para além da previsão legal específica na Lei nº 4.591/64, encontra respaldo em diversos julgados de Tribunais Estaduais¹¹ e em decisões do Superior Tribunal de Justiça¹².

Tais julgados reforçam a previsão legal do §12 do art. 31-A da Lei nº 4.591/64, de modo a restringir a extensão da responsabilidade do incorporador ou do construtor ao cessionário dos direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades imobiliárias.

O entendimento consubstanciado nas decisões do Superior Tribunal de Justiça, ademais, ressalva que o afastamento da responsabilização civil das securitizadoras decorre da ausência de participação efetiva na cadeia produtiva dos empreendimentos imobiliários. Enquanto a atuação das securitizadoras, na qualidade de agentes financeiras, for limitada à mera atividade de cessão de créditos, não lhe será estendida a responsabilidade de obrigações típicas da figura do incorporador ou construtor¹³.

Não obstante, verifica-se a existência de julgados de Tribunais Estaduais¹⁴ que reconhecem a legitimidade passiva das securitizadoras para responderem por rescisões de promessas de compra e venda celebradas entre promitente comprador e promitente vendedora, como decorrência direta da cadeia de fornecimento. O principal fundamento utilizado nestes julgados é de que a securitização, enquanto “fenômeno negocial de grande importância na atuali-

dade”, consiste na noção de relações ou contratos por conexidade, “pelo qual agentes econômicos perseguem uma finalidade comum, qual seja, concentrar ou induzir o consumo em massa de bens e serviços”¹⁵. A responsabilização das securitizadoras, nestes casos, decorreria, então, da conexidade contratual existente entre a cessão de créditos e a promessa de compra e venda.

Contudo, o Superior Tribunal de Justiça vem entendendo que a relação contratual entre cessionária e cedente, por si só, não basta para caracterizar a solidariedade passiva decorrente da cadeia de fornecimento. Pelo contrário, haveria necessidade “da existência de mais de um ofensor e liame entre as condutas e o dano alegado, a teor do contido no parágrafo único do art. 7º e do caput do art. 18, ambos do CDC”¹⁶.

Ainda, no entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a extensão generalizada da responsabilidade civil acabaria por inviabilizar o próprio negócio da securitização, “visto que a responsabilização solidária pela restituição dos valores invalidaria a alocação de riscos feita pelos participantes da operação, ínsita e essencial à natureza do contrato mencionado”¹⁷.

A partir deste entendimento, é possível concluir que a responsabilização das cessionárias de créditos deve limitar-se aos casos em que há efetivamente um liame entre uma conduta praticada pela cessionária e o dano suportado pelo consumidor, a serem demonstrados pela parte no âmbito do processo judicial.

11. TJSP, Apelações Cíveis nº 1001467-53.2022.8.26.0510, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel.: Desembargador João Antunes, Julgado em 29/01/2024; e 1041692-48.2021.8.26.0576, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel.: Desembargador Alexandre Marcondes, Julgado em 25/04/2023; TJRJ, Apelação nº 0017120-84.2019.8.19.0002, 16ª Câmara de Direito Privado, Rel.: Desembargadora Maria Celeste Pinto de Castro Jatahy, Julgado em 09/10/2024; TJRS, Apelação Cível nº 5053884-30.2019.8.21.0001, 17ª Câmara Cível, Rel.: Desembargadora Vanise Röhrig Monte Aço, Julgado em 30/04/2025.

12. STJ, REsp nº 1863680/SP, Quarta Turma, Rel.: Ministro João Otávio de Noronha, Julgado em 17/03/2025; e AgInt no AgInt no REsp nº 1769501/SE, Quarta Turma, Rel.: Ministra Maria Isabel Gallotti, Julgado em 13/06/2022.

13. STJ, AgInt no AREsp nº 1974392/SP, Quarta Turma, Rel.: Ministro Marco Buzzi, Julgado em 21/03/2022; AgInt no AgInt no REsp nº 1875510/SP, Quarta Turma, Rel.: Ministro Luis Felipe Salomão, Julgado em 20/09/2021; AgInt no REsp nº 1509962/PR, Quarta Turma, Rel.: Ministra Maria Isabel Gallotti, Julgado em 20/04/2020.

14. TJPR, Apelações Cíveis nº 0008836-40.2018.8.16.0056, 19ª Câmara Cível, Rel.: Desembargador Jose Hipólito Xavier da Silva, Julgado em 22/04/2024; 0028779-48.2017.8.16.0001, 10ª Câmara Cível, Rel.: Desembargador Domingos Thadeu Ribeiro da Fonseca, Julgado em 12/10/2020; TJSP, Apelações Cíveis nº 1018244-17.2024.8.26.0002, 36ª Câmara de Direito Privado, Rel.: Desembargador Milton Carvalho, Julgado em 20/05/2025; e 1005834-18.2023.8.26.0565, 37ª Câmara de Direito Privado, Rel.: Desembargadora Celina Dietrich Trigueiros, Julgado em 18/12/2024.

15. TJSP, Apelação Cível nº 1012084-41.2021.8.26.0079, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel.: Desembargador Francisco Loureiro, Julgado em 25/04/2023.

16. STJ, REsp nº 2132361/SP, Quarta Turma, Rel.: Ministra Maria Isabel Gallotti, Decisão Monocrática, Julgado em 23/10/2024 e AgInt no AgInt no REsp nº 1769501/SE, Quarta Turma, Rel.: Ministra Maria Isabel Gallotti, Julgado em 13/06/2022.

17. Ibidem.

O Superior Tribunal de Justiça vem entendendo que a relação contratual entre cessionária e cedente, por si só, não basta para caracterizar a solidariedade passiva decorrente da cadeia de fornecimento. Pelo contrário, haveria necessidade “da existência de mais de um ofensor e liame entre as condutas e o dano alegado, a teor do contido no parágrafo único do art. 7º e do caput do art. 18, ambos do CDC”.

Considerações finais

À luz do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a interpretação conferida aos dispositivos legais tratados neste artigo conduz à tese de que a cessionária de créditos (securitizadora) não possui responsabilidade solidária pelas obrigações assumidas pelo cedente (construtor e/ou incorporador), no âmbito de contrato de promessa de compra e venda celebrado com os consumidores adquirentes.

Muito embora a jurisprudência esteja direcionada nesse sentido, não se trata de matéria consolidada, sendo possível encontrar decisões divergentes proferidas pelos Tribunais Estaduais, no sentido de reconhecer a participação da cessionária (securitizadora) na cadeia de fornecimento. Justamente em razão da disseminação deste modelo de negócio e da crescente judicialização da matéria, se faz necessária, para a segurança jurídica nas operações de securitização de créditos no setor imobiliário, a uniformização da jurisprudência direcionada à delimitação precisa da extensão da responsabilidade das securitizadoras e da prevalência da norma específica da Lei nº 4.591/64 em detrimento da norma geral do Código de Defesa do Consumidor.



ARTIGO

O feixe de contratos que compõem a estruturação jurídica dos empreendimentos Multifamily

TEMPO DE LEITURA

15 min

AUTOR

**Julio
loras Miranda Basilio**

ART. Nº

20

Os empreendimentos Multifamily possuem grande potencial de crescimento no Brasil. No presente artigo, aborda-se a estrutura jurídica dos empreendimentos Multifamily, com ênfase no contrato de locação e nos serviços on demand. Em um primeiro momento, são apresentados o conceito e as características deste tipo de empreendimento. Em seguida, são abordados os seguintes aspectos: a sua estruturação jurídica, principalmente diante da ausência de incorporação imobiliária e a possibilidade de instituição de condomínio, inclusive como forma de planejamento tributário; e as especificidades da regulamentação de uso neste tipo de empreendimento, sob o prisma dos instrumentos particulares utilizados por empresas que exploram o segmento, principalmente, convenção de condomínio, regimento interno, manual de uso das unidades e o contrato de locação.

Resumo

Introdução

O mercado imobiliário brasileiro vem se inspirando em modelos consolidados no exterior para atender a demanda por moradias inovadoras. Entre as tendências observadas pelos investidores brasileiros estão os empreendimentos imobiliários constituídos no formato de Multifamily – uma estrutura já amplamente consolidada nos Estados Unidos e na Europa, que agora vem sendo implementada no Brasil.

Com as primeiras unidades neste formato lançadas no Brasil em 2017, o segmento passou a experimentar um grande crescimento a partir de 2021¹, principalmente com unidades compactas para o short stay, como mais uma alternativa de investimento depois do boom do Airbnb. Um levantamento realizado para a elaboração da pesquisa apresentada na 23ª Conferência Internacional da LARES² constatou que entre 2017 e 2022 existiam cerca de 5.000 unidades constituídas no formato Multifamily. Já entre 2022 e 2023 o Brasil superou a marca de 10.000 unidades neste formato, evidenciando o crescimento do segmento em diversas cidades brasileiras.

O Multifamily caracteriza-se pela presença de múltiplas unidades, todas de propriedade da mesma pessoa (física ou jurídica) ou em copropriedade a um grupo de pessoas (físicas e/ou jurídicas), sendo que a finalidade comum de todas as unidades é gerar renda através da locação integrada a serviços pay-per-use, com uma gestão profissional³.

1. Soares, Thais. “Os novos mercados da startup Charlie, investida da Cyrela”. Metro quadrado. Publicado em 11.03.2025. Disponível em: <https://metroquadrado.com/residencial/os-novos-mercados-da-startup-charlie-investida-da-cyrela/>

2. Turri, Isabelle; Monetti, Eliane. “A demanda por Multifamily no Brasil: fundamentos do crescimento”. Latin American Real Estate Society - LARES, 2024. Disponível em: <https://ideas.repec.org/p/lre/wpaper/lares-2024-4dqm.html>, p. 6.

3. Revista 30º Prêmio Master Imobiliário, São Paulo, 30ª edição, 2024, p. 6.

Um dos grandes diferenciais dos empreendimentos constituídos no formato de Multifamily é a locação integrada a serviços e comodidades específicas para o público ao qual o empreendimento foi destinado, seja por meio da modalidade de pay-per-use ou em serviços já inclusos na locação. Dessa forma, o empreendimento consegue atender as demandas específicas de cada público, gerando uma menor vacância das unidades e maximizando a rentabilidade da operação⁴.

O conceito e a estrutura do projeto são determinantes para delimitar o público-alvo de cada empreendimento. No mercado imobiliário brasileiro já existem empreendimentos Multifamily desenvolvidos para diversos segmentos como, por exemplo, sênior living (destinado a idosos), student housing (destinado a estudantes), bem como projetos voltados para diferentes tamanhos de família (pessoa solteira, casal com filhos ou casal sem filhos). Além disso, os empreendimentos segmentam-se de acordo com os serviços que serão ofertados de forma integrada à locação, de acordo com a localização do empreendimento, conforme o tamanho das unidades, o prazo da locação e, até mesmo, a programação de atividades que são oferecidas aos locatários.

A rápida ocupação das unidades e a possibilidade de desenvolver o empreendimento para os mais diversos públicos do mercado imobiliário atraiu a atenção de investidores, das incorporadoras e de fundos de investimento imobiliário, fazendo com que o modelo do Multifamily rapidamente tenha se popularizado em diversas capitais.

4. Sinduscon-PR. "Multifamily: uma tendência que cresce no mercado imobiliário brasileiro". Notícias – Indústria Imobiliária. Publicado em 30.08.2023. Disponível em: <https://sindusconpr.com.br/multifamily-uma-tendencia-que-cresce-no-mercado-imobiliario-brasileiro-5968-p>

Um dos grandes diferenciais dos empreendimentos constituídos no formato de Multifamily é a locação integrada a serviços e comodidades específicas para o público ao qual o empreendimento foi destinado, seja por meio da modalidade de pay-per-use ou em serviços já inclusos na locação.



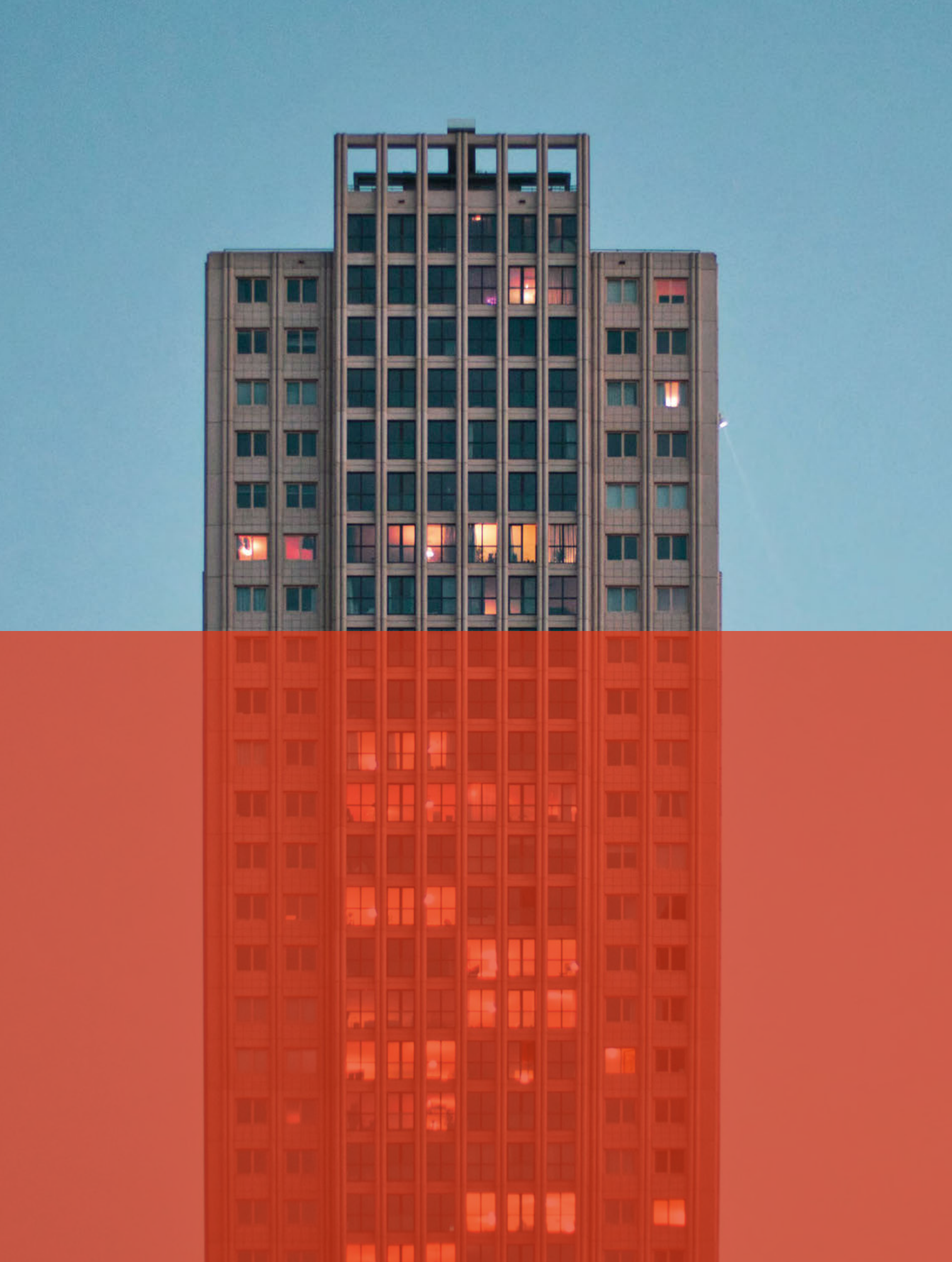
1. Estruturação jurídica dos empreendimentos Multifamily

Em um empreendimento imobiliário tradicional, via de regra, o incorporador deverá apresentar ao Registro de Imóveis os documentos e declarações exigidas da Lei nº 4.591/64. Além disso, toda a documentação deverá passar por uma rigorosa análise do Registro de Imóveis para que seja registrada a incorporação do condomínio. Concluído o registro da incorporação, as unidades do empreendimento estarão aptas a serem comercializadas ao público em geral. Vale registrar que os documentos exigidos pela Lei nº 4.591/64 e a necessidade do registro da incorporação antes da alienação das futuras unidades são ferramentas criadas pelo legislador para a proteção dos adquirentes⁵.

Justamente por isso, em empreendimentos Multifamily, não é comum o prévio registro da incorporação imobiliária, considerando que todas as unidades irão pertencer ao mesmo proprietário. Assim sendo, não teremos a figura do incorporador, e sim, apenas, a do proprietário do imóvel. Após a aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal, o proprietário realiza, por si ou por terceiros, a construção de todo o empreendimento, independentemente do número de pavimentos ou blocos. Ao final, procede-se à averbação da conclusão da construção, indicando-se apenas a área total do imóvel e a quantidade de pavimentos e blocos, sempre considerando todo o empreendimento como um único imóvel. Realizada a averbação da conclusão da construção do imóvel com a quantidade de torres/pavimentos aprovadas pela municipalidade, o empreendimento já estará apto a ser explorado mediante a locação das unidades de forma individual.

Nesse ponto, é importante destacar que alguns empreendimentos Multifamily ainda enfrentam uma segunda etapa concomitante à averbação da conclusão das obras do imóvel. Trata-se da individualização das unidades perante a Prefeitura Municipal, juntamente com a instituição de condomínio no Cartório do Registro de Imóveis, o que é feito através de Escritura Pública ou instrumento particular, acompanhado de quadro de áreas no formato da ABNT/NBR contendo as áreas e a fração ideal de cada unidade, bem como a respectiva ART gerada pelo responsável técnico. Importante ressaltar, no entanto, que a análise

5. Ribeiro, Moacyr. "O regime jurídico-registral da incorporação imobiliária à luz da lei 14.382/22". Anoreg-BR. Publicado em 19.08.2022. Disponível em <https://www.anoreg.org.br/site/artigo-o-regime-juridico-registral-da-incorporacao-imobiliaria-a-luz-da-lei-14-382-22-por-moacyr-ribeiro/>



se do Registro de Imóveis na etapa de instituição de condomínio é diferente da análise realizada para fins de registro da incorporação imobiliária, tendo em vista que não há necessidade de proteger adquirentes ou demonstrar a saúde financeira do proprietário para suportar os custos da construção. Aqui, a análise feita é focada na parte técnica para confirmação das áreas e fração ideal de cada unidade.

Essa segunda etapa de individualização das unidades não é obrigatória, mas pode acarretar vantagem tributária ao proprietário, em razão do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), dependendo da Lei municipal incidente e das características do empreendimento.

Como já mencionado, a construção do empreendimento é realizada como se um único imóvel fosse, independentemente do número de unidades, pavimentos ou torres. Esse formato acaba gerando um único imóvel com diversos pavimentos e torres, o que pode refletir em um valor venal muito elevado para fins do cálculo do IPTU. Isto porque a alíquota do IPTU é progressiva em razão do valor venal do imóvel, conforme previsto no art. 33 do Código Tributário Nacional. Via de regra, os Municípios estabelecem faixas de incidência do imposto conforme o valor venal do imóvel e atribuem uma alíquota para cada uma dessas faixas, onde as faixas iniciais (valor venal menor) indicam alíquotas menores do que as últimas faixas (valor venal maior). Portanto, quanto maior o valor venal do imóvel, maior será a alíquota e maior será o valor do IPTU.

A título ilustrativo, a partir da análise das legislações de alguns Municípios, identifica-se, na prática, o impacto causado entre as alíquotas e o valor venal do imóvel.

Exemplificativamente, para imóveis residenciais em Curitiba/PR⁶, há 5 (cinco) faixas estabelecidas, sendo a primeira para imóveis de até R\$160.000,00 com alíquota de 0,20% e a última para imóveis acima de R\$320.000,00 com alíquota de 0,65%. Em São Paulo/SP⁷, também existem 5 (cinco) faixas, no entanto, variando entre R\$150.000,00 com alíquota de 0,70% e R\$1.200.000,00 com alíquota de 1,50%. Ainda, em Porto Alegre/RS⁸, são identificadas 8 (oito) faixas entre

R\$86.235,37 com alíquota de 0,40% e R\$4.312.616,36 com alíquota de 0,85%.

A análise específica do caso concreto demonstrará a conveniência ou não da individualização das unidades, para efeitos de vantagem tributária.

2. Especificidades do regimento de uso dos empreendimentos Multifamily

Em um empreendimento tradicional, o regimento de uso é realizado exclusivamente através da convenção de condomínio, normalmente elaborada pelo incorporador do empreendimento na etapa da incorporação e, também, por meio do seu regimento interno, normalmente aprovado pelos próprios condôminos após a entrega do condomínio. Em geral, as regras internas de um condomínio edilício são estabelecidas exclusivamente para reger o convívio entre os condôminos e a forma de utilização das áreas comuns.

Já em um empreendimento no formato Multifamily, em complementação às regras da convenção, o empreendedor ou o proprietário estabelece, habitualmente, a regulamentação de uso do imóvel e das áreas condominiais por meio de instrumento particular firmado com os respectivos locatários das unidades, inclusive no que tange aos serviços condominiais que estarão integrados à locação ou ficarão disponibilizados ao locatário mediante respectiva contraprestação.

Para elaboração deste artigo, foram analisados instrumentos particulares firmados entre o proprietário e os locatários de alguns empreendimentos Multifamily. Verificou-se que, além do contrato de locação, que será abordado de forma detalhada abaixo, os locatários também assinam expressamente o regimento interno e o manual de uso da unidade, todos elaborados pelo proprietário ou pela empresa que realiza a gestão profissional do ativo.

Entre os documentos analisados, foi possível observar que o regimento interno também trata das regras de convivência entre condôminos e a utilização do condomínio de modo geral, por exemplo, regras para mudança, horários e limites de barulho etc.

A grande diferença observada é o regimento dos serviços disponíveis on demand, considerando que uma das principais características do empreendimento Multifamily é, justamente, a locação integrada a serviços e comodidades integrados na locação ou mediante pagamento na modalidade pay-per-use.

6. Art. 39 da Lei Complementar do Município de Curitiba/PR nº 40/2001.

7. Art. 7º e 8º da Lei Ordinária do Município de São Paulo/SP nº 6.989/1966.

8. Art. 7º da Lei Complementar do Município de Porto Alegre/RS c/c art. 12 do Decreto Municipal nº 23.025/2024, considerando que em Porto Alegre/RS o Código Tributário Municipal define valor venal com base em UFM (unidade financeira municipal). Os valores apresentados acima foram calculados com a UFM no valor de R\$5,771 conforme determinado do Decreto Municipal.

Outrossim, uma das características importantes em empreendimentos Multifamily é a gestão profissional. Nesse sentido, o regimento interno estabelece disposições específicas, regulando a relação entre a gestora do empreendimento e o locatário. Atualmente, existem diversas proptechs com atuação específica na gestão desse tipo de ativo, que atuam de forma independente, como prestadoras de serviço aos proprietários, ou com atuação subsidiária, onde o proprietário constitui uma empresa para atuar na gestão dos ativos por ele adquiridos/construídos.

Outra particularidade deste tipo de empreendimento diz respeito ao manual de uso da unidade e do condomínio. Por meio deste instrumento são determinadas as regras específicas de uso das unidades e das áreas comuns, objetivando a manutenção das condições de habitabilidade, dado o objetivo de rentabilidade com a locação das unidades, a qual depende da correta conservação de equipamentos instalados nas unidades e nas áreas comuns.

O manual de uso traz, ainda, um minucioso memorial descritivo contendo as características e o estado de conservação de todos os itens que são instalados nas unidades (desde a marca da tinta utilizada nas paredes até da fechadura das portas), especialmente das unidades mobiliadas, sempre visando a conservação do padrão da unidade para as futuras locações.

A análise específica do caso concreto demonstrará a conveniência ou não da individualização das unidades, para efeitos de vantagem tributária.

3. O contrato de locação como ferramenta fundamental na estrutura do Multifamily

No contexto do Multifamily, o contrato de locação ganha destaque. O contrato de locação em um empreendimento Multifamily tem a importante função de conectar todos os demais instrumentos firmados entre o empreendedor e o locatário.

Como antes mencionado, um dos diferenciais de um empreendimento Multifamily é a locação integrada à serviços, sejam eles inclusos na locação e/ou disponíveis on demand. Na prática, a locação de uma unidade em um empreendimento Multifamily tem potencial para gerar uma série de novas contratações de serviços, sendo que estes podem ser contratados por todo o período da locação ou de forma pontual, conferindo flexibilidade aos usuários.

Os contratos de locação trazem questões diversas sobre os serviços integrados, destacando que cada serviço, no formato on demand, será contratado por novo instrumento específico, sempre de forma acessória ao instrumento de locação.

A contratação por instrumento acessório tem como objetivo garantir a flexibilidade aos usuários, uma das características deste modelo de negócio. Assim, no momento da contratação ou cancelamento de algum serviço disponível no empreendimento, não haverá necessidade de alterar todo o contrato de locação.

Entre as condições gerais, merece destaque a cláusula contratual que, em caso de inadimplência, autoriza o cancelamento de serviços integrados à locação ou contratados on demand ou, ainda, a proibição de acesso às áreas comuns. Esta cláusula é utilizada como ferramenta para diminuir a inadimplência dos locatários, fortalecendo a tese do investimento no modelo do Multifamily.

A grande diferença observada é o regramento dos serviços disponíveis on demand, considerando que uma das principais características do empreendimento Multifamily é, justamente, a locação integrada a serviços e comodidades integrados na locação ou mediante pagamento na modalidade pay-per-use.

Considerações finais

No Brasil, a demanda por imóveis locados vem crescendo nos últimos anos, impulsionada por pessoas que buscam imóveis com mais comodidades e com foco em mais flexibilidade e mobilidade. Os Municípios também tentam acompanhar a evolução com a atualização de planos diretores e outras normas urbanísticas.

Nesse contexto, os empreendimentos Multifamily ganham mais espaço no mercado nacional. Além da chegada de investidores internacionais, as incorporadoras e construtoras brasileiras estão desenvolvendo uma ramificação para investir no Multifamily ou estão se aliando a proptechs do segmento.

O empreendimento Multifamily foge do tradicional dentro do mercado imobiliário, mostrando-se um investimento de longo prazo, focado na geração de renda, por meio da locação de todas as unidades do projeto pelo mesmo proprietário com oferta de serviços e gestão profissional.

Do ponto de vista jurídico, é necessário um sólido regramento entre o proprietário e locatários, mediante a elaboração de um feixe de instrumentos específicos, considerando as peculiaridades de cada empreendimento.



ART. Nº

21

AUTOR

**Gustavo Salles Ferreira e
Natalie Ferreira Larsen**

TEMPO DE LEITURA

14 min

ARTIGO

A Solução Cosit nº 205/2024 e a possibilidade de adesão ao RET no caso dos condomínios de lotes

O artigo analisa a aplicabilidade do Regime Especial de Tributação (RET) às incorporações imobiliárias de condomínios de lotes e de lotes vinculados à construção de casas isoladas ou geminadas. Em conjunto com as alterações legislativas que inseriram os precitados institutos na legislação pátria, verificou-se o surgimento de uma controvérsia fiscal, com especial destaque quanto à (in) aplicabilidade do RET a estes empreendimentos a partir da Solução Cosit nº 24/2023. Propõe-se um estudo introdutório sobre o RET, bem como uma análise da Solução Cosit nº 24/2023 e, em seguida, da Solução Cosit nº 205/2024, a qual, finalmente, reconheceu a possibilidade de adesão ao RET nos casos dos condomínios de lotes.

Resumo

Introdução

A incorporação imobiliária é uma atividade econômica fundamental para o desenvolvimento social e urbanístico do país. O setor é responsável pela geração de milhões de empregos diretos e indiretos, contribuindo para a redução do déficit habitacional e exercendo papel crucial na economia ao movimentar o setor de serviços, o setor financeiro e a indústria de materiais de construção.

Nos últimos anos, o setor imobiliário passou por muitas mudanças legislativas, com destaque para a inclusão do condomínio de lotes (art. 1.358-A) no Código Civil, pela Lei nº 13.465/2017; bem como para o regramento de lotes vinculados à construção de casas isoladas ou geminadas, com a alteração do art. 68 da Lei de Condomínios e Incorporações pela Lei nº 14.382/2022, a qual também conferiu nova redação ao art. 1.358-A, §2º do Código Civil, elucidando a equiparação do condomínio de lotes e do condomínio edilício para fins de incorporação imobiliária.

Com a alteração do dispositivo do Código Civil, ainda pairava dúvida sobre a possibilidade de o condomínio de lotes aderir ao RET. No entanto, a Receita Federal, por meio da Consulta dirigida à Coordenação-Geral de Tributação (Cosit) nº 24/2023, na tentativa de estabelecer o marco temporal, confundiu condomínio de lotes e loteamento, manifestando-se no sentido de afastar a possibilidade de adesão do condomínio de lotes ao Regime Especial de Tributação (RET).

Com o avanço das discussões e o amadurecimento sobre o tema, a Receita Federal, em 2024, na Consulta nº 205, emitiu novo parecer, pacificando a controvérsia, ao reconhecer o direito de adesão ao Regime Especial de Tributação (RET), tanto para incorporações imobiliárias de condomínio de lotes, quanto de lotes vinculados à construção de casas isoladas ou geminadas, desde que se promova a afetação do patrimônio da incorporação, bem como se observe todos os requisitos exigidos da Lei nº 10.931/2004.

Considerando este contexto, o artigo propõe um estudo introdutório sobre o Regime Especial de Tributação (RET), bem como uma análise das Soluções às Consultas Cosit nº 24/2023 e 205/2024.

1. A incorporação imobiliária e o Regime Especial de Tributação (RET)

A incorporação imobiliária baseia-se na promoção e na construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostos por unidades autônomas, cujas vendas podem ocorrer antes de concluídas as respectivas obras, conforme previsto no art. 28, parágrafo único, e no art. 29 da Lei nº 4.591/64.¹

Neste sentido, considerando o risco envolvido na atividade e o impacto negativo para toda a sociedade nos casos de insucesso de uma incorporação imobiliária, foram criados mecanismos, após a falência da ENCOL, para minimizar a chance de crises no setor imobiliário, com destaque para o instituto do patrimônio de afetação, cuja adoção garante maior segurança aos adquirentes, na medida em que separa o patrimônio do empreendimento do patrimônio geral do incorporador.

Como forma de incentivo à adoção do patrimônio de afetação, foi criado o Regime Especial de Tributação (RET). Este regime simplifica a apuração, reduz a carga tributária e facilita o recolhimento de impostos federais, sendo um verdadeiro estímulo fiscal para que as incorporadoras instituem o patrimônio de afetação, garantindo segurança para todo o setor imobiliário.²

Na busca dos benefícios financeiros deste incentivo, o RET passou a ser amplamente adotado pelos incorporadores, viabilizando, até mesmo, projetos imobiliários com margens mais apertadas, na medida em que permite o recolhimento unificado, com alíquota de 4% (podendo ser reduzida para 1%)³ dos tributos federais PIS, COFINS, IRPJ e CSSL sobre a receita bruta da venda de unidades imobiliárias.⁴

O RET traz vantagem tributária ao incorporador, pois, além de simplificar o recolhimento dos tributos, ele estabelece alíquota significativamente reduzida dos tributos federais, face à carga comumente arcada pelos incorporadores no lucro presumido, cuja alíquota varia de 5,93% ou 6,73%. A vantagem do RET mostra-se evidente a partir de uma comparação entre os regimes.

Para a adesão ao RET, é obrigatório que o empreendimento seja constituído como incorporação imobiliária e, cumulativamente, que haja a afetação do terreno e das suas acessões, nos termos dos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591/1964. Além disso, é necessário o preenchimento dos demais requisitos formais específicos para efetivar a adesão ao regime especial.

1. Art. 28. "As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a 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.

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

2. Herlin, Alexandre. O RET e o Condomínio de Lotes. Temas atuais de tributação das atividades imobiliária. Volume 3. São Paulo: IBRADIM, 2023, p. 14-15.

3. Para empreendimentos residenciais de interesse social (Faixa Urbano 1 do Programa Minha Casa, Minha Vida) a alíquota será equivalente a 1%, conforme previsto no art. 4º, §6º, da Lei nº 10.931/2004.

4. Art. 4º Para cada incorporação submetida ao regime especial de tributação, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do seguinte imposto e contribuições: I - Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ; II - Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP; III - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL; e IV - Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS. (...)

§ 8º Para os projetos de construção e incorporação de imóveis residenciais de interesse social, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trata o caput deste artigo será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida, conforme regulamentação da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

§ 9º Para efeito do disposto no § 8º, consideram-se projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social aqueles destinados a famílias cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1, independentemente do valor da unidade, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, sendo que a existência de unidades destinadas às outras faixas de renda no empreendimento não obstará a fruição do regime especial de tributação de que trata o § 8º.

Requisitos necessários para Adesão ao RET
Adesão ao Domicílio Tributário Eletrônico (DTE)
Afetação do terreno e das acessões objeto da incorporação imobiliária
Inscrição de cada “incorporação afetada” no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ)
Regularidade fiscal em relação aos tributos administrados pela RFB
Regularidade do recolhimento ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)
Regularidade quanto ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP)
Não estar inscrito no Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN)
Não ter sofrido sanções penais e administrativas derivadas de conduta e atividades lesivas ao meio ambiente e possuir certidão negativa referente ao Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade



Sublinha-se que a adesão ao RET é irretratável, ou seja, uma vez feita a opção pelo regime, não se pode desistir deste, enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação, sendo os recolhimentos realizados em caráter definitivo.

2. Solução de Consulta Cosit nº 24/2023: A negativa da possibilidade de adesão ao RET no âmbito dos condomínios de lotes

Com a alteração do dispositivo do art. 1.358-A, §2º, do Código Civil pela Lei nº 14.382/2022, pairava dúvida sobre a possibilidade de o condomínio de lotes aderir ao RET. A Receita Federal, por meio de Solução de Consulta (Cosit) nº 24/2023, procurou estabelecer um marco temporal para a aplicação da equiparação do condomínio de lotes ao condomínio edilício. Ao fazê-lo, no entanto, confundiu condomínio de lotes e loteamento, no sentido de que, a partir da vigência da Lei nº 14.382/2022, o parcelamento do solo mediante loteamento caracteriza a incorporação imobiliária caso haja vinculação da atividade de alienação dos lotes integrantes do loteamento à construção de casas isoladas ou geminadas. Por meio dessa confusão entre os institutos, a consequência foi o afastamento da possibilidade de adesão do condomínio de lotes ao RET. O que ocorreu nesta Solução, portanto, foi uma aparente confusão entre o condomínio de lotes e o loteamento, com expressa menção à atividade de alienação de lotes vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas.

Em outras palavras, com base na Solução de Consulta Cosit nº 24/2023, a Receita Federal aduziu que antes da publicação da Lei nº 14.382/2022, não era possível a incorporação imobiliária de unidades habitacionais oriundas de parcelamento do solo. No entanto, após a publicação da precitada Lei, somente seria possível a incorporação imobiliária, para fins de adesão ao

RET, de lotes integrantes de loteamentos vinculados à construção de casas isoladas ou geminadas, promovidas por uma das pessoas indicadas no art. 31 da Lei nº 4.591/1964 ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766/1967.⁵

Em uma análise mais detida, percebe-se que a problemática consistia no fato de que a Receita Federal não havia compreendido o conceito de condomínio de lotes, pois, embora não haja a obrigatoriedade de edificação de casas nos lotes, neste caso, o incorporador fica responsável pelo desenvolvimento das edificações nas áreas comuns, compreendendo as ruas, portaria, áreas de lazer etc., consistindo em verdadeira modalidade de incorporação imobiliária equiparada ao condomínio edilício.⁶

Ao confundir o condomínio de lotes com o loteamento, a Receita Federal contrariou o teor do art. 1.358-A, §2º, do Código Civil (alterado pela Lei nº 14.382/2022), que equipara o condomínio de lotes, no que couber, ao condomínio edilício. Ademais, não observou o disposto no art. 110 do Código Tributário Nacional: “A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias”.

Esta Solução Cosit gerou forte insegurança ao setor imobiliário e impactou o desenvolvimento de diversos projetos de condomínios de lotes, pois tiveram negado o direito ao RET e passaram a ser tributados pelas alíquotas ordinárias do lucro presumido ou lucro real. Diante dessa situação, muitas construtoras e incorporadoras recorreram ao Judiciário, com base no argumento de que o condomínio de lotes está sujeito a todas as regras atinentes ao condomínio edilício, sendo direito do incorporador optar pelo regime de afetação e, consequente, preenchidos os requisitos, de realizar sua adesão ao Regime Especial de Tributação (RET).

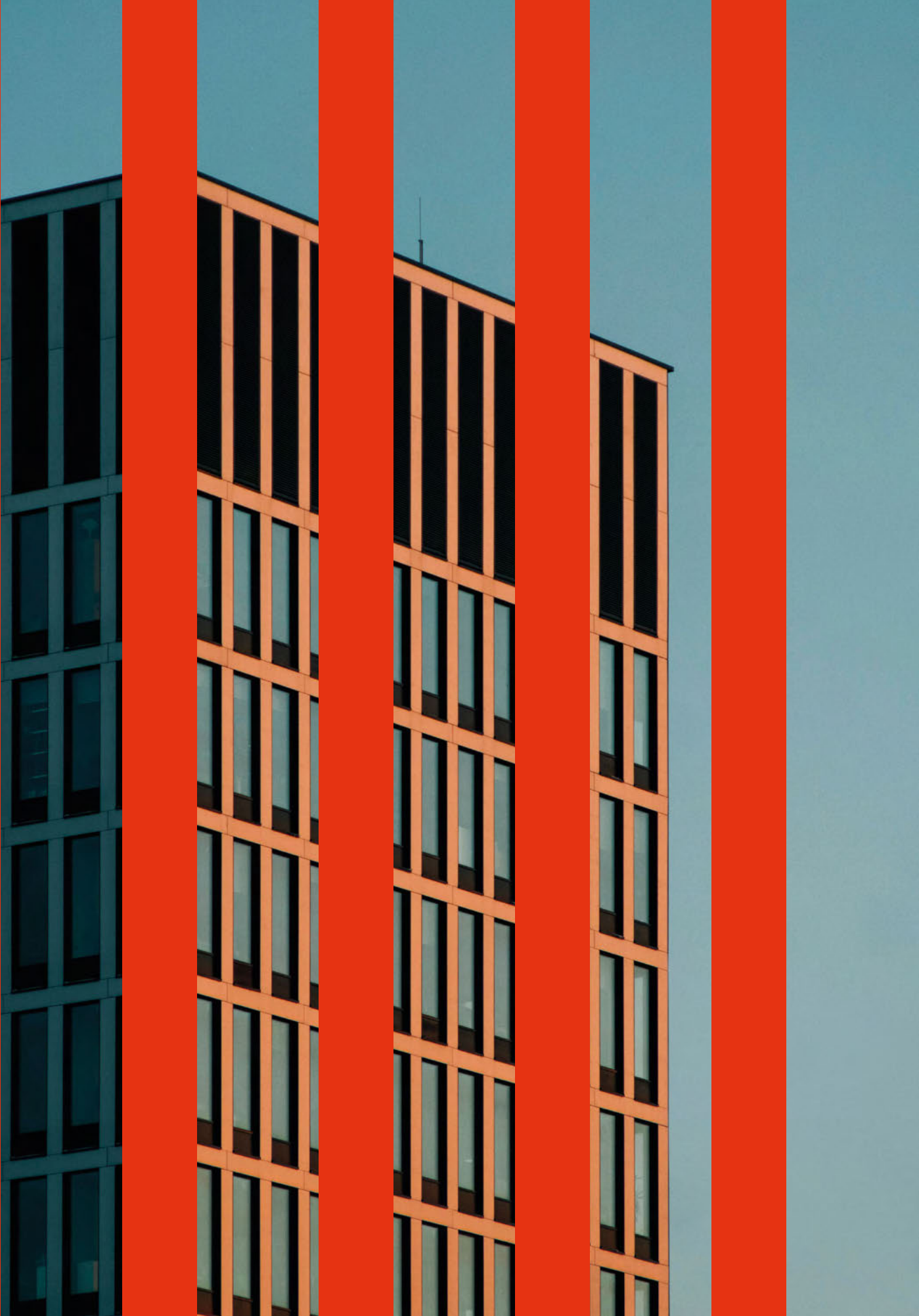
5. “Assunto: Outros Tributos ou Contribuições. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO. PARCELAMENTO DO SOLO MEDIANTE LOTEAMENTO. CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS. ADMISSIBILIDADE DE ADESÃO. MARCO TEMPORAL. Anteriormente a 28 de junho de 2022, data de publicação da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, no DOU, o parcelamento do solo mediante loteamento, per se, ainda que contratualmente vinculado à opção de construção de unidades habitacionais segundo projetos previamente aprovados pelo órgão competente, era insuficiente para caracterizar a incorporação imobiliária, para fins de adesão ao Regime Especial de Tributação (RET) instituído pelos arts. 1º a 10 da Lei nº 10.931, de 2004.

A partir de 28 de junho de 2022, o parcelamento do solo mediante loteamento caracteriza a incorporação imobiliária, para fins de adesão ao Regime Especial de Tributação (RET) instituído pelos arts. 1º a 10 da Lei nº 10.931, de 2004, desde que sejam atendidos os requisitos da legislação de regência, entre os quais se destaca a vinculação da atividade de alienação de lotes integrantes do loteamento à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 da Lei nº 4.591, de 1964, ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 1979. SOLUÇÃO DE CONSULTA PARCIALMENTE VINCULADA À SOLUÇÃO DE CONSULTA COSIT Nº 196, DE 5 DE AGOSTO DE 2015. Dispositivos Legais: Lei nº 4.591, de 1964, arts. 28, parágrafo único, 29 e 68; Lei nº 6.766, de 1979, art. 2º, §§ 1º e 2º; Lei nº 10.406, de 2022 (Código Civil), art. 1.358-A; Lei nº 10.931, de 2004, arts. 1º e 4º; Lei nº 14.382, de 2022, arts. 10 e 14; Instrução Normativa RFB nº 1.435, de 2013, art. 2º, § 1º.”

6. HERLIN, Alexandre. O RET e o Condomínio de Lotes. Temas atuais de tributação das atividades imobiliária, op. cit., p. 21-22.

Ao confundir o condomínio de lotes com o loteamento, a Receita Federal contrariou o teor do art. 1.358-A, §2º, do Código Civil (alterado pela Lei nº 14.382/2022), que equipara o condomínio de lotes, no que couber, ao condomínio edilício.





Entretanto, em muitos casos, tiveram o seu direito negado também na via judicial, sob o fundamento de que o condomínio de lotes não consistia em modalidade de incorporação imobiliária ou que somente seria possível a incorporação caso houvesse vinculação à construção de casas nos lotes. O Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF-4)⁷, ao enfrentar o tema, fundamentou a negativa da seguinte forma: “o condomínio de lotes é criação recentíssima no âmbito do ordenamento jurídico brasileiro, remontando à Lei nº 13.465, de 2017. (...) Evidentemente, o RET da Lei nº 10.931, de 2004, não poderia aplicar-se ao condomínio de lotes – inconfundível com a incorporação imobiliária – simplesmente porque o RET é de 2004, enquanto o condomínio de lotes foi previsto em lei apenas em 2017”.

Este posicionamento terminou por corroborar o argumento da Solução Cosit nº 24/3023, que negou direito ao RET para incorporadores de condomínios de lotes. No entanto, esse entendimento não reflete a melhor interpretação do tema, pois, conforme o art. 1.358-A, §2º, I do Código Civil, o condomínio de lotes se equipara ao condomínio edilício, não sendo cabível a exigência de vinculação do incorporador à construção de casas para enquadramento da modalidade na incorporação imobiliária e respectiva adesão ao RET.

3. A publicação da Solução Cosit nº 205/2024: novas perspectivas para a possibilidade de adesão ao RET no condomínio de lotes

Em resposta à nova Consulta sobre o tema, no dia 15 de julho de 2024, a Receita Federal publicou a Solução Cosit nº 205/2024, finalmente, indo ao encontro do previsto nos §§ 2º e 3º, do art. 1.358-A do Código Civil, inserido pela Lei nº 13.465/2017 e alterado pela Lei nº 14.382/2022.

A nova Solução de Consulta reconheceu a possibilidade de o incorporador imobiliário, que desenvolve empreendimentos de condomínio de lotes, optar pelo RET, desde que atendidos os requisitos dos arts. 1º a 4º da Lei nº 10.931/2004.⁸

A nova Solução de Consulta reconheceu a possibilidade de o incorporador imobiliário, que desenvolve empreendimentos de condomínio de lotes, optar pelo RET, desde que atendidos os requisitos dos arts. 1º a 4º da Lei nº 10.931/2004.

7. TRF-4. ApRemNec nº 50011079120194047206. 2ª Turma. Rel. Des. Rômulo Pizzolatti. Julgado em: 15.09.2020.

8. Solução de Consulta Cosit nº 205/2024. “O incorporador imobiliário que realiza o parcelamento do solo urbano na forma de condomínio de lotes pode optar pelo Regime Especial de Tributação aplicável às incorporações imobiliárias (RET-Incorporação), desde que atendidos os requisitos dos arts. 1º a 4º da Lei nº 10.931, de 2004, entre eles a necessidade do regime de afetação conforme disposto nos arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 1964. (...)”

Muitos incorporadores que não conseguiram aderir ao RET antes da Solução Cosit nº 205/2024 acabaram recorrendo ao Judiciário como forma de postular o seu respectivo direito de adesão ou de restituição/compensação dos valores pagos a maior. Ademais, isto se justifica pela diferença de alíquotas aplicáveis ao empreendimento enquadrado no regime comum (lucro presumido ou lucro real) face ao regime especial, pois a carga tributária, como visto, termina elevando-se em até 5,25% (cinco vírgula vinte e cinco por cento) sobre as receitas recebidas.

Já se vislumbram decisões em consonância com o amadurecimento temático pela Receita Federal, que se mostram favoráveis à adesão do incorporador ao RET em casos de condomínios de lotes, com a compensação de eventuais valores recolhidos em regime diverso ou com sua respectiva restituição, observada a prescrição quinquenal.⁹

Com relação aos empreendedores que tiveram prejuízos por negativas indevidas de adesão ao RET, mostra-se possível a restituição ou compensação de tais valores pela via administrativa, mediante PER/DCOMP, ou o manejo da medida judicial adequada para enquadramento ou repetição de indébito tributário, decorrente do indeferimento da adesão ao RET quando cumpridos os requisitos legais. Neste caso, é importante que o empreendedor se atente ao prazo prescricional de 5 (cinco) anos, nos termos do art. 168 do CTN.

Considerações finais

É possível afirmar que, depois da Solução Cosit nº 205/2024, o empreendedor possui segurança jurídica para o desenvolvimento tanto de incorporação imobiliária de condomínio de lotes quanto de lotes vinculados à construção de casas isoladas ou geminadas, sendo-lhe reconhecido o direito ao RET na esfera administrativa e judiciária.

No entanto, aos empreendedores que foram prejudicados, destaca-se a possibilidade de recuperação dos valores indevidamente pagos durante o período, seja pela via administrativa, seja pela via judicial. É importante sublinhar que o prazo prescricional para o manejo da ação judicial para a restituição do indébito tributário é o de 5 (cinco) anos, de acordo com o art. 168 do CTN.

9. Por exemplo: decisão proferida pelo Dr. Pedro Henrique de Proença Meira Figueiredo, nos autos do processo de nº 5001821-92.2024.4.03.6110, que tramitou perante a 3ª Vara Federal de Sorocaba/SP.



TEMPO DE LEITURA

18 min

ARTIGO

A simplificação dos procedimentos de incorporação imobiliária de casas isoladas ou geminadas

ART. Nº

22

AUTOR

Juliana Ghisleni Fontana
Patrícia Mortari Busnello

A alteração do art. 68 da Lei de Condomínios e Incorporações pela Lei nº 14.382/22 trouxe uma importante inovação ao prever, expressamente, a possibilidade de incorporação de casas isoladas ou geminadas em lotes provenientes de parcelamento do solo urbano. Esta alteração abre caminho para o desenvolvimento de empreendimentos, com maior segurança jurídica, redução de custos operacionais e simplificação dos procedimentos registrais. Neste artigo, colocam-se em destaque os benefícios jurídicos e registrais desta modalidade de incorporação, em especial, a autonomia das unidades e a dispensa de constituição de condomínio edilício. Além disso, analisa-se a necessidade de parcelamento regular para a implantação da incorporação de casas isoladas ou geminadas, bem como a simplificação dos procedimentos registrais neste formato de incorporação. Ao final, apresenta-se um quadro comparativo entre a incorporação tradicional e a nova modalidade aplicável às casas isoladas ou geminadas.

Resumo

Introdução

A Lei nº 14.382/22 trouxe uma grande novidade para o cenário da incorporação imobiliária, por meio da alteração do art. 68 da Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínios e Incorporações), dando tratamento especial à incorporação imobiliária de casas isoladas ou geminadas.

Essa mudança legislativa representa um potencial avanço para o mercado imobiliário, no que tange à construção e comercialização de casas isoladas ou geminadas em lotes provenientes de parcelamento do solo. Entre os seus benefícios, estão uma maior segurança jurídica para esse tipo de empreendimento, a redução de risco e o maior acesso a linhas créditos imobiliários, além de ser uma oportunidade estratégica para incorporadores que desejam diversificar seus projetos, reduzir custos operacionais e alcançar novos públicos.

Diante desse contexto, o presente artigo tem como objetivo analisar os impactos da nova redação do art. 68 no mercado imobiliário. Para isso, serão abordados os principais benefícios jurídicos e registrais desta modalidade de incorporação, suas conexões com o instituto do parcelamento do solo urbano e as peculiaridades documentais exigidas para o registro junto aos cartórios de registro de imóveis. Ao final, apresenta-se um quadro comparativo entre a incorporação tradicional e a nova modalidade aplicável a casas isoladas ou geminadas, a fim de evidenciar de forma clara e sistematizada as principais diferenças entre ambas.

1. A alteração do art. 68 da Lei de Condomínios e Incorporações

A Lei nº 4.591/64 é considerada o marco fundamental para a organização, a segurança e a expansão do setor imobiliário brasileiro. A partir desta Lei, foi introduzido o regime jurídico da incorporação imobiliária, disciplinando o aspecto obrigacional e registral das operações que envolvem a venda de unidades em construção.

Para acompanhar as constantes mudanças do mercado imobiliário, ao longo dos anos, foi necessária a atualização desta Lei, com a finalidade de adequá-la às novas realidades e resguardar os direitos e obrigações das partes envolvidas nos negócios imobiliários. Destaca-se a novidade trazida pela Lei nº 14.382/22 que, entre outras questões (como o estabelecimento do sistema eletrônico de registros públicos (Serp) e a modernização dos procedimentos nos registros públicos de atos e negócios jurídicos), realizou a alteração do art. 68 da Lei 4.591/64, regulamentando o regime jurídico da incorporação de casas isoladas ou geminadas oriundas de lotes integrantes do parcelamento do solo.

De acordo com a nova redação do art. 68, “a atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766/79, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis.”

Ao prever expressamente esta modalidade de incorporação imobiliária, que, em regra, prescinde da formação de condomínio edilício, a norma elimina entraves que antes poderiam dificultar a formalização e o registro de empreendimentos compostos por casas com acesso direto à via pública.

As casas integrantes desses conjuntos imobiliários não são submetidas ao regime do condomínio edilício “por serem essas unidades dotadas de total autonomia, passíveis de fruição independente (...) de partes comuns que as interliguem, pois cada uma delas tem acesso direto às vias públicas de circulação e outras áreas atribuídas ao domínio público conforme projeto do correspondente loteamento.”¹ Observa-se que, por serem unidades autônomas e não estarem ligadas a um condomínio, fica garantido ao adquirente autonomia sobre sua propriedade, diferentemente do

que ocorre em uma incorporação imobiliária tradicional, em que os custos de manutenção das áreas comuns são rateados entre todos os condôminos.

Apesar de a possibilidade de incorporação de casas autônomas sem a constituição de condomínio já estar prevista no caput do art. 68 da Lei nº 4.591/64, em sua redação original, a ausência de regulamentação específica gerava incertezas jurídicas quanto a esta modalidade. A nova redação, incluindo novos parágrafos no dispositivo, supre essa lacuna e traz segurança jurídica, pois ela harmoniza os regimes jurídicos do parcelamento do solo urbano e da incorporação imobiliária, promovendo uma integração sistêmica destas regras.

2. Dos benefícios jurídicos e registrais da incorporação de casas isoladas ou geminadas

A modalidade de incorporação da qual estamos tratando permite ao incorporador construir casas isoladas ou geminadas vinculadas à comercialização de lotes urbanos, sem instituir um condomínio edilício, embora conte com todos os benefícios e as garantias do regime jurídico das incorporações imobiliárias tradicionais. Nesse contexto, o lote é alienado já com o compromisso de edificação da casa, viabilizando a negociação de unidades futuras de forma mais ágil.

O diferencial dessa modalidade para as incorporações tradicionais é a ausência de frações ideais e de áreas comuns. Em vez disso, implementa-se um modelo mais simples e direto, voltado à construção de casas com acesso independente para a via pública, sem a necessidade de áreas comuns, como por exemplo portarias, corredores, elevadores ou administração compartilhada, típicos de condomínios edilícios.

Não obstante, esse modelo de incorporação permanece enquadrado no regime da Lei nº 4.591/64, de modo que o incorporador terá o direito de promover o registro da incorporação, constituir o patrimônio de afetação e optar pelo regime especial de tributação (RET), conforme previsto na legislação.

O §1º do art. 68 da Lei nº 4.591/64 é claro ao dizer que essa configuração de incorporação imobiliária não transforma o conjunto de casas em um condomínio edilício, de tal modo que não são aplicadas a ela as regras de condomínios, inexistindo direitos ou deveres comuns entre os adquirentes das unidades autônomas.

1. Pereira, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. 16a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024 [Edição do Kindle], p. 458-459.



O diferencial dessa modalidade para as incorporações tradicionais é a ausência de frações ideais e de áreas comuns. Em vez disso, implementa-se um modelo mais simples e direto, voltado à construção de casas com acesso independente para a via pública, sem a necessidade de áreas comuns, como por exemplo portarias, corredores, elevadores ou administração compartilhada, típicos de condomínios edilícios.

No entanto, quando inseridas em loteamento ou bairro planejado, nada impede que os adquirentes se organizem por meio de uma associação de moradores, conforme previsto no art. 36-A da Lei nº 4.591/64², para cuidar da manutenção das áreas públicas e promover a convivência comunitária. De todo modo, cada casa integrante do conjunto imobiliário terá matrícula própria e consistirá em uma unidade independente, de forma que o adquirente será responsável somente pelas despesas da sua unidade autônoma.

Essa modalidade de empreendimento pode embasar juridicamente a ideia de bairros planejados, surgidos de loteamentos ou desmembramentos já regularizados. O papel do incorporador, nestes casos, vai além de construir as casas, pois ele colabora diretamente com a organização urbana³. Assim, novas oportunidades surgem para o mercado imobiliário, principalmente para regiões onde a estrutura urbana favorece o desenvolvimento de empreendimentos destinados a construção de bairros residenciais planejados.

Segundo os autores Bernado Chezzi e Melhim Chalhub, “embora o texto da Lei fale em ‘casas’, é sabido que toda a Lei nº 4.591, ao falar de casas, não se refere somente ao uso residencial, sendo admitido o seu uso também não residencial”⁴. Isto é, assim como acontece nas demais incorporações, além do uso para fins residenciais, as unidades também podem ser voltadas para usos comerciais ou mistos.

As inovações trazidas pela Lei nº 14.382/22 também se refletem no âmbito registral, sendo uma delas a alteração do §4º do art. 237-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), que trata da possibilidade de abertura de matrículas individualizadas para as unidades após o registro do loteamento ou da incorporação, conferindo maior agilidade, transparência e segurança jurídica às operações, tanto para os incorporadores, quanto para os adquirentes⁵.

A análise conjunta dessas normas reforça o papel da previsão expressa da nova modalidade de incorporação como meio para promover bairros mais organizados e funcionais, na esteira dos princípios do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), como a função social da propriedade e o uso inteligente do solo urbano.

Diante dessa estrutura, cada casa integrante do conjunto habitacional é uma unidade independente, com matrícula individualizada e acesso livre para a via pública e sem depender de áreas comuns típicas de condomínios edilícios. Assim, sem a necessidade de criação de um condomínio entre os futuros moradores, há uma redução da burocracia na aprovação, no registro do projeto e nos custos de implantação.

3. Da necessidade de parcelamento regular para a implantação da incorporação de casas isoladas ou geminadas

Para que o incorporador possa implantar a incorporação de casas isoladas ou geminadas, os lotes em que se pretende construir o conjunto habitacional precisam estar dentro de um parcelamento do solo urbano regularizado, seja por loteamento ou desmembramento.

Como a comercialização está atrelada à promessa de construção, os terrenos precisam estar juridicamente constituídos e com matrículas próprias, em respeito ao princípio da continuidade registral, previsto no art. 237 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) e nas regras da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79).

Sendo assim, para que o incorporador possa formalizar a incorporação nos termos do art. 68, apresentando o memorial descritivo e os demais documentos exigidos pela Lei, primeiro é necessário aprovar o projeto de parcelamento do solo junto ao Município competente e, depois disso, registrar a incorporação no Ofício imobiliário.

2. Art. 36-A. “As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.”

3. ARISP (Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo). O Novo Regime de incorporação Imobiliária de Casas Isoladas ou Geminadas a partir da Lei nº 14.382/22 (art. 68 da Lei nº 4.591/64). Publicado em: outubro de 22. Disponível em: https://arisp.com.br/wp-content/uploads/2024/08/ARISP_Cartilha-Incorporação-imobiliária_2023_17.07.23.pdf.

4. Chezzi, Bernardo; Chalhub, Melhim Namem. “A nova incorporação de conjunto de casas isoladas ou geminadas na lei 14.382”. Colégio Registral do Rio Grande do Sul. Publicado em: 26/07/22. Disponível em: <https://colegioregistrals.org.br/artigos/1758/artigo-a-nova-incorporacao-de-conjunto-de-casas-isoladas-ou-geminadas-na-lei-14382-por-bernardo-chezzi-e-melhim-namem-chalhub/>

5. Lei nº 6.015/1973, art. 237-A, § 4º. “É facultada a abertura de matrículas para cada lote ou fração ideal que corresponderá a determinada unidade autônoma, após o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária.”

O incorporador não precisa ser o responsável pelo projeto de parcelamento do solo, podendo ser desenvolvida a incorporação em terrenos que já tenham sido devidamente regularizados por parcelamento do solo.

A novidade é que, além das hipóteses do art. 31 da Lei nº 4.591/64, admite-se como incorporador o empreendedor previsto no art. 2-A da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, incluído pela Lei nº 14.118/2021. Assim, o empreendedor, parceiro do proprietário do terreno, pode assumir o papel de incorporador, mesmo sem vínculo dominial, desde que possua procuração com poderes específicos para atuar sob mandato⁶. Esse formato abre caminho para planejamentos estratégicos, nos quais o incorporador aproveita um parcelamento já existente para desenvolver um novo produto imobiliário sob o regime jurídico da incorporação.

É importante lembrar que a Constituição Federal determinou, em seu art. 30, que compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a legislação federal e estadual no que couber, bem como promover o planejamento e controle do uso do solo urbano. Assim, com base em sua competência constitucional, os Municípios podem editar normas específicas para essa nova modalidade⁷.

Do ponto de vista urbanístico, o projeto também precisa respeitar os parâmetros locais de uso e ocupação do solo e infraestrutura mínima definidos pela legislação, reforçando a necessidade de integração entre o planejamento urbano e o registro imobiliário. Cabe ao incorporador, portanto, observar as exigências locais, tal como já ocorre em projetos do Minha Casa Minha Vida, que frequentemente envolvem casas isoladas ou geminadas⁸.

Vale destacar que o registro da incorporação imobiliária deve ser feito diretamente na matrícula de origem do parcelamento do solo. Nesta serão indicados quais lotes fazem parte do projeto, será averbado o termo de afetação (caso opte por esse regime) e a ela serão vinculadas às futuras unidades.

Outro ponto relevante é que o registro da incorporação pode ser realizado ainda durante a fase de implantação do loteamento, desde que o projeto das

unidades habitacionais já esteja aprovado e autorizado pelo Poder Público competente, permitindo que a comercialização comece enquanto a infraestrutura ainda está sendo executada, o que ajuda no financiamento e no fluxo de caixa do empreendimento.

Note-se que, nesta modalidade, há uma verdadeira integração entre as normas de parcelamento do solo e da incorporação imobiliária, proporcionando transparência e segurança jurídica para incorporadores, adquirentes, cartórios e instituições financeiras.

Assim, o empreendedor, parceiro do proprietário do terreno, pode assumir o papel de incorporador, mesmo sem vínculo dominial, desde que possua procuração com poderes específicos para atuar sob mandato. Esse formato abre caminho para planejamentos estratégicos, nos quais o incorporador aproveita um parcelamento já existente para desenvolver um novo produto imobiliário sob o regime jurídico da incorporação.

6. Chezzi, Bernardo; Chalub, Melhim Namem. "A nova incorporação de conjunto de casas isoladas ou geminadas na lei 14.382", op. cit.

7. Cassettari, Christiano; Salomão, Marcos Costa. Registro de Imóveis: Conforme a Lei 14.382/22 (Cartórios). Indaiatuba: Editora Foco [Edição do Kindle], p. 486.

8. Chezzi, Bernardo e Chalub, Melhim Namem. "A nova incorporação de conjunto de casas isoladas ou geminadas na lei 14.382", op. cit.

4. Simplificação dos procedimentos e agilidade registral

Para o registro de uma incorporação imobiliária tradicional, o incorporador tem o dever de apresentar o memorial de incorporação composto por todos os documentos exigidos no art. 32 da Lei nº 4.591/1964. No caso da incorporação imobiliária de casas isoladas ou geminadas, um dos principais avanços introduzidos pela nova redação do art. 68 da Lei nº 4.591/1964 é a simplificação da documentação exigida para o seu registro. Com a mudança legislativa, alguns documentos passaram a ser dispensados, desburocratizando o processo, reduzindo custos e conferindo maior agilidade ao registro.

Sendo assim, permanecem aplicáveis as exigências do art. 32 da Lei nº 4.591/1964; contudo, o §2º do art. 68, incluído pela Lei nº 14.382/22, passou a dispensar expressamente, a apresentação dos seguintes documentos para o registro da incorporação: (I) o cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída; (II) o instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão; (III) a minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário; (IV) a declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39 da mesma Lei⁹.

Vale mencionar que, embora seja dispensada a apresentação da declaração para fixação do prazo de carência, pode o incorporador optar por apresentá-la, a fim de exercer eventual direito de denúncia da incorporação. É o que esclarece o Enunciado 24 da 1ª Jornada de Direito Notarial e Registral, realizada pelo Conselho da Justiça Federal: “Na incorporação imobi-

liária, prevista no art. 68 da Lei n. 4.591/1964, a dispensa do prazo de carência é faculdade do incorporador, que poderá fixá-lo a fim de exercer eventual direito de denúncia”¹⁰.

No que tange aos Quadros NBR, a exigência normativa limita-se à descrição das edificações das casas isoladas ou geminadas, deixando de ser necessário o detalhamento das áreas privativas, comuns ou das frações ideais¹¹, requisitos característicos dos empreendimentos em condomínio edilício. Essa simplificação está em plena sintonia com a natureza desses empreendimentos, que, em regra, não possuem áreas comuns nem demandam a divisão proporcional do terreno.

Além disso, quanto ao registro, a nova redação do “caput” do art. 237-A da Lei de Registros Públicos, conferida pela Lei nº 14.382/22, estabelece que, para fins de custas e emolumentos, todos os registros e averbações relativos ao mesmo ato de incorporação devem ser considerados como um único ato até a emissão do Habite-se em relação aos lotes objeto da incorporação imobiliária, independentemente da quantidade de lotes ou unidades habitacionais envolvidas. Tal medida contribui para tornar o procedimento registral mais ágil e economicamente acessível¹².

5. Quadro comparativo entre a incorporação imobiliária tradicional e a modalidade de incorporação de casas geminadas ou isoladas

Ao final desta análise, apresentamos um quadro comparativo que ilustra as principais diferenças entre a incorporação imobiliária tradicional e a modalidade específica voltada para casas geminadas ou isoladas.

9. Lei nº 4.591/1964, art. 68 § 2º. “O memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa, dispensada a apresentação dos documentos referidos nas alíneas e, i, j, l e n do caput do art. 32 desta Lei (4.591/1964)”.

10. Conselho da Justiça Federal. “1ª Jornada de Direito Notarial e Registral do Conselho da Justiça Federal – Anais do Evento e Enunciados Aprovados”, s/d, p. 03. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2023/01/190122-53003-Enunciados.pdf>

11. ARISP (Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo). O Novo Regime de incorporação Imobiliária de Casas Isoladas ou Geminadas a partir da Lei nº 14.382/22 (art. 68 da Lei nº 4.591/64), op. cit.

12. Lei nº 6.015/73, art. 237-A. “Após o registro do parcelamento do solo, na modalidade loteamento ou na modalidade desmembramento, e da incorporação imobiliária, de condomínio edilício ou de condomínio de lotes, até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, as averbações e os registros relativos à pessoa do loteador ou do incorporador ou referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento, serão realizados na matrícula de origem do imóvel a ele destinado e replicados, sem custo adicional, em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas eventualmente abertas”.

	Incorporação Tradicional	Incorporação de Casas Geminadas ou Isoladas (art. 68)
Objeto da Incorporação	Casas, lojas, apartamentos ou lotes.	Casas isoladas/geminadas ou lojas.
Tipos de condomínio	Residenciais, mistos e comerciais.	Residenciais, mistos e comerciais.
Finalidade / Adequação	Condomínios verticais ou horizontais.	Lotes com casas geminadas/isoladas ou lojas.
Condomínio Edilício	Constitui condomínio edilício. Despesas das áreas comuns do empreendimento rateadas entre todos os condôminos.	Não constitui condomínio edilício. As áreas de convivência são do domínio público, quando insitas em loteamento ou bairro planejado.
Áreas Comuns	Conta com áreas comuns diversas	Não tem áreas comuns. Facultada a criação de Associação de Moradores.
Documentação para Registro	Memorial de incorporação e documentação conforme art. 32 da Lei nº 4.591/64.	Procedimento simplificado. Dispensa dos documentos das alíneas “e”, “i”, “j” “l” e “n” do art. 32 da Lei nº 4.591/64.
Quadros de Áreas - NBR 12.721	Obrigatória apresentação de todos os Quadros de Áreas.	Quadro de Áreas simplificado. Não exige detalhamento das áreas privativas, comuns e frações ideais.
Convenção de Condomínio	Obrigatória	Dispensada
Prazo de Carência	Obrigatória declaração que define período de carência ou renúncia	Facultativo
Patrimônio de Afetação	Facultativo	Facultativo
Regime Tributário (RET)	Facultativo	Facultativo
Faseamento / Etapas	Permitido	Permitido
Emolumentos (art. 237-A Lei nº 6.015/73)	Aplicável	Aplicável



Considerações finais

Embora a possibilidade de incorporação de casas geminadas ou isoladas já estivesse prevista na Lei de Condomínios e Incorporações de forma genérica, faltava-lhe regulamentação clara e efetiva capaz de conferir segurança jurídica aos incorporadores, adquirentes e registradores. A nova redação do art. 68, introduzida pela Lei nº 14.382/22, supre essa lacuna e enquadra de maneira expressa o instituto no regime jurídico da incorporação imobiliária, assegurando ao incorporador os mesmos benefícios previstos para as incorporações tradicionais.

Ao dispensar a constituição de condomínio edilício e simplificar os requisitos registraes, esse modelo de incorporação proporciona maior celeridade nos trâmites perante os cartórios de registro de imóveis.

Mais do que um avanço normativo, essa alteração legislativa impulsiona a regularização e a expansão de empreendimentos em regiões onde a estrutura urbana favorece o desenvolvimento de bairros residenciais planejados. Trata-se, portanto, de uma oportunidade para os incorporadores ampliarem seus projetos focados na construção de casas com menos burocracia, maior economia e segurança jurídica.



TEMPO DE LEITURA
24 min

ART. N°

23

ARTIGO

Due Diligence em leilão judicial e a aquisição originária como estratégia de mitigação de riscos

AUTOR

**Gustavo
Gabillan**

O presente artigo examina a aplicação da due diligence em leilões judiciais e o papel da aquisição originária como estratégia de mitigação de riscos na compra de imóveis. Destaca-se que a arrematação judicial, ao romper o vínculo com o antigo proprietário, em regra, afasta os ônus e as dívidas pretéritas, conferindo maior segurança jurídica. No entanto, essa proteção não é absoluta, podendo subsistir riscos se não houver rigor na análise do edital, do processo, da matrícula e da situação fática do bem. A arrematação pode revelar-se uma alternativa não apenas segura, mas também economicamente vantajosa frente às aquisições derivadas, possibilitando a compra por valores inferiores aos de mercado e, por vezes, de forma parcelada. Contudo, a viabilidade e segurança dessa operação exige uma assessoria jurídica especializada, atuando de forma preventiva na identificação e gestão de riscos.

Resumo

Introdução

Em um mercado imobiliário cada vez mais competitivo, com margens de lucro reduzidas e alta complexidade jurídica, os leilões judiciais de imóveis se apresentam como uma alternativa promissora para os investidores. A possibilidade de adquirir imóveis por valores inferiores ao de mercado, de forma parcelada e, sobretudo, com respaldo em sua natureza jurídica – caracterizada como aquisição originária – constitui um conjunto de fatores atrativos e estratégicos que reforçam a segurança jurídica e econômica do investimento.

Embora a aquisição originária, em regra, torne o bem livre de ônus pretéritos, a mitigação de riscos exige a análise aprofundada do caso concreto. A segurança jurídica depende de uma due diligence especializada, focada principalmente na regularidade dos atos preparatórios que antecedem o leilão. Nesse contexto, a análise da penhora, das intimações, do edital, dos débitos incidentes e das condições do imóvel se tornam essenciais para a segurança do negócio jurídico. Este artigo busca analisar a relevância da due diligence como ferramenta indispensável para a otimização de lucros e a minimização de riscos na arrematação de imóveis.

Embora a aquisição originária, em regra, torne o bem livre de ônus pretéritos, a mitigação de riscos exige a análise aprofundada do caso concreto. A segurança jurídica depende de uma due diligence especializada, focada principalmente na regularidade dos atos preparatórios que antecedem o leilão.

1. A arrematação judicial como aquisição originária da propriedade

A arrematação judicial, regulada pelos arts. 886 a 903 do Código de Processo Civil, representa uma forma de aquisição originária da propriedade, no qual o Estado expropria o bem do patrimônio do devedor e o transfere ao arrematante. Tal procedimento difere das formas convencionais de transmissão patrimonial, conhecidas como aquisições derivadas, que incluem, por exemplo, a compra e venda, a permuta, a doação, a dação em pagamento e a partilha de bens.

A aquisição derivada ocorre quando a aquisição do novo direito é deduzida, derivada da existência de direito já constituído. Na aquisição originária, por outro lado, o domínio transmitido ao arrematante não está, em regra, sujeito aos ônus reais, obrigações pessoais ou passivos anteriores que gravavam o bem, exceto em hipóteses legais e situações específicas. Nas palavras de Fábio Ulhôa Coelho, a aquisição originária é “aquela em que o adquirente não tem, com o proprietário anterior do bem, nenhuma relação jurídica que fundamente a aquisição”¹.

Na prática, isso implica que, enquanto na derivada o adquirente herda o histórico jurídico do imóvel, incluindo vícios e gravames, na originária ocorre o rompimento das obrigações do executado. O bem é transmitido livre de dívidas pretéritas, sejam elas fiscais, trabalhistas ou societárias, atribuídas aos ex-proprietários ou às empresas das quais detinham participação. De acordo com o art. 130, parágrafo único do CTN e o art. 908, § 1º do CPC, os débitos tributários e os de carácter propter rem, sub-rogam-se no preço da arrematação, ou seja, o valor pago pelo arrematante serve para quitar eventuais dívidas.

Nesse contexto, cabe destacar o carácter excepcional da arrematação perante o princípio da continuidade registral (art. 195 da Lei nº 6.015/73). Referido princípio exige que o transmitente conste como proprietário na matrícula, de forma a garantir a cadeia dominial ininterrupta. Contudo, o Superior Tribunal de Justiça tem precedentes, como no Agravo Interno no REsp 1.318.181, reconhecendo que “a aquisição em hasta pública é considerada modo de aquisição de propriedade a título originário, de modo que, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, não ocorre a subsistência de

1. Coelho, Fábio Ulhôa. Curso de Direito Civil. Vol. 4. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 77.

eventual ônus hipotecário incidente sobre ele”².

Assim, a carta de arrematação possui força própria para ensejar o registro na matrícula, independentemente da existência de escritura pública.

No entanto, ainda que a arrematação configure uma modalidade de aquisição originária, os riscos existem e merecem atenção, especialmente quanto à penhora que lhe antecede, que, embora não transfira a propriedade, é pressuposto de validade de todo o procedimento expropriatório e garantidor de eventuais direitos de terceiros. Dessa forma, a due diligence torna-se imprescindível, de modo a assegurar a perfeita, acaba e irretroatável arrematação.

2. A due diligence em leilões judiciais

A análise prévia do leilão deve abranger tanto os aspectos formais e procedimentais do processo judicial que o envolve, quanto os aspectos registrares, materiais e possessórios, o que demanda uma leitura minuciosa dos autos, da matrícula atualizada, do edital e das certidões, com o objetivo de identificar possíveis nulidades e, se possível saná-las, de modo a evitar futuros litígios.

2.1. Edital do leilão

O edital, considerado a “lei” do leilão, é documento essencial a ser examinado, pois consolida as informações relevantes e estabelece as condições que vinculam o arrematante. Conforme leciona Cassio Scarpinella Bueno, o edital deverá conter as exigências do art. 886 do CPC, como a descrição detalhada do bem, com remissão à matrícula; o valor da avaliação e o preço mínimo de alienação; as condições de pagamento e a comissão do leiloeiro; a menção à existência de ônus, recursos ou processos pendentes; e as informações sobre data, hora e local (físico ou virtual) do leilão³.

Um aspecto crucial no edital diz respeito aos débitos que serão suportados pelo arrematante. De acordo com o Tema Repetitivo 1.134 do STJ, é “inválida a cláusula de edital que transfere ao arrematante a responsabilidade por débitos tributários já incidentes sobre o imóvel na data da alienação”. Inclusive, o STJ já se manifestou no sentido de que, se o valor do lance

não for suficiente para quitar a dívida tributária, a Fazenda Pública deve buscar o saldo com o antigo proprietário, não sendo o arrematante responsável pelo valor remanescente.

Finalmente, o edital também deve trazer informações sobre a ocupação do bem, as partes intimadas e eventuais cláusulas específicas impostas pelo juízo. A ausência de algum desses elementos pode ensejar nulidades ou riscos à arrematação. Por essa razão, é fundamental confrontar o edital com os autos do processo, pois o documento deve refletir fielmente as condições da hasta pública.

2.2. Análise processual

A análise dos autos judiciais é o núcleo da due diligence. A primeira etapa consiste em identificar a natureza da ação (execução comum, fiscal, falimentar etc.) e os sujeitos envolvidos, pois tais fatores influenciam diretamente no rito processual, no grau de celeridade e nas modalidades de leilão admitidas.

Na fase de conhecimento, é essencial a regularidade da citação do réu, a existência de sentença com trânsito em julgado e eventuais incidentes processuais relevantes, como a desconsideração da personalidade jurídica, instituto capaz de afetar o patrimônio de terceiros vinculados à pessoa executada.

Já na fase de execução ou no cumprimento de sentença, o foco se volta para a validade dos atos que conduzem ao leilão, notadamente a penhora, a avaliação e as intimações para a hasta pública.

2.2.1. Penhora

A penhora é o ato processual que vincula o bem à execução. Conforme entendimento jurisprudencial, a penhora se perfectibiliza com a lavratura do auto ou termo, independentemente de seu registro⁴. No entanto, a averbação na matrícula é uma medida de prudência indispensável. Sua principal função, conforme o art. 844 do CPC, é gerar a presunção absoluta de conhecimento por terceiros, minimizando expressivamente o risco de que a venda seja contestada por um adquirente de boa-fé.

2. STJ, Agravo Interno no REsp nº 1.318.181. 4ª Turma. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. DJe 24.08.2018.

3. Bueno, Cassio Scarpinella. Manual de Direito Processual Civil. 5ª edição. São Paulo: Saraiva, 2019, p. 679.

4. TJSP. Agravo de Instrumento nº 2103041-46.2023.8.26.0000. 13ª Câmara de Direito Privado. Relator Francisco Giaquinto. Julgado em 26.07.2023.



A validade da penhora e da consequente arrematação está condicionada ao cumprimento rigoroso das intimações. Primeiramente, o executado deve ser imediatamente cientificado da constrição, preferencialmente por meio de seu advogado, conforme o art. 841 do CPC. Em segundo lugar, o art. 842 do CPC exige a intimação do cônjuge para proteção da mea-ção, salvo no regime de separação absoluta de bens. Ainda, o exequente deve requerer a intimação de todos os titulares de direitos reais ou creditórios, como credores hipotecários e promitentes compradores com contrato registrado, conforme o art. 799 do CPC. Por fim, embora a lei processual não exija a intimação do condômino de bem indivisível sobre a penhora, recomenda-se sua comunicação para que participe da avaliação. Ressalta-se que esta etapa não se confunde com a intimação para o leilão, que é obrigatória (art. 889, II do CPC) e visa garantir o direito de preferência do condômino.

Nesta fase, também é de suma importância verificar a situação fática que se encontra o bem, pois a ausência de intimação acerca da constrição e demais atos executivos do possuidor direto do imóvel, com animus domini, constitui vício relevante, conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça e pelo Tribunal de Justiça do Paraná: “A ausência de intimação do possuidor direto gera nulidade das praças e, consequentemente, do auto de arrematação”⁵.

2.2.2. Avaliação

A avaliação do bem penhorado tem como objetivo estabelecer seu valor justo de mercado. Este valor servirá como parâmetro para a fixação do preço mínimo no leilão, garantindo que a expropriação não ocorra por um montante irrisório. O art. 891, parágrafo único, do CPC, veda expressamente lances que configurem preço vil, conceituado como aquele inferior ao mínimo estipulado pelo juiz ou, na ausência de fixação, inferior a 50% do valor da avaliação. A arrematação por preço vil é uma das causas de invalidação do ato, conforme previsto no art. 903, § 1º, I do CPC, representando um risco a ser observado pelo arrematante.

Para garantir o rigor do procedimento, é indispensável que o laudo de avaliação seja submetido ao contraditório, momento oportuno para impugnar

eventuais erros ou defasagens. Uma vez homologado o laudo pelo juiz e esgotada a fase recursal, opera-se a preclusão, o que significa que, em regra, a discussão sobre o valor do imóvel se encerra.

Entretanto, o art. 873 do CPC possibilita uma nova avaliação em casos excepcionais. Isso ocorre, notadamente quando há um intervalo de tempo considerável entre o laudo inicial e o leilão, desde que comprovada a valorização ou desvalorização do bem.

2.2.3. Intimações para a hasta pública

A verificação da regularidade das intimações para a hasta pública é, em particular, um dos pontos de maior criticidade. Sem prejuízo das intimações da penhora, da avaliação e da publicação do edital, o art. 889 do CPC elenca um rol de pessoas que devem ser cientificadas da alienação judicial com pelo menos cinco dias de antecedência. Este rol inclui o executado, o coproprietário, os titulares de direitos reais, os credores com gravames anteriores, os promitentes compradores/vendedores, e os entes públicos em caso de bem tombado. A ausência de qualquer uma dessas notificações pode anular a arrematação.

No caso do executado, é preciso certificar-se de que foi regularmente intimado dos atos processuais, inclusive da penhora e consequentemente do leilão. Se a hasta envolver bens do espólio, a jurisprudência majoritária⁶ entende ser desnecessária a intimação de todos os herdeiros, bastando apenas a ciência do inventariante/representante do espólio.

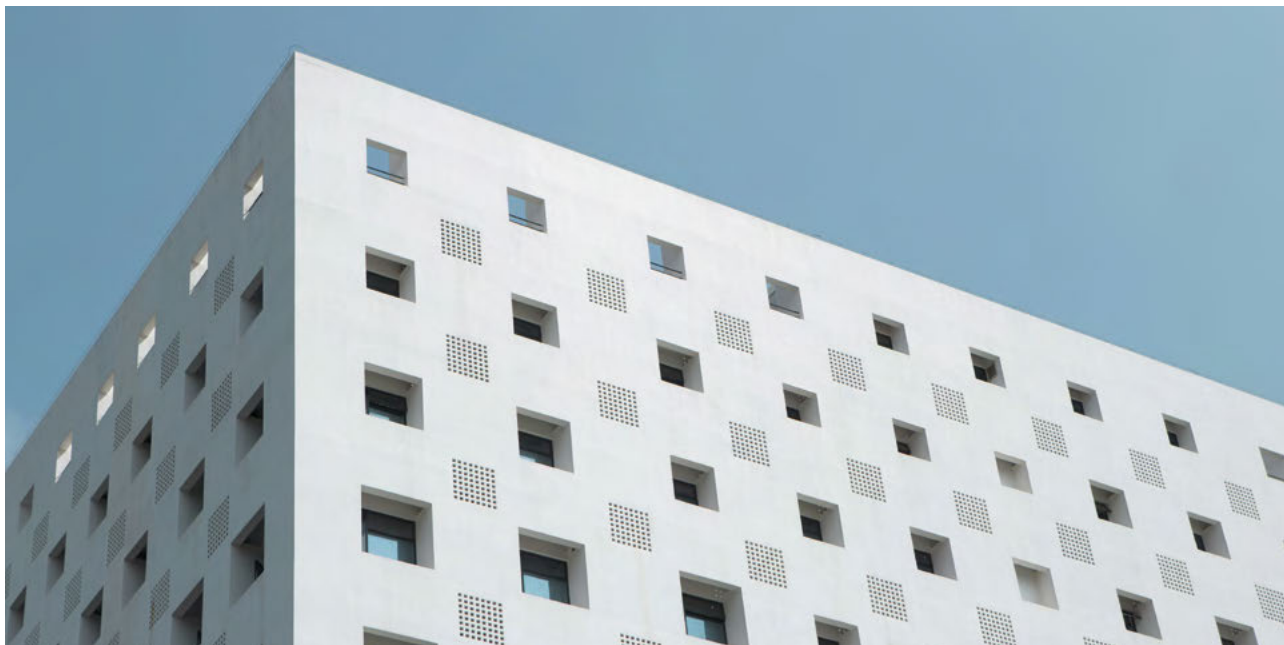
A intimação do cônjuge do devedor e/ou do coproprietário possui igual importância, e sua ausência configura um vício insanável, capaz de anular tanto a arrematação quanto todo o procedimento desde a penhora. O coproprietário de bem indivisível deve ser obrigatoriamente intimado para que possa exercer seu direito de preferência na aquisição, em igualdade de condições com o licitante vencedor. É fundamental ressaltar que a intimação da penhora não substitui a necessidade da intimação específica para o leilão, pois somente nesta última o direito de preferência pode ser efetivamente exercido⁷.

5. TJPR, Apelação Cível nº 002817985.2017.8.16.0014. 3ª Câmara Cível. Relator Desembargador José Sebastião Fagundes Cunha. Julgado em 27.02.2019.

6. TJSP, Agravo de Instrumento nº 2277890-31.2022.8.26.0000. 23ª Câmara de Direito Privado. Relator Des. Hélio Nogueira. Julgado em: 09.02.2023.

7. STJ, Agravo Interno nos Embargos de Declaração no AREsp nº 990.676. 4ª Turma, Relator Ministro Marco Buzzi, DJe 17.06.2022.

**A análise prévia do leilão
deve abranger tanto
os aspectos formais e
procedimentais do processo
judicial que o envolve, quanto
os aspectos registrai-
s, materiais e possessórios,
o que demanda uma leitura
minuciosa dos autos, da
matrícula atualizada, do
edital e das certidões, com
o objetivo de identificar
possíveis nulidades e, se
possível saná-las, de modo a
evitar futuros litígios.**



Da mesma forma ocorre com a intimação de credores com garantia real. O credor hipotecário, conforme os arts. 804 e 889, V do CPC, deve ser notificado sob pena de a arrematação ser considerada ineficaz em relação a ele, o que significa que a hipoteca não será extinta e continuará a onerar o imóvel.

Por fim, o promitente comprador com contrato registrado também possui direito à intimação, cuja ausência pode legitimar a oposição de embargos de terceiro para a proteção de sua posse.

Há casos também, em que o próprio promitente comprador é o executado e cujo leilão tem como objeto os seus direitos aquisitivos, situação que exige cautela redobrada acerca da efetiva transferência da propriedade plena do imóvel ao arrematante, pois o princípio da continuidade registral impede a supressão de atos na matrícula. Em tese, não seria possível “pular” do nome do promitente vendedor para o do arrematante, haja vista a ausência de regularização da transação anterior. Pela ótica da aquisição originária, a transferência da propriedade ao arrematante poderia ocorrer por determinação judicial ao Cartório de Registro de Imóveis. A questão central reside em saber se o executado é detentor da integralidade dos direitos aquisitivos sobre o bem e se o juízo determinará essa transferência direta, pois em caso negativo, o arrematante deverá recorrer ao instituto da adjudicação compulsória.

Esse rigoroso controle das intimações protege o arrematante contra arguições futuras de nulidade. Além disso, para uma due diligence completa, a análise dos autos abrange também a atuação do próprio juízo da execução, sendo recomendável que o investidor pesquise a celeridade daquela vara na expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse, fatores que podem impactar diretamente o retorno e a liquidez do investimento.

2.3. Verificação da matrícula e ônus reais

Apesar da natureza originária da arrematação, alguns gravames podem subsistir ou inviabilizar o registro pleno se não forem adequadamente sanados no momento da expropriação.

A hipoteca, por exemplo, somente se extingue com a arrematação se o credor hipotecário for devidamente intimado do leilão, nos termos dos arts. 804 e 889, V do CPC e do art. 1.499, VI do CC. A jurisprudência do STJ é firme nesse sentido: “A arrematação levada a efeito sem a intimação do credor hipotecário é inoperante relativamente a este”⁸.

Já a alienação fiduciária não se extingue com a arrematação, pois a penhora recai apenas sobre os direitos do devedor fiduciante, e não sobre a propriedade plena do bem. O arrematante adquire a posição jurídica do devedor fiduciante, com todos os seus en-

8. STJ, REsp nº 704.006. 4ª Turma. Relator Ministro Hélio Quaglia Barbosa. DJe 12.03.2007.

cargos, a menos que haja decisão judicial autorizando o levantamento da garantia. Embora muitas vezes os imóveis com alienação fiduciária sejam evitados, o STJ tem evoluído seu entendimento, permitindo em casos específicos, como dívidas condominiais de natureza propter rem, a penhora e o leilão do próprio bem.⁹ Como explica Melhim Chalhub, “o direito do fiduciante é resolúvel e não transfere propriedade plena ao arrematante, salvo autorização judicial expressa”¹⁰. Em vez disso, o que pode ser penhorado e leilado são os direitos do devedor fiduciante, ou seja, a expectativa de adquirir a propriedade plena após a quitação do contrato, o que exige um nível de análise e cautela ainda maior.

Outro direito real que merece atenção é o usufruto. Sendo um direito autônomo, ele não se extingue automaticamente pela arrematação da nua-propriedade, exigindo decisão judicial específica. Carlos Roberto Gonçalves ensina que “de um lado, fica com o nu-proprietário o direito à substância da coisa, a prerrogativa de dispor dela e a expectativa de recuperar a propriedade plena pelo fenômeno da consolidação, tendo em vista que o usufruto é sempre temporário; de outro lado, passam para as mãos do usufrutuário os direitos de uso e gozo, dos quais transitoriamente se torna titular”¹¹. O arrematante adquire o bem, mas deve respeitar o direito do usufrutuário até sua extinção pelas causas previstas no art. 1.410 do CC. O usufruto não é ônus ou gravame passível de baixa decorrente da aquisição, ainda que esta seja considerada originária¹². A ineficácia da arrematação em relação ao usufrutuário, se não for intimado, é um entendimento consolidado, conforme o voto da Ministra Nancy Andrighi no REsp 2.000.959-SP¹³.

Em síntese, a verificação dos registros e ônus reais na matrícula do imóvel deve ser interpretada à luz do princípio da continuidade e da segurança jurídica. A aquisição originária não equivale a uma blindagem absoluta. A exclusão de

gravames depende da legalidade dos atos processuais e registrais.

3. Imissão na posse e regularização registral

Após o leilão e transcorrido o prazo legal de 10 dias úteis para eventuais impugnações (art. 903, § 2º do CPC), o arrematante deve requerer ao juízo a expedição de dois documentos essenciais. O primeiro é o auto de arrematação, que assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, considerar-se-á a arrematação perfeita, acabada e irrevogável. O segundo, e mais importante, é a carta de arrematação, que constitui o título hábil para a transferência da titularidade do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente.

A transferência da propriedade só se concretiza com o registro da carta de arrematação, ato que configura o fato gerador do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Na prática cartorária, o pagamento deste tributo municipal é um pré-requisito para o registro. Por sua vez, a base de cálculo do tributo deve corresponder ao valor da arrematação, conforme entendimento do STJ sobre a matéria¹⁴.

Nos casos em que o lance vencedor se deu na modalidade parcelada, o art. 901, § 1º do CPC indica que os pagamentos são garantidos pela hipoteca judicial sobre o próprio bem, permitindo a expedição imediata da carta.

3.1. Efetivação da posse

Uma das principais vantagens do leilão judicial é a celeridade para obter a posse do imóvel. Diferentemente dos leilões extrajudiciais, que frequentemente demandam uma ação autônoma, aqui a posse é requerida nos próprios autos da execução, por meio da expedição de um mandado de imissão na posse.

9. STJ, REsp nº 2.059.278. 4ª Turma. Relator Ministro Marco Buzzi. DJe 12.09.2023. TJPR, Agravo de Instrumento nº 0046030-43.2021.8.16.0000. 9ª Câmara Cível. Relator Des. Domingos José Perfetto. Julgado em: 13.02.2022.

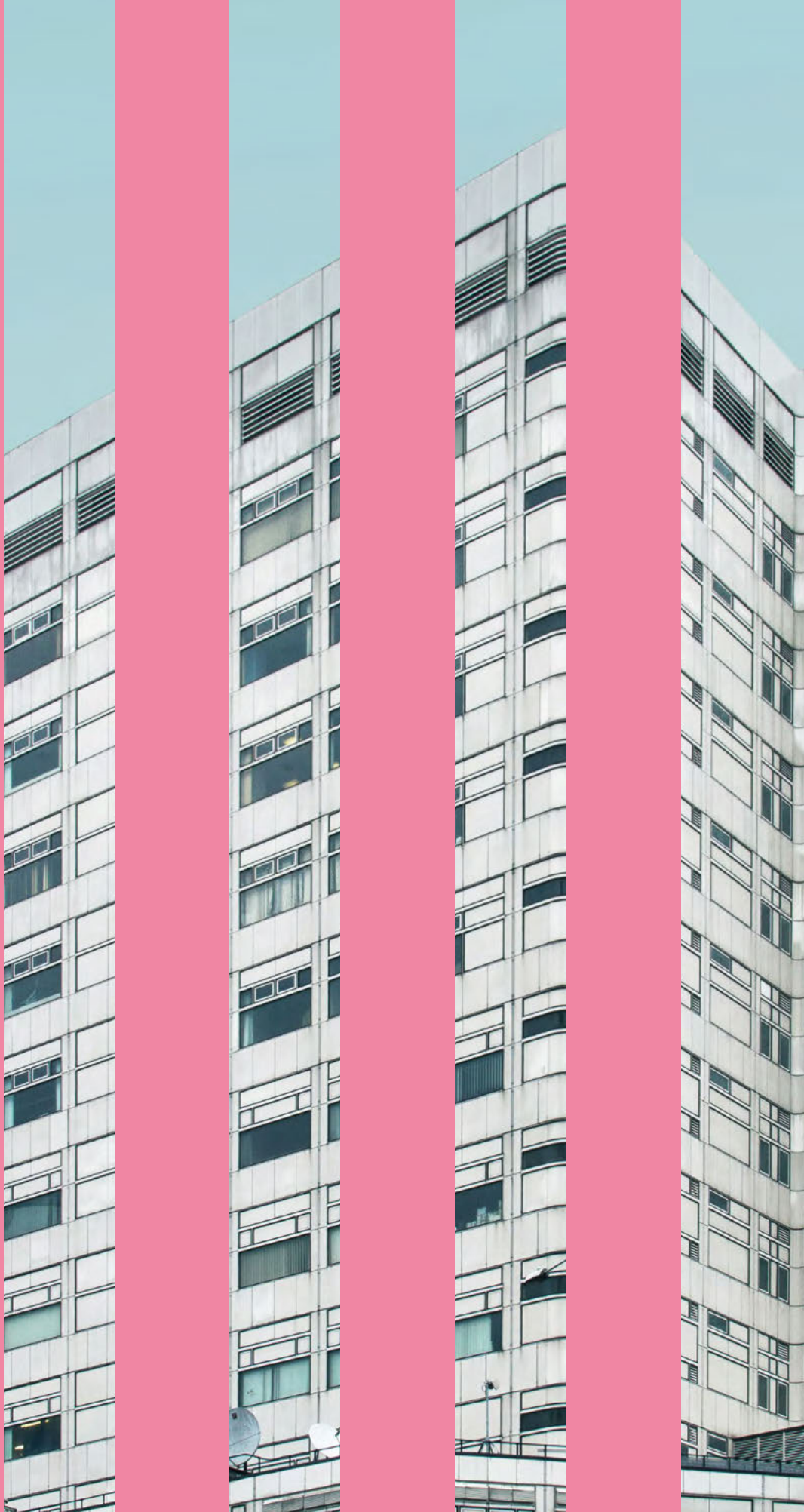
10. Chalhub, Melhim Namem. Alienação Fiduciária – Negócio Fiduciário. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 239.

11. Gonçalves, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 483.

12. TRT 12ª Região, ROT nº 0000005-91.2021.5.12.0045. 6ª Câmara. Relator Des. Narbal Antonio de Mendonça Fileti. Julgado em: 14.11.2022.

13. STJ. REsp nº 1.712.097. 3ª Turma. Relatora Ministra Nancy Andrighi. DJe 13.04.2018.

14. O posicionamento do STJ é que deve ser considerado para a composição da base de cálculo do tributo o valor consignado no ato de arrematação, conforme Agravo Interno no AREsp 2.050.401/SP, de relatoria do Min. Benedito Gonçalves, julgado em 05.09.2022.



Caso o imóvel esteja ocupado, o arrematante não pode agir por conta própria. É fundamental que o pedido de imissão na posse seja detalhado, solicitando ao juiz que autorize expressamente o uso de força policial e ordem de arrombamento, caso necessário, e que nomeie o arrematante como fiel depositário de eventuais bens móveis que guarneçam o imóvel. Essa medida preventiva confere segurança jurídica à operação de desocupação.

A due diligence prévia sobre a natureza da ocupação do bem revela-se, novamente, indispensável. Se o ocupante for um locatário, a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) permite ao arrematante denunciar o contrato e requerer a desocupação em 90 dias, desde que o contrato de locação não esteja averbado na matrícula do imóvel com cláusula de vigência em caso de alienação.

3.2. Entraves registrais

Mesmo com a carta de arrematação em mãos, o arrematante pode se deparar com obstáculos no cartório, geralmente relacionados à quebra do princípio da continuidade registral. Problemas como a ausência de registros anteriores, divergências entre o proprietário registral e o executado, ou a existência de gravames antigos exigem medidas específicas de regularização.

3.2.1. Baixa de gravames e indisponibilidades

Como já dito, a aquisição judicial, em regra, entrega o bem ao arrematante livre de penhoras, hipotecas e outras dívidas pretéritas. No entanto, a baixa dessas restrições na matrícula não é automática.

O procedimento padrão é que o próprio juiz da execução, na Carta de Arrematação ou em decisão apartada, determine o cancelamento de todos os gravames que pesam sobre o imóvel. Essa prática foi recentemente padronizada pelo Conselho Nacional de Justiça, por meio do Provimento nº 188 de 04/12/2024, em seu artigo 320-G, no qual estabeleceu que a autoridade judicial que determinar a arrematação deverá, expressamente, prever o cancelamento das demais constrições, cabendo ao interessado arcar apenas com os emolumentos. Caso haja recusa do cartório ou a existência de gravames de outros juízos, o arrematante deve peticionar diretamente naqueles autos que originou a constrição, para que esta seja levantada. As ordens de cancelamento de indisponibilidades deverão ocorrer obrigatoriamente via Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB).

3.2.2. Adjudicação compulsória

Para problemas mais complexos de quebra na cadeia dominial – como por exemplo, no caso em que o proprietário registral faleceu e não houve inventário, ou que vendeu o imóvel por contrato de gaveta ao executado –, a simples carta de arrematação pode não ser suficiente para o registro. Nesses casos, a adjudicação compulsória surge como a solução para regularizar a propriedade.

Trata-se de uma ação judicial (ou procedimento extrajudicial, conforme a Lei nº 14.382/2022) movida pelo arrematante contra o proprietário que consta na matrícula. A sentença favorável supre a ausência da escritura pública ou do formal de partilha que não foi registrado, reconstruindo a continuidade e permitindo que o registro seja feito em nome do arrematante.



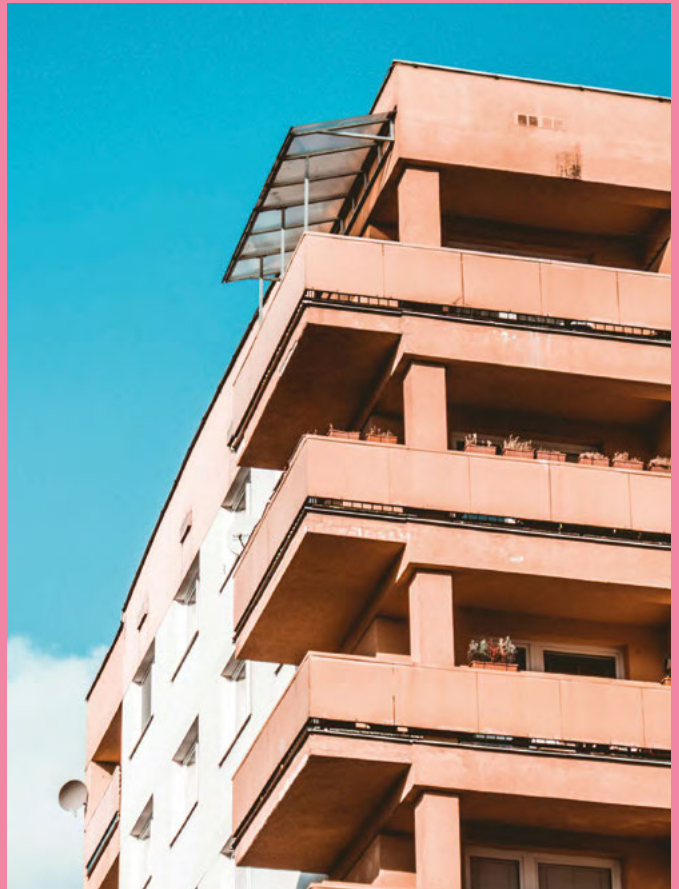
Considerações finais

A arrematação judicial, enquanto modalidade de aquisição originária da propriedade, constitui uma ferramenta legítima e eficaz de investimento com elevado potencial de rentabilidade e segurança. Seu diferencial reside no rompimento da cadeia de titularidade anterior que tem o poder de cancelar a maioria dos ônus até então existentes sobre o bem.

Entretanto, como detalhado ao longo deste artigo, essa proteção não é absoluta. A eficácia desse princípio está sujeita a nuances jurídicas complexas que afetam diretamente a segurança do investimento.

A due diligence, portanto, é compreendida como uma medida investigativa fundamental, capaz de identificar e reduzir os riscos da arrematação judicial, de modo a evitar a sua anulação ou mesmo ineficácia perante terceiros, permitindo a realização de negócios seguros e rentáveis por investidores e arrematantes em geral.

A due diligence, portanto, é compreendida como uma medida investigativa fundamental, capaz de identificar e reduzir os riscos da arrematação judicial, de modo a evitar a sua anulação ou mesmo ineficácia perante terceiros, permitindo a realização de negócios seguros e rentáveis por investidores e arrematantes em geral.



ARTIGO

A inteligência artificial aplicada aos processos de gestão jurídica no setor imobiliário

AUTOR

**Rafael Moraes Maier e
Talita Freitas Menegotti**

ART. N°

24

TEMPO DE LEITURA
10 min

A inteligência artificial tem transformado a atuação jurídica no setor imobiliário. Ferramentas baseadas em IA permitem automatizar a coleta e organização de informações processuais, identificar riscos contratuais com mais precisão e antecipar cenários por meio de análises preditivas. Com isso, escritórios e departamentos jurídicos passam a operar como áreas de inteligência do negócio – agregando valor direto à governança, à redução de passivos e à segurança jurídica das operações. A aplicação combinada de extração de dados, jurimetria e BI possibilita decisões mais ágeis na gestão de litígios e mitigação de riscos.

Resumo

Introdução

A inteligência artificial (IA) tem desempenhado um papel importante na transformação do cenário empresarial, mudando a forma como as organizações funcionam, competem e oferecem valor aos consumidores. Com a utilização de algoritmos de aprendizado de máquina e sistemas de processamento de linguagem, a IA já se tornou essencial em diversos setores, permitindo uma maior acessibilidade a dados, a automatização de tarefas, a otimização da tomada de decisões e a customização da experiência do usuário.

No âmbito jurídico, em especial no setor imobiliário, a inteligência artificial expandiu-se significativamente, sendo aplicada para lidar com grandes volumes de dados legais, melhorar a eficiência na prestação de serviços e aprimorar a precisão nas decisões. Este estudo busca analisar as aplicações práticas da IA, como a automação na extração de dados e o uso de análises preditivas, e como essas ferramentas estão promovendo uma mudança na forma de atuação jurídica.

1. A obtenção de dados e a sua aplicação em análises jurimétricas

A obtenção de dados cadastrais e o uso de análises jurimétricas representam avanços concretos da transformação digital no setor jurídico. Por meio da aplicação da IA, a coleta e a organização de informações trazem subsídios para o aperfeiçoamento da capacidade analítica dos profissionais do direito, permitindo uma atuação mais estratégica e eficiente. Nesse sentido, por meio da jurimetria, ampliam-se exponencialmente as possibilidades de atuação estratégica de escritórios de advocacia e de departamentos jurídicos internos de empresas.

A jurimetria é o uso de métodos quantitativos e estatísticos para analisar dados jurídicos, com o objetivo de produzir conhecimento empírico sobre o funcionamento do Direito. Para isso, é fundamental passar por um processo estruturado que começa com a obtenção de dados e termina com a análise jurimétrica propriamente dita.

A convergência entre o uso da inteligência artificial e a jurimetria torna possível estabelecer uma análise eficiente e estratégica dos dados. Tecnologias como extração automatizada de informações, reconhecimento de padrões e análise preditiva contribuem para organizar grandes volumes de dados cadastrais e processuais. Com isso, é possível identificar tendências, prever resultados e gerar relatórios que auxiliam os advogados na tomada de decisões.¹

Ou seja, uma vez obtidos os dados com tecnologias de extração de informações, é possível estabelecer processos de análise jurimétrica, por meio da IA, aplicados a estes dados. A jurimetria consolida-se como uma ferramenta essencial para a análise empírica do Direito, permitindo uma compreensão mais objetiva dos fenômenos jurídicos.² Vejamos algumas ações que podem ser realizadas em escritórios e departamentos jurídicos com este tipo de tecnologia.



1. Sobre o tema, cf.: Hartmann Peixoto, Fabiano. "Direito e Inteligência Artificial: referenciais básicos com comentários à Resolução CNJ 332/2020". Coleção Inteligência Artificial e Jurisdição. Vol. 2. Brasília: UnB, 2020; Mangaravite, Vitor; Carvalho; et. al., "DedupeGov: Uma Plataforma para Integração de Grandes Volumes de Dados de Pessoas Físicas e Jurídicas em Âmbito Governamental". Simpósio Brasileiro de Banco de Dados (SBBDD). Porto Alegre: Sociedade Brasileira de Computação, 2022; Bai, Eric A.; Binette, Olivier; Reiter, Jerome P. "Optimal F-score Clustering for Bipartite Record Linkage". ArXiv, 2023, p. 2. Disponível em: <https://arxiv.org/abs/2311.13923>.

2. Zabala, Filipe Jaeger; Silveira, Fabiano Feijó. "Jurimetria: estatística aplicada ao direito". Revista Direito e Liberdade, vol. 16, nº 1, 2014. Disponível em: https://ww2.esmarn.tjrj.jus.br/revistas/index.php/revista_direito_e_liberdade/issue/view/33, p. 100.

Clusterização de processos	Técnica de aprendizado não supervisionado, agrupando processos com base em similaridades, como natureza da causa, pedidos e desfechos. A técnica de clusterização auxilia na segmentação de processos, permitindo análises mais específicas e direcionadas. ³
Predição de resultados com bases históricas bem-organizadas	É possível treinar modelos preditivos para estimar probabilidade de êxito, tempo médio de tramitação ou valores de condenação. A predição de resultados judiciais por meio de IA contribui para a tomada de decisões estratégicas por advogados. ⁴
A identificação de padrões de comportamento judicial por meio de IA	Permite mapear tendências de julgamento por magistrados ou Tribunais. O uso de métodos de atenção na análise de resultados judiciais contribui significativamente para a previsibilidade dos julgamentos, permitindo uma maior compreensão dos padrões decisórios e sua coerência ao longo do tempo. ⁵
Enriquecimento de dados analíticos além dos dados processuais	A IA permite o enriquecimento dos dados com informações externas como decisões semelhantes, dispositivos legais citados ou teses repetitivas. A agregação de informações complementares aos dados processuais enriquece as análises e favorece a tomada de decisões mais informadas. ⁶
Geração de insights e relatórios automatizados com base em IA	A geração de relatórios preditivos permite que operadores do Direito antecipem tendências e se preparem melhor para a gestão de seus casos. ⁷

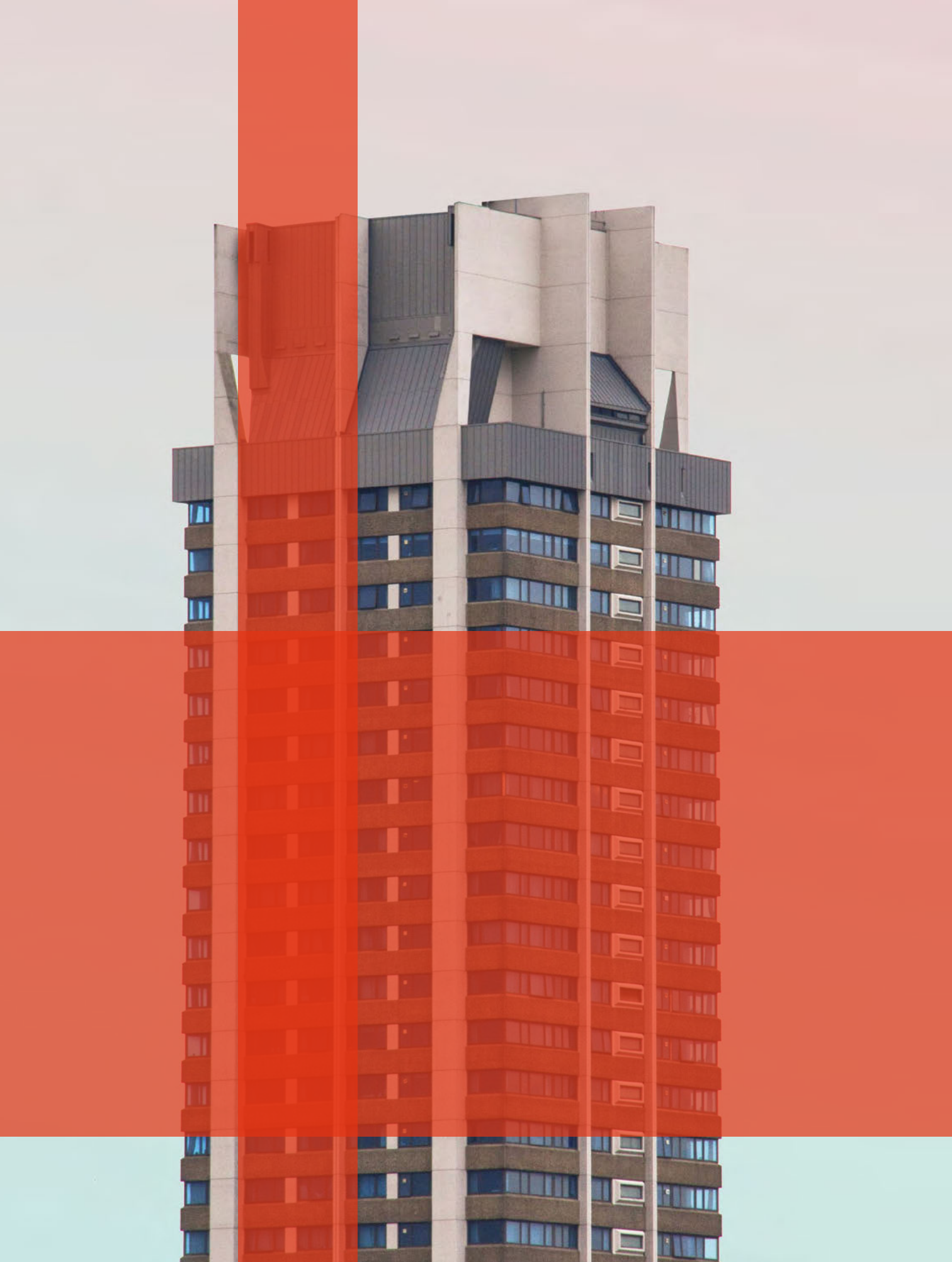
3. Ibidem, p. 91.

4. Hartmann Peixoto, Fabiano. "Direito e Inteligência Artificial: referenciais básicos com comentários à Resolução CNJ 332/2020", op. cit., p. 23.

5. Ferreira Bertalan, Vithor Gomes; Ruiz, Evandro Eduardo Seron. "Using attention methods to predict judicial outcomes". Arxiv, 2022. Disponível em: <https://arxiv.org/abs/2207.08823>, p. 18.

6. Hartmann Peixoto, Fabiano. "Direito e Inteligência Artificial: referenciais básicos com comentários à Resolução CNJ 332/2020", op. cit., p. 62.

7. Okamoto, Ricardo Feliz; Trecenti, Julio. Metodologia de pesquisa jurimétrica. São Paulo: Associação Brasileira de Jurimetria, 2022. Disponível em: <https://livro.abj.org.br/>, p. 6.



Vale ressaltar que a utilização de inteligência artificial (IA) em dados jurídicos reais deve observar estritamente os dispositivos da Lei nº 13.709/2018, a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), especialmente no que se refere ao tratamento de dados pessoais e dados sensíveis. Ou seja, embora a Lei tenha sido pensada com o objetivo de dispor sobre a proteção aos dados pessoais, sobretudo em meios digitais, a sua aplicação termina por atingir diretamente o uso da inteligência artificial.

Segundo a LGPD, o tratamento de dados pessoais (qualquer informações que identifiquem ou tornem identificável uma pessoa natural) e de dados sensíveis (dados pessoais de um tipo específico, que revelam aspectos íntimos da vida de uma pessoa natural e podem levar à discriminação), somente poderão ser utilizados nas hipóteses legais, previstas nos arts. 7º e 11, respectivamente, da LGPD. Além disso, de acordo com o art. 46 da Lei, os “agentes de tratamento”, isto é, os controladores ou os seus operadores, devem garantir a adoção de medidas técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou difusão. Em ambientes abertos na internet, essas precauções tornam-se ainda mais relevantes, exigindo, por exemplo, a anonimização dos dados sempre que possível; o uso de criptografia; o controle rígido de acessos; e o cumprimento dos princípios da finalidade, necessidade, adequação e segurança.

2. A inteligência artificial aplicada à gestão jurídica no setor imobiliário

O uso da inteligência artificial como ferramenta eficiente para a extração e a análise de dados jurídicos cria as bases para uma transformação na dinâmica entre escritórios de advocacia e departamentos jurídicos internos. A capacidade de automatizar a obtenção de dados cadastrais, aplicar técnicas de clusterização, predição de resultados e gerar relatórios analíticos robustos não apenas aprimora a qualidade das análises jurimétricas, mas também viabiliza uma atuação jurídica mais estratégica e colaborativa. É justamente a partir dessa infraestrutura tecnológica que se aprimora a relação tradicional entre escritórios e empresas, em especial do setor imobiliário, permi-

tindo análises mais robustas e decisões baseadas em dados.

Esta mudança não apenas tem o potencial de otimizar as análises jurídicas, mas também gera valor estratégico para o negócio como um todo. Isto porque a análise preditiva permite alcançar novos insights jurídicos. Por meio das tecnologias baseadas em aprendizado de máquina e processamento de linguagem natural, é possível extrair padrões, tendências e probabilidades. Escritórios e departamentos jurídicos que utilizam ferramentas de IA conseguem prever com maior precisão a probabilidade de êxito em ações judiciais, identificar comportamentos decisórios recorrentes de determinados Tribunais e até apontar cláusulas contratuais com maior risco de litígio. Esse tipo de tecnologia indica com razoável precisão quais as chances de êxito em um determinado litígio, bem como orienta sobre custos, duração e riscos envolvidos.⁸

Ademais, a utilização das ferramentas de IA permite lançar um novo olhar sobre a estruturação da base jurídica-empresarial. Escritórios que lidam com milhares de contratos, ações de rescisão contratual, de cobrança, de despejo, notificações extrajudiciais etc. encontram dificuldades, muitas vezes, em manter um repositório confiável, atualizado e acessível. Com o uso de IA, é possível aplicar classificadores automáticos, agrupar documentos por tipologia, criar taxonomias customizadas e construir repositórios jurídicos inteligentes. A organização dos dados jurídicos é condição essencial para que se possa extrair valor com métodos computacionais: sem estrutura, não há inteligência.⁹

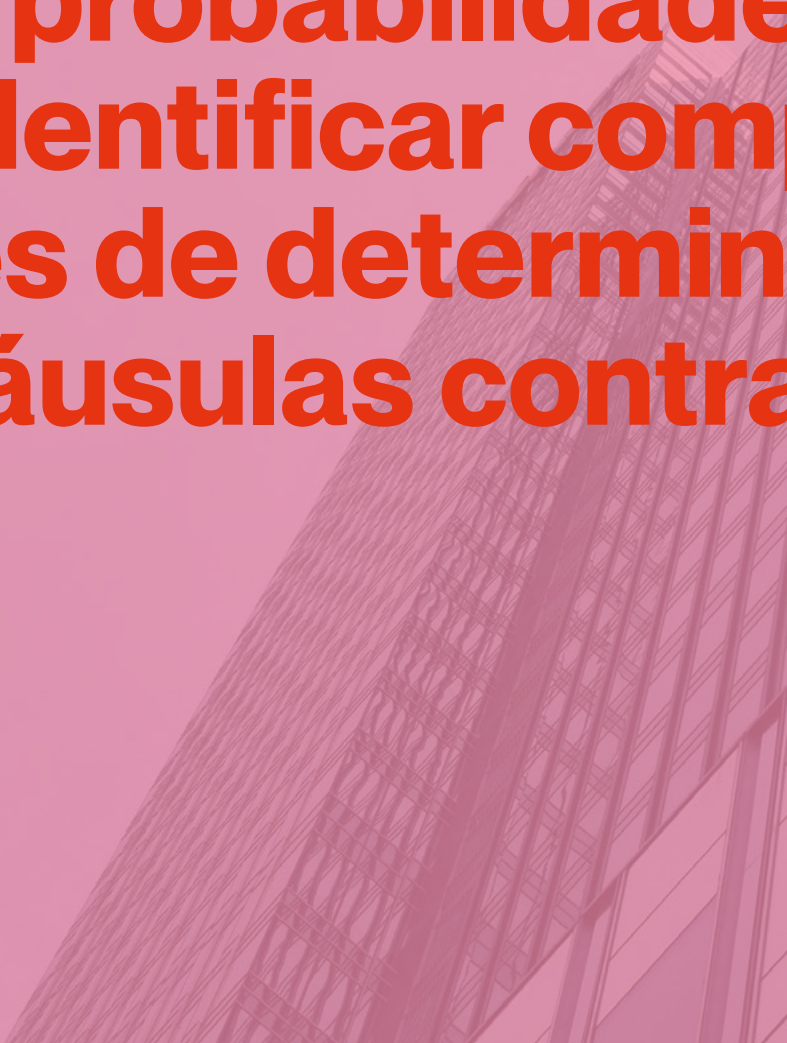
Além do aperfeiçoamento da análise preditiva e da organização dos dados jurídicos, também é transformada a forma como os dados jurídicos são apresentados. Escritórios modernos passaram a integrar os resultados processuais, financeiros e operacionais a painéis interativos desenvolvidos com ferramentas de Business Intelligence (BI), como Power BI ou Tableau. Isso permite que os departamentos jurídicos acompanhem em tempo real indicadores como volume de ações por Estado, por índice de êxito por matéria, por valores provisionados versus valores pagos e por tempo médio de tramitação dos processos.

A inteligência artificial aplicada à gestão jurídica representa uma evolução diante da complexidade e pressão por eficiência características do setor

8. Andrade, Mariana Dionísio de; Rosa, Beatriz de Castro; Pinto, Eduardo Régis Girão de Castro. “Legal tech: analytics, inteligência artificial e as novas perspectivas para a prática da advocacia privada”. Revista Direito GV, vol. 16, nº 1, 2020, p. 6. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/2317-6172201951>

9. Almada, Marco; Zanatta, Rafael A. F. “Inteligência artificial, direito e pesquisa jurídica”. Revista USP, nº 141, 2024, p. 61.

Por meio das tecnologias de aprendizado de máquina e linguagem natural, é possível analisar grandes volumes de dados e tendências e probabilidades, permitindo que advogados e departamentos jurídicos utilizem ferramentas de IA com maior precisão a probabilidade de sucesso em processos judiciais, identificar comportamentos recorrentes de determinadas partes, apontar cláusulas contrárias à legislação e de litígio.



s baseadas em
o e processamento de
sível extrair padrões,
ades. Escritórios
os que utilizam
guem prever com maior
e de êxito em ações
portamentos decisórios
ados Tribunais e até
atuais com maior risco

imobiliário. Ao incorporar tecnologias analíticas, o jurídico deixa de ser um centro de custo e se reposiciona como uma unidade estratégica e preventiva. Nesse sentido, a transformação digital do Direito reconfigura os fluxos informacionais e valoriza a gestão do conhecimento como prática institucional.¹⁰

Considerações Finais

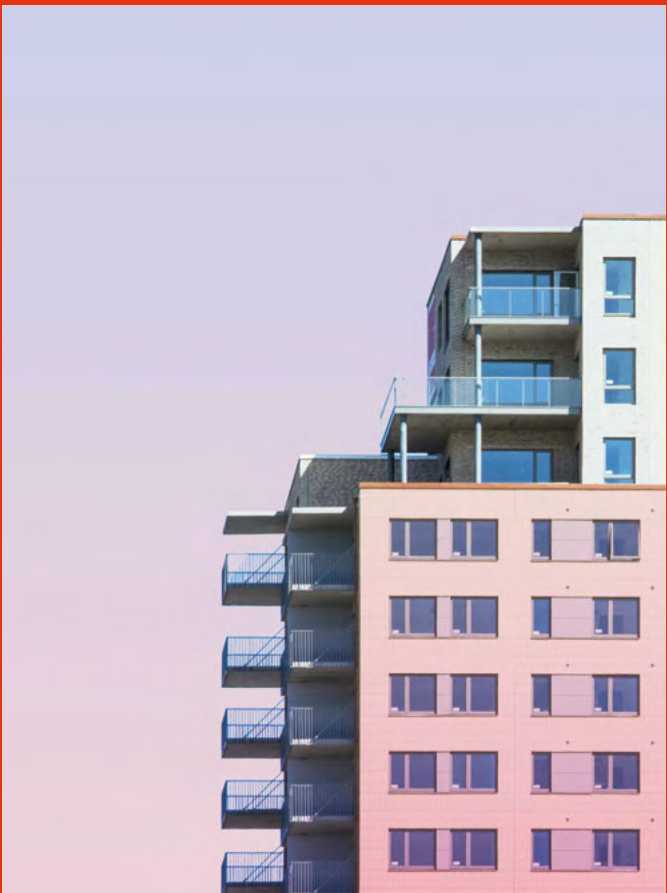
A aplicação da inteligência artificial no âmbito jurídico representa uma das mais significativas transformações da prática do Direito nas últimas décadas. Analisamos como a IA vem remodelando os processos de gestão e avaliação de risco, especialmente a partir da automação da extração de dados, da análise preditiva e da integração entre jurimetria e bases cadastrais.

São inúmeros os seus benefícios, como o aumento da eficiência operacional, a melhora na precisão das decisões e a capacidade de antecipar tendências. Escritórios de advocacia e departamentos jurídicos encontram-se hoje diante de uma oportunidade única para adotar uma postura mais estratégica, proativa e baseada em dados. Essa mudança já é visível no aprimoramento da relação entre os escritórios e seus clientes, sobretudo em setores de alta complexidade como o imobiliário. A IA deixa de ser apenas uma ferramenta de automação e passa a ser parte integrante da inteligência de negócios, permitindo que o jurídico assuma um papel consultivo e preventivo, agregando valor direto às decisões corporativas.

O futuro da advocacia – em especial no setor imobiliário – estará cada vez mais ligado à capacidade de interpretar, organizar e utilizar dados de maneira ética, segura e eficiente. A inteligência artificial, nesse sentido, pode ser vista como uma aliada para uma atuação mais transparente, rápida e inteligente. Os profissionais do Direito do futuro não serão apenas especialistas em normas, mas também em dados, processos e tecnologias que moldam a prática jurídica moderna.¹¹ Esse futuro, para o setor imobiliário, já começou.

10. Ibidem, p. 58.

11. Susskind, Richard. *Tomorrow's Lawyers: An Introduction to Your Future*. 2ª ed. Oxford: Oxford University Press, 2019, p. 45.



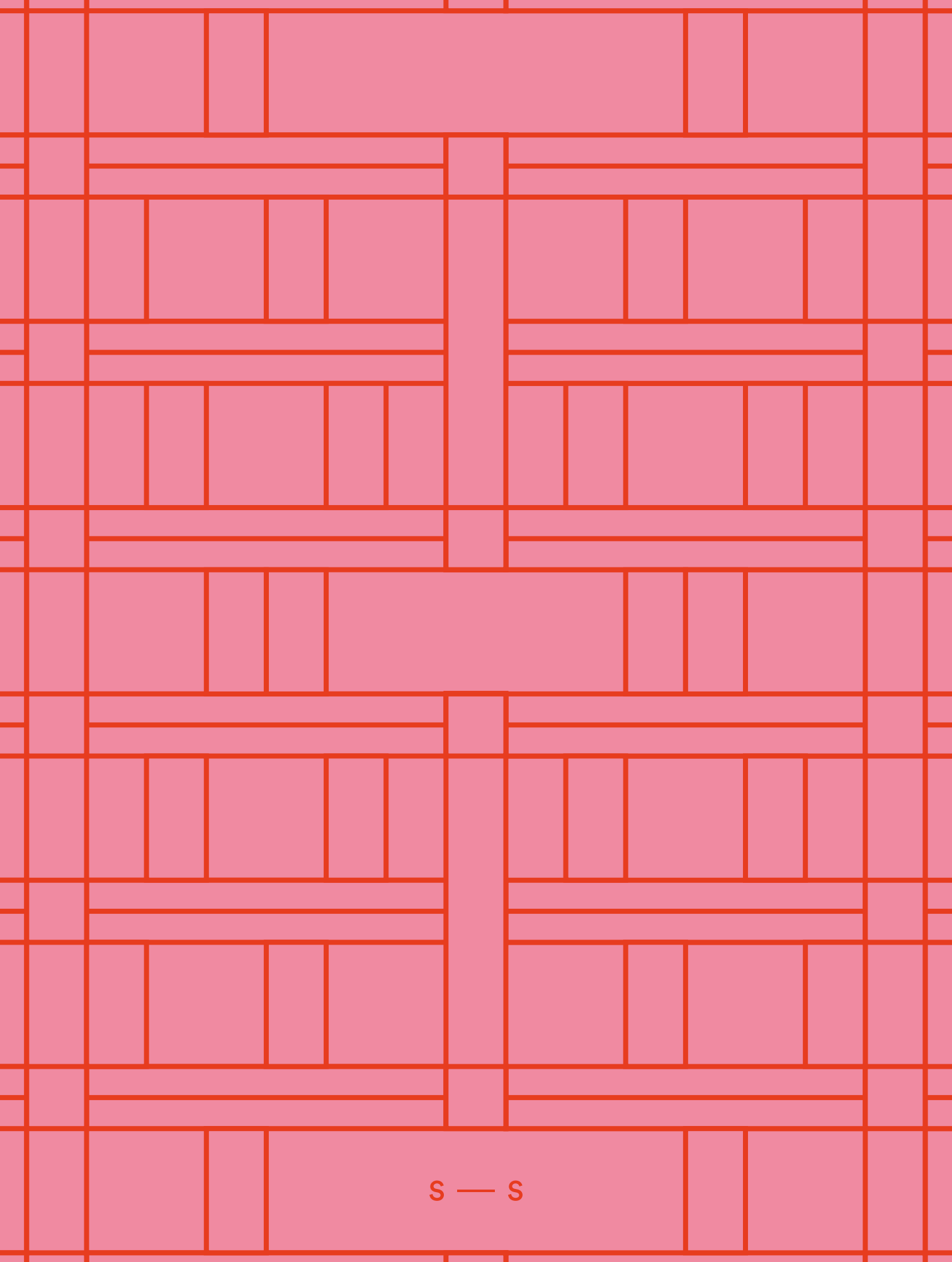
Créditos das fotos

Pág. 13: Mike Norris (@betapixels)
Pág. 14: Chris Anderson (@chrsndrsn)
Pág. 17: Vlado Paunovic (@vlado)
Pág. 21: Marcos Romero (@marcos265)
Pág. 29: Yaopey Yong (@yaopey)
Pág. 30: Simone Hutsch (@@heysupersimi)
Pág. 34: Valery Belaziorau (@belozyorov)
Pág. 37: Refocus (@refocus)
Pág. 43: Sebastien Le Derout (@sebastien_ld)
Pág. 45: Paulo Freitas (@paulofreitasph)
Pág. 46: Ryan Searle (@ryanmsearle)
Pág. 49: Maryna Yanul (@marynayanul)
Pág. 51: Aaron Vasquez (@em_aaron)
Pág. 56: Saru Robert (@saru_robert)
Pág. 60: David Underland (@david_underland)
Pág. 63: Airlangga Jati (@airlangga_jati)
Pág. 65: Heye Jensen (@hey_jensen)
Pág. 71: Liam Martens (@liam_martens)
Pág. 72: Bosco Shots (@bosco_shots)
Pág. 76: SC Cui (@sc_cui)
Pág. 79: Tao Yuan (@tao_yuan)
Pág. 81: Se Tsuchiya (@se_tsuchiya)
Pág. 87: Anntarazevich (@anntarazevich)
Pág. 89: Nerea Marti Sesarino (@nerea_marti_sesarino)
Pág. 93: Willian Justen de Vasconcellos (@willian_justen_de_vasconcellos)
Pág. 95: Simge Tek (@simge-tek)
Pág. 101: Martin G (@martin_g)
Pág. 103: Daniel Nouri (@danielnouri)
Pág. 104: Kevin Yudhistira Alloni (@kevin_yudhistira_alloni)
Pág. 107: Refargotohp (@refargotohp)
Pág. 111: Omer Gulen (@omergulen)
Pág. 117: Razi Razak (@razi_razak)
Pág. 121: Grant Ritchie (@grant_ritchie)
Pág. 123: Declan Sun (@declan_sun)
Pág. 125: Aleksandr Zaitsev (@aleksandr_zaitsev)
Pág. 127: Alessio Patron (@alessio_patron)
Pág. 133: Oandremoura (@oandremoura)
Pág. 135: Lena Polishko (@lena_polishko)
Pág. 137: Aboodi (@aboodi)
Pág. 141: Mitchel3uo (@mitchel3uo)
Pág. 142: Luca Nicoletti (@luca_nicoletti)
Pág. 145: Kyle Miller (@kyle_miller)
Pág. 153: Heye Jensen (@hey_jensen)
Pág. 159: Valentin (@omikron)
Pág. 160-161: Adrien Olichon (@adrien_olichon)
Pág. 163: Oandremoura (@oandremoura)
Pág. 171: Alexander Nariswari (@alexander_nariswari)
Pág. 172: Bryan Dijkh (@bryandijkh)
Pág. 175: Ouael Ben Salah (@ouael_ben_salah)
Pág. 177: Alex Quezada (@alexquezada)
Pág. 185: Aboodi (@aboodi)
Pág. 187: Carlos Moura (@carlos_moura)
Pág. 193: David Underland (@david_underland)
Pág. 195: Daniel van den Berg (@daniel_van_den_berg)
Pág. 201: Nikita Pishchugin (@nikitapishchugin)
Pág. 203: Ilia Bronskiy (@ilia_bronskiy)
Pág. 206-207: Jakub Zerdzicki (@jakubzerdzicki)
Pág. 209: Evolunshy (@evolunshy)
Pág. 216: Claudio Schwarz (@claudio_schwarz)
Pág. 221: Stockholm Paris Studio (@stockholm_paris_studio)
Pág. 225: Jenia Flerman (@jenia_flerman)
Pág. 227: Virginia Marinova (@virginia_marinova)
Pág. 233: Oandremoura (@oandremoura)
Pág. 234: Israel Pinapol (@israelpinapol)
Pág. 236: Tom Brunberg (@tom_brunberg)
Pág. 241: Shehab Al Qadhi (@shehab_al_qadhi)
Pág. 246: Pawel Czerwinski (@pawel_czerwinski)
Pág. 253: Vlado Paunovic (@vlado_paunovic)
Pág. 257: Claudio Poggio (@claudio_poggio)
Pág. 264: Lucas Pelucas (@lucas_pelucas)
Pág. 268: Simone Hutsch (@simone_hutsch)
Pág. 271: Zey Art (@zey_art)
Pág. 273: Robert V Ruggiero (@robert_v_ruggiero)
Pág. 279: Vlado Paunovic (@vlado_paunovic)
Pág. 280: Vince (@vince)
Pág. 285: Llibert Losada (@llibert_losada)
Pág. 287: Plasticlines (@plasticlines)
Pág. 294: Aboodi (@aboodi)
Pág. 299: Tegan Conway (@tegan_conway)
Pág. 305: Corentin Henry (@corentin_henry)
Pág. 306: Liam Martens (@liam_martens)
Pág. 311: Dwanghong (@dwanghong)
Pág. 317: Picsar (@picsar)
Pág. 319: Payton Tuttle (@payton_tuttle)
Pág. 320: Luke Oslizlo (@luke_oslizlo)
Pág. 323: Ann poan (@annpoan)
Pág. 329: Esmihel (@esmihel)
Pág. 335: Ethan P (@ethan_p)
Pág. 337: Claudio Schwarz (@claudio_schwarz)
Pág. 344: Juan Giraudo (@juan_giraudo)
Pág. 347: Vino Li (@vino_li)
Pág. 349: Simone Hutsch (@simone_hutsch)
Pág. 351: Ivan Rohovchenko (@ivan_rohovchenko)
Pág. 353: Mykyta Voloshyn (@mykyta_voloshyn)
Pág. 358: Jan van der Wolf (@jan_van_der_wolf)
Pág. 360: Simone Hutsch (@simone_hutsch)
Pág. 362-363: Youri Luyten (@youri_luyten)
Pág. 365: Simone Hutsch (@simone_hutsch)

S—S

Santos Silveiro - 8º Volume
Porto Alegre - Curitiba - São Paulo

ISBN Nº 978-85-5810-011-3



S — S