

CIVIL

Projeto de Lei que introduz o despejo extrajudicial em caso de inadimplemento do locatário

Tramita no Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 3999/2020, que visa introduzir inovações à Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), com a implementação de procedimentos extrajudiciais para o despejo do locatário pelo locador e a consignação de chaves por parte do locatário.

O projeto de lei busca agilizar a resolução desses conflitos pela via extrajudicial, desafogando o Poder Judiciário, que está sobrecarregado.

“O projeto tem como objetivo agilizar a retomada de imóveis locados em casos de inadimplência do locatário, por meio de procedimento extrajudicial que envolve a lavratura de ata notarial e notificações extrajudiciais pelos cartórios de notas e de registro de imóveis”, explica Caio Minini, advogado especialista em direito civil do Elias, Matias Advogados.

A necessidade do despejo extrajudicial é respaldada por estudo de ações locatícias realizado pelo SECOVI-SP. Segundo dados fornecidos pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos anos de 2022 e 2023, foram ajuizadas mais de 23 mil ações de despejo por falta de pagamento apenas na capital paulista.

Ao texto original, a Comissão de Defesa do Consumidor ofereceu um texto substitutivo voltado a simplificar

o projeto, estabelecendo que não se levará ao Juízo a discussão fática do caso, pois a relação entre locador e locatário estará resolvida quando o cartório de notas e/ou de registro de imóveis certificar que o locatário não restituiu as chaves e não purgou a mora no prazo.

Esta mesma Comissão também apresentou uma subemenda, com propostas voltadas a aumentar a simplicidade, como a preferência pela notificação eletrônica do locatário, a redução do prazo de purgação da mora de 30 para 15 dias e a possibilidade de o locador ingressar no imóvel assim que o cartório certificar a desocupação.

Recentemente, houve avanço na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, que, em dezembro de 2024, aprovou o projeto de lei e, como acréscimo, a Relatora, Deputada Caroline de Toni, propôs que o locador tenha a faculdade de escolher entre realizar o procedimento na serventia extrajudicial que considerar mais adequada, uma vez que o texto até então previa a participação conjunta dos cartórios de notas e de registro de imóveis. Ela justificou que, além de ser mais acessível e eficiente, a escolha entre os cartórios reduzirá a sobrecarga e favorecerá a descentralização de serviços.

Aguarda-se, em 2025, a possível aprovação do Projeto de Lei nº 3999/2020, que alterará a Lei do Inquilinato. ◀

EMPRESARIAL

Impacto da reforma tributária nos contratos



A reforma tributária representa uma mudança significativa no sistema fiscal brasileiro, podendo alterar a precificação, a alocação de riscos e afetando principalmente as obrigações contratuais. A substituição de tributos como PIS, COFINS, ICMS e ISS pelo Imposto sobre Valor Agregado (IVA), nas formas de CBS (federal) e IBS (estadual/municipal), altera a tributação sobre bens e serviços, o que exige uma revisão dos contratos empresariais para reavaliar cláusulas sobre repasse de tributos

e reajuste de preços.

Nos contratos sociais, a tributação sobre dividendos e a distribuição de lucros devem ser reavaliadas, pois muitas sociedades se estruturaram com base na isenção desses tributos. Será essencial analisar se essa estrutura continua vantajosa ou se ajustes serão necessários para garantir conformidade com a nova legislação. Exemplificando, antes as empresas transferiam bens aos sócios sem a tributação, devido à isenção mencionada, mas agora a transmissão

será tratada como venda, garantindo que o IBS e o CBS sejam cobrados. Assim, estruturas patrimoniais e formas de distribuição de dividendos precisarão ser reavaliadas, já que a utilização de bens para “remunerar” os sócios implicará o custo tributário do IBS e CBS. A reforma também impacta empresas do Simples Nacional, ampliando a definição de receita bruta e incluindo receitas antes isentas, o que aumenta a carga tributária. Além disso, microempresas e empresas de pequeno porte não poderão ter filial ou representação no exterior.

Outro ponto relevante é o aumento do risco de litígios, já que mudanças na responsabilidade pelo pagamento de tributos podem gerar disputas sobre o equilíbrio contratual, especialmente em contratos firmados antes da reforma. Empresas que não revisarem suas cláusulas poderão enfrentar dificuldades para renegociar valores ou repassar custos adicionais, aumentando a possibilidade de contestações judiciais ou arbitragens. Para evitar problemas, é fundamental que as empresas busquem assessoria jurídica para revisar contratos vigentes e elaborar novas disposições, alinhando-se ao novo modelo fiscal.

Dessa forma, a reforma exige atenção quanto às implicações contratuais, a fim de reavaliar cláusulas existentes ou mitigar riscos e evitar impactos financeiros inesperados. Embora o processo de adaptação seja desafiador, ele representa uma oportunidade para aprimorar estruturas empresariais e contratuais, garantindo que as empresas estejam preparadas para prosperar no novo cenário fiscal. ◻

Dra. Thais Fernandes, especialista em direito empresarial e Dra. Camila Resende, especialista em direito tributário do Elias, Matias Advogados

TRIBUTÁRIO

Impacto da Reforma Tributária no Mercado Imobiliário

A Reforma Tributária veio com o principal slogan de promover simplicidade para o sistema tributário brasileiro. No entanto, embora não haja consenso sobre o conceito de complexidade tributária na literatura, há concordância quanto ao seu caráter multidimensional e multidisciplinar. Ou seja, no cenário atual, existem diversas divergências sobre quais

elementos da tributação podem ser modificados para, de fato, simplificá-la.

Neste contexto, a implementação da reforma nas empresas do mercado imobiliário exige ajustes estratégicos no planejamento financeiro. Embora simplifique aspectos operacionais e promova maior previsibilidade fiscal, a transição do sistema tributário traz desafios, como o aumento de custos em

operações específicas e a necessidade de adequação ao novo regime. Destaca-se a criação de um regime de transição tributária para o setor, que permitirá que empresas e holdings patrimoniais recolham uma alíquota reduzida de 3,65% para o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), desde que atendam a critérios específicos definidos na nova legislação. ◻



PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO

Herança digital: o futuro do planejamento sucessório

O planejamento sucessório visa garantir a transmissão do patrimônio, evitando disputas e protegendo os bens. No caso dos bens digitais, como perfis em redes sociais, arquivos na nuvem e contas de e-mail, a complexidade aumenta devido aos aspectos técnicos e legais, como o acesso online e a natureza intangível desses ativos. Sem uma estratégia para a administração desses bens, os herdeiros podem enfrentar dificuldades para acessar contas importantes ou perder recursos valiosos, como criptomoedas.

Uma solução essencial é a criação de um inventário digital, contendo uma lista detalhada de todas as contas digitais, incluindo logins, senhas e outros dados necessários para o acesso. Também é importante incluir diretrizes sobre a gestão desses bens por meio de um testamento digital, que especifica como o patrimônio digital deve ser administrado.

A legislação brasileira sobre herança digital está em processo de adaptação. Atualmente, não há normas abrangentes que regulem a sucessão dos bens digitais, e cada plataforma

tem sua própria política. Algumas permitem a exclusão do perfil, outras oferecem a opção de nomear um herdeiro para gerenciar as contas, e as criptomoedas exigem controle rigoroso sobre as chaves privadas.

Isso reforça a necessidade de um planejamento sucessório bem estruturado, com apoio jurídico especializado, para garantir que a vontade do falecido seja respeitada e que os herdeiros possam administrar seus bens digitais de maneira adequada. 📌

IMOBILIÁRIO

Provimento 440-AN do CNJ e a insegurança jurídica

A Lei 14.382/2022 instituiu o SERP para simplificar o registro de atos e negócios jurídicos. Uma das alterações foi a inserção do § 15 no artigo 32 da Lei 4.591/64:

“§ 15. O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único.”

Essa mudança é de extrema relevância, pois permite que, com o registro do memorial de incorporação, se efetive a instituição do condomínio edilício, bastando, posteriormente, a averbação da conclusão da edificação em conformidade com o art. 44 da Lei 4.591/64.

Antes, havia dois atos registrários similares, distintos apenas pela averbação da conclusão da obra mediante a apresentação do habite-se (art. 44 da Lei 4.591/64). Assim, para a venda das futuras unidades, o incorporador registrava

o memorial de incorporação (art. 32, alíneas “a” a “p”) e, após a expedição do habite-se, requeria o registro da instituição do condomínio, especificação das unidades e apresentação da convenção, formalizando sua conclusão.

Apesar do avanço trazido pelo SERP, o Provimento 169/2024 do CNJ adotou uma interpretação equivocada do texto ao introduzir o art. 440-NA ao CNCNJ do CNJ, que dispõe:

“O registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício.”

A justificativa para essa inclusão foi a existência de divergências interpretativas sobre a dispensa do registro da instituição do condomínio edilício quando já houver o registro da incorporação, bem como a dúvida se o registro da instituição da incorporação imobiliária cria-

ria o denominado ‘condomínio protoedilício’, sujeito a registro jurídico próprio, distinto do condomínio edilício.

A introdução do artigo 440-NA implica a derrogação, ainda que tácita, do § 15 do artigo 32 da Lei 4.591/64 por meio de ato administrativo, o que não compete ao CNJ.

Essa situação não pode prosperar, primeiro, pela inconstitucionalidade decorrente da violação da lei federal; segundo, porque essa interpretação não se coaduna com os objetivos da Lei do SERP no âmbito do direito imobiliário, urbanístico e registral. Por essa razão, há um pedido de providências em tramitação no CNJ, visando uma análise mais técnica e um entendimento adequado do tema, garantindo a necessária segurança jurídica, o ganho de eficiência e a redução de custos, fatores que impactam diretamente o valor final dos imóveis para o comprador. 📌

EMPRESARIAL

Startups do Inova Simples têm prioridade no INPI

O Inova Simples facilita a formalização de startups, permitindo que empresas com faturamento anual de até R\$ 81 mil se autodeclarem “Empresas Simples de Inovação” e obtenham prioridade no registro de marcas e patentes no INPI. As marcas podem ser registradas em até seis meses, mediante apresentação do certificado de adesão ao regime, enquanto a análise de patentes exige depósito, publicação e solicitação de exame técnico. A agilidade protege inovações e acelera o crescimento das empresas inovadoras. 📌

Novidades na ANPD

A ANPD divulgou sua Agenda Regulatória para 2025-2026, com iniciativas normativas focadas em temas como regulamentação da IA, uso de dados biométricos, compartilhamento de informações públicas e proteção de dados sensíveis, especialmente na saúde. A agenda também enfatiza a necessidade de orientar setores específicos e estabelecer diretrizes para a proteção de dados de menores. O objetivo é fortalecer a aplicação da LGPD, garantindo segurança jurídica e acompanhando os avanços tecnológicos. 📌



INSTITUCIONAL

Pílulas sobre Termos e Condições de Uso

Já está no ar, em nossas redes sociais, a nossa série de vídeos sobre a importância dos Termos e Condições de Uso! Nessa série, compartilhamos insights valiosos sobre como esse documento pode proteger plataformas online, garantir conformidade com a LGPD e fortalecer a confiança dos usuários. 📌

Siga o perfil do escritório e fique por dentro!



NA MÍDIA

Na nova coluna no *Estadão/Broadcast*, Eduardo F. Matias analisa como a possível nomeação de Brendan Carr à presidência da FCC pelo presidente eleito Donald Trump pode impactar a internet. A revisão da Seção 230, que protege plataformas digitais, pode ter repercussões globais na liberdade de expressão e na moderação de conteúdo, tema debatido pelo STF no Brasil.



Na coluna *Na Fronteira da Época Negócios*, Eduardo F. Matias mostra como a inteligência artificial pode acelerar avanços na biomedicina, genética e saúde mental. Ferramentas como o CRISPR e modelos de IA abrem caminho para diagnósticos mais precisos, tratamentos personalizados e soluções para desafios globais como segurança alimentar e mudanças climáticas.



No *Estadão/Broadcast*, Eduardo F. Matias discute os desafios dos modelos de regulação da inteligência artificial. No Brasil, o Projeto de Lei 2.238/2023 propõe um sistema coordenado pela ANPD, mas enfrenta entraves como a falta de especialistas e a assimetria de informação.

EXPEDIENTE

ARGUMENTO é uma publicação bimestral do Elias, Matias Advogados, que trata de questões jurídicas de caráter geral, podendo ser aprofundadas em caso de interesse. Solicitamos que as sugestões ou críticas sejam enviadas para contato@eliasmattias.com. Permitida a reprodução desde que citada a fonte. **Conselho Editorial:** Carla Maluf Elias, Eduardo Felipe Matias, Rubens Carmo Elias Filho, Tadeu Laskowski **Produção Editorial:** Predicado Comunicação **Jornalista Responsável:** Carolina Fagnani **Projeto Gráfico:** Luciana Toledo **Editoração:** Danilo Fajani **Redação:** Beatriz Santos **Endereço:** Avenida Paulista, 1842 – 16º andar, cj. 165 – São Paulo/SP. **Tel.:** 55 (11) 3528 0707 **Site:** www.eliasmattias.com