

## Visão do Direito



Caroline Rangel

Advogada criminalista, com pós-graduação em Ciências Penais

## A Lei Maria da Penha protege mulheres, mas o processo também precisa proteger inocentes

A Lei Maria da Penha é uma das poucas citadas com “nome e sobrenome” pela maioria dos brasileiros. Sua aplicação ao longo de 20 anos, com inúmeras mulheres passando a denunciar agressões antes silenciadas, provam: trata-se de um dos mais importantes avanços legislativos no enfrentamento à violência doméstica e familiar contra a mulher no Brasil. O fortalecimento dos mecanismos de proteção era necessário em 2006 e continua sendo hoje.

A lei cumpre uma função essencial de proteção e de reconhecimento institucional da gravidade da violência doméstica com a previsão de medidas protetivas de urgência, procedimentos específicos e a ampliação da rede de atendimento às vítimas. No entanto, justamente por se tratar de um instrumento tão relevante, sua aplicação exige responsabilidade jurídica e cautela processual.

Na esfera penal, boas intenções não eliminam a necessidade de observância rigorosa das garantias fundamentais. O combate à violência contra a mulher não pode significar

flexibilização automática de princípios constitucionais como presunção de inocência, ampla defesa, contraditório e devido processo legal. Na prática forense, observa-se um fenômeno delicado: a tendência de tratar a simples existência da acusação como suficiente para anteciper juízos de culpa.

É compreensível que o sistema de Justiça atue com prioridade e sensibilidade diante de relatos de violência doméstica. Em muitos casos, a urgência é indispensável para preservar a integridade física e psicológica da mulher. O problema surge quando a necessária proteção cautelar passa a ser confundida com condenação antecipada.

A concessão de medidas protetivas, por exemplo, reveste-se de natureza preventiva e não pressupõe reconhecimento definitivo de culpa. Ainda assim, não raramente o investigado passa a sofrer consequências sociais, familiares e profissionais imediatas antes mesmo de qualquer produção probatória mais aprofundada. Há casos em que acusações posteriormente consideradas inconsistentes já produziram danos irreversíveis à imagem, ao convívio familiar

e à vida profissional do acusado.

Enxergar essa realidade não significa negar a gravidade da violência doméstica nem deslegitimar denúncias feitas por mulheres. Significa, contudo, reconhecer que o sistema de Justiça precisa ser capaz de proteger vítimas sem abandonar critérios mínimos de segurança jurídica – a ampla defesa, o contraditório, o devido processo legal. Presunções automáticas não podem ter espaço no Direito Penal, que deve trabalhar com fatos, provas e responsabilidade individualizada.

A natural sensibilidade social pelo tema da violência contra a mulher eleva o risco de que operadores do Direito atuem sob pressão simbólica, deslocando o centro da análise processual da prova para a mera gravidade abstrata da acusação. E isso exige cuidado, especialmente em casos de grande exposição midiática. A credibilidade da própria Lei Maria da Penha depende da sua aplicação técnica e equilibrada. Sempre que o sistema ignora garantias fundamentais ou admite decisões frágeis do ponto de vista probatório, abre-se espaço para questionamentos que acabam enfraquecendo

a legitimidade da proteção legal.

O processo penal não existe apenas para punir culpados. Deve também dar conta de impedir condenações injustas. A história do Direito demonstra que períodos de maior expansão do poder punitivo costumam surgir justamente em contextos nos quais determinadas pautas sociais, embora legítimas, passam a justificar relativizações perigosas de direitos fundamentais. Mas garantias processuais não são obstáculos à Justiça. São parte dela.

Coloca-se, assim, um desafio: encontrar equilíbrio institucional. Proteger mulheres vítimas de violência doméstica é obrigação constitucional e civilizatória. Mas preservar o devido processo legal e assegurar julgamento justo também é. Um sistema verdadeiramente democrático precisa ser capaz de fazer as duas coisas simultaneamente.

A proteção das vítimas é fundamental, mas sem abandonar as garantias fundamentais. Por sua vez, o arco das garantias fundamentais não pode admitir tolerância à violência. É justamente o respeito às regras do processo que diferencia Justiça de mero linchamento público.

## Visão do Direito



Rodrigo Palacios

Sócio da área de direito imobiliário do Viseu Advogados; Juris Doctor pela St. Thomas University School of Law, em Miami (EUA), e pós-graduado em direito imobiliário pela Universidade SECOVI

## HIS e HMP em São Paulo: instabilidade regulatória e seus efeitos sobre os negócios imobiliários

O mercado imobiliário paulistano convive, há alguns anos, com um fenômeno que merece análise cuidadosa: a edição sucessiva de novas regras para as tipologias de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) sem que o poder público adote salvaguardas mínimas de transição. O resultado vai além de uma discussão sobre técnica normativa. Na prática, a regulação passou a funcionar como fator de risco com impacto direto sobre a modelagem econômica dos empreendimentos.

O Plano Diretor Estratégico de 2014 (Lei nº 16.050) criou as tipologias e vinculou os benefícios urbanísticos ao atendimento de faixas de renda específicas: até 3 salários-mínimos para HIS-1, até 6 para HIS-2 e até 10 para HMP. A lógica original incidia sobre a destinação social da unidade, não sobre

a fixação de preço para sua comercialização. Essa distinção deixou de orientar com a mesma clareza a regulamentação posterior. O Decreto nº 64.244/25 atualizou os tetos de venda, R\$ 266 mil para HIS-1, R\$ 369,6 mil para HIS-2 e R\$ 518 mil para HMP, e limitou o aluguel a 30% da renda do locatário enquadrado, sem período de adaptação para situações já constituídas. Mudanças nas condições de exploração econômica das unidades produzem reflexos sobre a modelagem financeira dos empreendimentos, a capacidade de amortização de financiamentos e a expectativa de retorno dos investidores. O setor opera com ciclos longos e alto grau de alavancagem; a estabilidade regulatória não é preferência, é condição de viabilidade.

A questão da comprovação de renda ilustra bem essa oscilação. Antes da Lei nº 17.975/23, não havia sequer exigência legal de certidão

formal. Com o Decreto nº 63.130/24, surgiu a obrigação de certidão emitida por entidade supervisionada pelo Banco Central, com a responsabilidade recaindo sobre o adquirente ou locatário. Menos de 17 meses depois, o Decreto nº 64.244/25 redistribuiu essa responsabilidade ao promotor do empreendimento. A alteração sucessiva dos critérios produz incertezas e exige maior sofisticação jurídica nas operações. Também não é irrelevante que o mesmo decreto atribua ao promotor a obrigação de instruir adquirentes sobre seus deveres como locadores, responsabilidade transferida sem base legal clara e sem que a plataforma eletrônica prometida pela prefeitura para registro das locações sequer exista até hoje.

O ponto central talvez não esteja apenas na validade das normas supervenientes, mas sim na necessidade de o setor tratar o risco regulatório como elemento integrante da própria

engenharia do negócio. A atuação jurídica passa a assumir função mais estrutural, envolvendo revisão de premissas à luz de cenários alternativos, previsão contratual de mecanismos de reequilíbrio e monitoramento contínuo de atos infralegais. A invocação de garantias como o direito adquirido e o ato jurídico perfeito continuará relevante, mas sua eficácia depende de como o risco foi identificado e distribuído contratualmente antes de a norma mudar.

A discussão não deve ser reduzida a um contraste simplista entre interesse público e interesse privado. O desafio está em compatibilizar a finalidade pública da política habitacional com um ambiente mínimo de previsibilidade. No campo das tipologias HIS e HMP, essa previsibilidade deixou de ser atributo desejável. Passou a ser condição de viabilidade dos negócios e da própria política habitacional que a regulação pretende sustentar.