



Revista **ABAMI**  
DIREITO IMOBILIÁRIO

Órgão Oficial da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário

Ano 10 N.63

Abril/Maio 2013

**Impresso  
Especial**

9912272804/2011-DR/RJ  
**ABAMI**

--- CORREIOS ---

DEVOLUÇÃO  
GARANTIDA

--- CORREIOS ---

# CHECK UP OBRIGATÓRIO

Leia nas páginas 10 a 14



## PREVENÇÃO NUNCA É DEMAIS

A prevenção predial é sempre a melhor saída: é mais barata, mais eficaz e menos traumatizante que obras corretivas. Mas nem todos os responsáveis pelos imóveis têm esta conscientização. Para criar uma política de prevenção nos prédios públicos e privados multifamiliares, foi publicada a Lei 6400/2013, que institui a obrigatoriedade da autovistoria em prédios. Os reflexos desta legislação serão analisados nesta edição da Revista ABAMI.

Boa leitura. 

### SUMÁRIO

#### 3 ABAMI INFORMA

#### 4 ARTIGO Alguns aspectos jurídicos dos Shopping Centers

#### 7 ARTIGO Direito Registral Imobiliário: A ilegalidade da Resolução do Bacen nº 4088, de 24/05/2012

#### 10 ESPECIAL Check Up obrigatório

#### 15 HOMENAGEM Juíza Thelma Fraga deixa legado de justiça

Foto capa: ©Can Stock Photo Inc. / Feverpitched

#### REVISTA ABAMI - DIREITO IMOBILIÁRIO

Associação Brasileira de Advogados do Mercado

Imobiliário – Fundada em 21 de setembro de 1989

Av. Rio Branco, 135/Gr. 504 - Centro - RJ

SEDE PRÓPRIA

Telefone: (21) 2533-7271 / 2232-1215

Fax: 2242-4633 / E-mail: abami@abami.org.br

Home page: www.abami.org.br

#### Patrono

Des. Sylvio Capanema de Souza.

#### Sócios Beneméritos

Geraldo Beire Simões, Celi Terezinha L. Figueiredo, Carmen Glacy Martins Muradas, Ângela Maria Soares da Conceição, Ana Luiza de Lima Ferreira, Rhêa Silvia Barros de Mello, Jorge Costa Carneiro, Marco Aurélio Bezerra de Melo e Ennio de Mattos Bueno.

#### DIRETORIA EXECUTIVA

**Presidente:** Ângela Maria Soares da Conceição.

**Vice-Presidente:** Carlos Samuel de Oliveira Freitas.

**Primeira Secretária:** Mônica Dayan Neves.

**Segunda Secretária:** Corina Maria da Costa.

**Primeiro Tesoureiro:** Sueli Aparecida Covre.

**Segundo Tesoureiro:** Sérgio Luiz Fernandes Mello.

**Assessoria Jurídica:** Sérgio Murilo Herrera Simões.

**Assessoria Cerimonial:** Ana Luiza de Lima Ferreira.

**Assessoria de Cursos:** Paulo Roberto Mattos Xavier.

**Assessoria Social:** Carmen Glacy Martins Muradas

**Assessor Cultural:** Manoel da Silveira Maia

**Assessor Especial da Presidência:**

Geraldo Beire Simões.

#### CONSELHO DELIBERATIVO

**Presidente:** Ennio de Mattos Bueno

**Vice-Presidente:** José Paulo Balthazar da Silveira

**Secretário:** Marcelo Cytrynbaum

**Suplentes:** Arnaldo Aizemberg; Clark Villaga; Emilio Silva Filho; José Carlos da Silva Pinheiro; José Cesar Rubioli

**Conselheiros:** Antonio Bento Jacinto Abraços; Antônio José Fernandes Costa Neto; Daniel Leonardo Ramos Martins; Glória Inês Nogueira da Gama; João Fernandes Filho; Jorge Costa Carneiro; José Carlos Bonan; José Neves Pinheiro; José Paulo Balthazar da Silveira; José Ronaldo Tavares de Abreu; Maria do Carmo Penha de Castro; Neusa Maria Hiotte Pacheco; Rhêa Silvia Barros de Mello

#### CONSELHEIROS NATOS

Sylvio Capanema de Souza, Maria Lucia Teixeira da Silva, Fátima Cristina Santoro Gerstenberger, Juarez Ferreira Clemente, Sérgio Murilo Herrera Simões e Geraldo Beire Simões.

#### Suplentes do Conselho Deliberativo

Arnaldo Aizemberg, Clark Villaga, Emilio Silva Filho, José Carlos da Silva Pinheiro, José César Rubioli

#### CONSELHO FISCAL

Sidney Seixas de Santana, Elma Ribeiro de Castro, Zenaide Augusta Alves

#### Suplentes do Conselho Fiscal

Etevaldo Pereira e Silva, Monica Mesquita de Almeida, Sonia Maria Affonso

*Os textos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem, necessariamente, a opinião deste informativo. É proibida a reprodução total ou parcial de textos, fotos e ilustrações, por qualquer meio, sem autorização.*

**Editora e Jornalista Responsável:** Fabianne Herrera (MT 29893/RJ) – revista.abami@terra.com.br

**Conselho Editorial:** Ângela Maria Soares da Conceição, Sérgio Murilo Herrera Simões e Geraldo Beire Simões.

**Design Gráfico:** Magic Art Comunicação.

**Impressão:** Grafitto Grafica e Editora Ltda.

## EVENTOS E COMEMORAÇÕES

## PALESTRAS E DEBATES NA ABAMI

Diversas palestras e debates foram promovidos pela ABAMI nos meses de março e abril. Confira abaixo os registros dos eventos:



Aniversariantes de abril - Bernadete Prestes Fróes, Ângela Maria e Marcio Alvim



Nova associada Paloma Valuzuela Xavier, filha do diretor de cursos Paulo Roberto Matos Xavier



Novo associado Domingos Gomes Gonçalves



Novo associado Pedro de Lima Bandeira



Novo associado Ricardo dos Santos Freitas



Palestra com Dr. Marcelo Borges sobre condômino antissocial, em março



Palestra sobre lei 6400 que regula a autovistoria em condomínios, com o Deputado Estadual Luiz Paulo Correa da Rocha, em abril



Palestrante José da Silva Maquieira, que falou sobre novos aspectos das relações jurídicas em Shopping Centers

## DEGUSTAÇÃO DE VINHOS

No dia 07 de maio, a empresa Alafia promoveu, após a palestra ministrada pelo dr. Manoel Maia, uma degustação de vinhos aos associados. Durante o evento, foram ofertados vinhos biodinâmicos da Bordeaux. Para mais informações sobre vinhos, entre em contato com a Alafia pelo site [www.refugiodovinho.com.br](http://www.refugiodovinho.com.br)



Degustação de vinhos



Os associados puderam degustar vinhos após a palestra



# ALGUNS ASPECTOS JURÍDICOS DOS SHOPPING CENTERS



*Por José Maquieira,  
Procurador da República aposentado  
e titular de escritório com atuação  
na área de shopping centers.*

## 1. A DIFERENCIAÇÃO QUANTO AOS CENTROS COMERCIAIS

De imediato, impõe-se a distinção entre centros comerciais e shopping centers, embora idiomáticamente estes se afigurem uma tradução literal daqueles. Com o advento da lei 8245/91, que rege o inquilinato, o seu art. 54 estabeleceu que: — “Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping centers prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei”. Trata-se de uma importante diferenciação em face das demais locações comerciais.

Por “condições livremente pactuadas” entendam-se as derivadas das peculiaridades de um autêntico shopping center, a começar pelos critérios de aluguel, onde prepondera, além de um valor mínimo, o percentual sobre o faturamento do lojista. Idem a figura da denominada *res sperata*, remuneração que o lojista paga para integrar o empreendimento; e neste, beneficiar-se da sua estrutura, do seu polo concentrador de público, com atrações distribuídas por um mix planejado. Portanto, a *res sperata* não se confunde com as denominadas “luvas”.

Ainda na parte remuneratória, são atipicidades locais nos shopping centers o 13.º aluguel em dezembro, a princípio no equivalente ao do mínimo; e a prerrogativa do locador exercer auditoria nas vendas do locatário, inclusive à boca do caixa, de modo a fiscalizar o seu efetivo faturamento, que é a base de cálculo do aluguel percentual. Também ao abrigo dessa livre pactuação, o locador pode adotar critérios diferenciados no rateio dos encargos comuns, variáveis em razão das áreas locadas e outros fatores ocupacionais.

Nos shopping centers, a par do específico contrato locacional, submete-se o locatário às normas gerais de locação, que condicionam e disciplinam as condições utilizadas de sua loja. São inúmeras peculiaridades, dentre as quais podemos citar a não interrupção das atividades da loja, assim como a abordagem de público e promoção de vendas ou serviços fora dos li-

mites do espaço locado. Os horários de funcionamento, inclusive domingos e feriados, são de caráter imperativo nos shopping centers. Outra peça do instrumental locatício é o estatuto da Associação dos Lojistas, de adesão obrigatória, sem que caiba a excludente constitucional da liberdade associativa, isso porque tal organismo destina-se a gerir o fundo de promoção, utilizado nas ações de propaganda e marketing do interesse de todos.

A premissa, então, para que se possa empreender um shopping center, é a de que nele só exista um proprietário ou um grupo de proprietários em caráter de condomínio voluntário pro indiviso; e só assim torna-se possível padronizar as regras locais. Por outro lado, nos centros comerciais tradicionais, as lojas são vendidas, podendo seus proprietários locá-las livremente ou exercer seu uso como lhes aprouver. Assim, cada loja tem um perfil próprio de utilização. É claro que nos centros comerciais sempre haverá obediência à convenção do Condomínio, com seus preceitos, mas sem as condicionantes específicas dos verdadeiros shopping centers.

Modernamente, popularizou-se a expressão “shopping” como designativa até mesmo de um simples aglomerado de lojas. Explorando a modalidade, alguns grandes centros comerciais mais novos elaboraram convenções submetendo as suas unidades, ainda que vendidas, a limitações quanto aos ramos de atividade, objetivando moldar o seu mall à semelhança de um efetivo shopping center. Não é inconstitucional nem ilegal essa restrição, mas a prática tem revelado vulnerabilidades, notadamente pela insurgência de muitos proprietários quando locam suas lojas e não podem fazê-lo para qualquer ramo de negócio.

## 2. A ABORDAGEM QUANTO AO FUNDO DE COMÉRCIO

O fundo de comércio abrange todos os elementos convergentes para o desenvolvimento de uma atividade comercial ou mesmo industrial, sejam os materiais, como o local do negócio e suas



**ABAMI**

Associação Brasileira  
de Advogados do  
Mercado Imobiliário

## Desde 1989 investindo no aprimoramento do setor imobiliário

- Debates e Palestras Semanais
- Cursos e Seminários
- Biblioteca e Videoteca
- Sala do Advogado
- Projeto ABAMI Itinerante Social
- Revista ABAMI Direito Imobiliário
- Tabela Mensal de Reajuste de Aluguéis

### Mantenha-se informado!

Cursos e palestras promovidos pela ABAMI.  
Acesse o site **[www.abami.org.br](http://www.abami.org.br)** e cadastre-se  
para receber regularmente nossa newsletter.

#### **Associe-se**

(21) 2533-7271 / (21) 2232-1215  
Av. Rio Branco 135, grupo 504  
Centro – Rio de Janeiro - RJ