



# ABAMI

## REVISTA DIREITO IMOBILIÁRIO

REVISTA DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ADVOGADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Impresso  
Especial

9912272804/2011-DR/RJ  
ABAMI

--- CORREIOS ---

# MERCADO EM CRISE

Especial, p. 8



Acabou-se a  
incongruência

Artigo, p. 4

Ética e compliance  
na ABAMI

Notícias, p. 6

Crise econômica  
e Administração  
da Justiça

Doutrina, p. 7

Novidades do  
Direito sucessório  
No código de  
processo civil

Artigo, p. 10

Consolidação da  
UNICreci

CRECI-RJ, p. 14





## EM TEMPOS DE “CRISE”

Há menos de 10 anos, os brasileiros só tinham crise de riso. Em 2007/2008, enquanto o resto do mundo sofria grave recessão econômica, tinha suas economias congeladas e via grandes economias, como a americana, cambalearem, o Brasil experimentava o período de maior prosperidade de sua política internacional.

Enquanto americanos e europeus amargavam o sabor do desemprego, os brasileiros aproveitavam um exponencial crescimento. As exportações cresciam, a moeda se fortalecia frente ao dólar, os empregos com carteira assinada tiveram a maior alta em

décadas. Aliado a isso, a realização dos jogos da Copa do Mundo e das Olimpíadas aqueciam sobremaneira o mercado imobiliário nacional, em especial o carioca.

Tudo parecia perfeito. Mas não estava.

Nesta mesma época tornava-se público o primeiro de uma série de escândalos do que ficou conhecido como Mensalão – compra de votos de parlamentares, num dos maiores esquemas de corrupção já vistos. Pouco mais tarde, em 2014, foi deflagrada a Operação Lava-Jato, da Polícia Federal, onde vários episódios de lavagem de dinheiro por políticos de todos os escalões de poder vieram à tona. Por óbvio, veio a consequente crise institucional que estamos enfrentando. O maior escândalo de corrupção internacional é brasileiro. Infelizmente.

Com o cenário político tão conturbado, a economia sofre. E um dos primeiros setores a sentirem os reflexos doloridos da crise é o imobiliário. O acalentado sonho da casa própria sofre um baque, e as ações locatícias atingem níveis estratosféricos.

Para tratar dos reflexos da crise no setor imobiliário, grandes nomes do setor estiveram reunidos na ABAMI, e este encontro é tema central de nossa edição.

Mas, nem tudo está perdido. Temos boas notícias também! Resultado do esforço e excelente trabalho de nosso diretor jurídico, Geraldo Beire Simões, foi alterada a redação do artigo 216 – A do Código Civil, trazendo maior efetividade ao instituto da Usucapião Extrajudicial, importante ferramenta para amenizar o déficit habitacional no país.

Fortalecendo a busca da credibilidade tão necessária na recomposição do Mercado Imobiliário, implanta a ABAMI uma nova Diretoria. É a DIRETORIA DE ÉTICA E COMPLIANCE da ABAMI, cuja atuação trará em sua essência uma NOVA DIMENSÃO ÉTICA NA ADVOCACIA IMOBILIÁRIA. Trabalho confiado a grandes Mestres, sob a Presidência do Patrono da Associação, Sylvio Capanema de Souza.

Boa leitura!

**Dra. Ana Luiza Lima Ferreira**  
Presidente da ABAMI

### SUMÁRIO

**3** EVENTOS E COMEMORAÇÕES

**4** ACABOU-SE A INCONGRUÊNCIA

**6** ÉTICA E COMPLIANCE  
NA ABAMI

**7** CRISE ECONÔMICA E  
ADMINISTRAÇÃO DA JUSTIÇA

**9** MERCADO EM CRISE

**14** CRECI – NOVA CÉDULA DE  
IDENTIDADE PROFISSIONAL  
DO CORRETOR DE IMÓVEIS

**15** CLASSIFICADOS

#### 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 Lima Ferreira, Rhéa Silvia Barros de Mello, Jorge Costa Carneiro, Marco Aurélio Bezerra de Melo e Ennio de Mattos Bueno.

#### DIRETORIA EXECUTIVA

Ana Luiza Lima Ferreira – *Presidente*  
Frederico Price Grechi – *Vice-Presidente*  
Mônica Dayan Neves Pinheiro – *Primeira Secretária*  
Gessica M. Mendonca Modesto – *Segunda Secretária*  
Corina Maria da Costa – *Primeira Tesoureira*  
Carlos Alberto Dantas Fonseca da C. Couto – *Segundo Tesoureiro*  
Zenaide Augusta Alves – *Diretora de Cursos*  
Geraldo Beire Simões – *Diretor Jurídico*  
José Ricardo Pereira Lira – *Diretor de Relações Institucionais, Jurídicas e Legislativas*  
Sônia Maria Affonso – *Diretora de Patrimônio e Biblioteca*

#### ASSESSORES DA PRESIDÊNCIA

Carlos Samuel de Oliveira Freitas, Christian Barbalho do Nascimento, Gerson Ribeiro Carmanhanis, Luis Fernando Marin, Marcelo Borges da Silva Manoel da Silveira Maia, Sergio Murilo Herrera Simões.

#### CONSELHO DELIBERATIVO

Antonio Bento Jacinto Abraços, Antonio Jose Fernandes Costa Neto, Antonio Paulo Ruzzi Pedrosa, Arnaldo Aizemberg, Daniel Leonardo Ramos Martins, Joao Fernandes Filho, Jorge Costa Carneiro, Jose Carlos Bonan, Jose Neves Pinheiro, Jose Ronaldo Tavares de Abreu, Marcelo Cytrynbaum, Neusa Maria Hiotte Pacheco, Rhea Silva Barros de Mello, Ronaldo Marcos Alvarenga, Sulla Covre.

#### Suplentes do Conselho Deliberativo

Ennio de Mattos Bueno, Esequias Gomes de Lima, Fernando da Silva Fonseca, Jose Carlos da Silva Pinheiro, Maria do Carmo Penha de Castro.

#### CONSELHEIROS NATOS

Sylvio Capanema de Souza, Maria Lucia Teixeira da Silva, Fatima Cristina Santoro Gerstenberg, Juarez Ferreira Clemente, Sergio Murilo Herrera Simões, Geraldo Beire Simões, Ângela Maria Soares da Conceição, Carlos Samuel de Oliveira Freitas.

#### CONSELHO FISCAL

Elma Ribeiro de Castro, Paulo Leal Ferraz, Sidney Seixas de Santana.

#### Suplentes do Conselho Fiscal

Marta de Carvalho Moreno, Monica Mesquita de Almeida, Sergio Luiz Fernandes de Mello.

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:** Carlos Samuel de Oliveira Freitas, Ana Luiza Lima Ferreira, Frederico Price Grechi, Ângela Maria Soares da Conceição, Sérgio Murilo Herrera Simões e Geraldo Beire Simões.

**Design Gráfico:** Magic Art Comunicação

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

## TERÇAS E ENCONTROS JURÍDICOS – ABAMI

Fiel aos seus objetivos em disseminar conhecimentos, promoveu a ABAMI no último trimestre uma série de encontros e palestras em sua sede, debatendo relevantes questões ligadas à prática da Advocacia no contexto das mudanças ocorridas com a edição do Código de Processo Civil/2015. Em especial na prática da Advocacia Imobiliária. 🏠

Confira abaixo os registros de alguns destes encontros:



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

1. 03 de abril – Imposto de Renda com dr. Alexandre Prado
2. 04 de abril – Crimes Imobiliários com dr. Wallace Martins
3. 07 de abril – Mudanças na Penhora com dr. José Claudio Torres Vasconcelos
4. 09 de maio – Tutelas provisórias nas ações imobiliárias com dra. Daniela Muniz e dr. Raphael Correa
5. 11 de abril – União Estável com dra. Fernanda Leitão
6. 14 e 28 de março – Ações Locatícias com dr. Carlos Gabriel Feijó
7. 18 de abril – Mediação e suas aplicações práticas, com dr.s Wania Baeta, Sula Covre, André Junqueira e Eduardo Bacal
8. 21 de março – IRF 2017 com Dr. Leônidas Quaresma
9. 22 de março – Ações de Despejo com dr. Haroldo Lourenço
10. 23 de maio – As incursões do Novo CPC na Lei de Locações com dr. Marcelo Mazzola



# ACABOU-SE A INCONGRUÊNCIA

**Por Geraldo Beire Simões**

*Diretor Jurídico da ABAMI, Advogado, coautor do Anteprojeto da Lei do Inquilinato e Assessor dos Deputado Federal e Senador relatores do Projeto da referida Lei das Locações, associado à ABAMI desde 21/09/1989*

**A** Revista de Direito Imobiliário ABAMI (Ano 14 nº 80, janeiro, fevereiro, março) publicou **a sugestão de Emenda à Medida Provisória nº 759**, para que dela constasse a alteração do artigo 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), acrescido pelo art. 1.071 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e **passasse a vigorar com as alterações por nós sugeridas.**

Fomos movidos pelo propósito de que fosse escoimado o equívoco do legislador notadamente aquele que dispunha que deveria ser “*interpretado o seu*” (do titular do domínio e/ou confrontantes) ***silêncio como discordância.***”

Ora, no Direito pátrio, com exceção do Direito Penal, porque ali o bem em testilha é a vida da pessoa, o silêncio significa concordância e não discordância.

Até na brincadeira de roda das crianças canta-se “*quem cala, consente*”

Relembrando, **as nossas sugestões foram quatro relativamente aos incisos “I” ; “IV” ; “§ 2º” e “§ 6º do Art. 216-A da Lei dos Registro Públicos**, conforme a seguir disposto

“Art. 216-A. ....

I - .....

II - planta e memorial descritivo assinado por responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional; NR

III - .....

IV – justo título ou qualquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel, se houverem; NR

§1º .....

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na ma-

trícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu consentimento expresso em 15 (quinze) dias, **interpretada a sua inercia como concordância com o pedido. NR**

§ 3º .....

§ 4º .....

§5º .....

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, independentemente da concordância expressa dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso. NR

§ 7º .....

§ 8º .....

§9º .....

§ 10.....”.

Felizmente, foram praticamente acolhidas as nossas sugestões, conforme se lê do art. 7º do aprovado pelo Senado Federal **Projeto de Lei de Conversão nº 12, de 2017, proveniente da Medida Provisória nº 759**, ora em fase de sanção Presidencial, para tornar-se Lei.

Com efeito, leiam-se tais dispositivos:

“Art. 216-A. ....

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil;

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo

conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;

.....

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância.

.....

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, sendo permitida a abertura de matrícula, se for o caso.....

§ 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, de modo que é dispensada a notificação de todos os condôminos.

§ 13. Para efeito do § 2º deste artigo, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, **interpretado o silêncio do notificando como concordância.**

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correição das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

§ 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do *caput* deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial que obedecerá, no que couber, ao rito previsto no § 5º do art. 381 e nos arts. 382 e 383 da Lei nº 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).”(NR)”

Ai está.

Venceu o bom senso para a tranquilidade do pujante mercado imobiliário no trato da usucapião extrajudicial, facilitando a solução dos inúmeros casos existentes.

Esperamos que a Corregedoria do Tribunal de Justiça, com presteza, regulamente a questão, e que os registradores sejam sensíveis e abstenham-se da formulação de exigências descabidas.

Posteriormente à sanção presidencial, comentaremos a Nova Lei, no seu todo.

Rio de Janeiro, 11 de junho de 2017. 🏠

Faça diferente, inove e ofereça melhores serviços para seus clientes.

Utilize os sistemas da Base Software.



Soluções para:

- Imobiliárias e Corretores de Imóveis
- Administradoras de Locações
- Administradoras de Condomínios

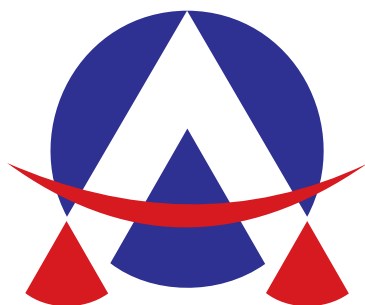


Solicite mais informações  
Tel: (21) 2195-0550

www.basesoft.com.br - comercial@basesoft.com.br

## A ABAMI É A SUA CASA. REGULARIZE-SE!

A ABAMI está modernizando a sua Sede, ampliando o seu trabalho e suas fontes de informação para melhor atender aos seus Associados. Para usufruir de todos os benefícios oferecidos pela ABAMI, dentre os quais Cursos em áreas diversas do conhecimento; Encontros Jurídicos e Seminários permanentes; Revista ABAMI com matérias e Doutrina sobre os assuntos importantes que permeiam o mundo jurídico; News semanais editadas com informações selecionadas e recentes decisões proferidas em nossos Tribunais; anúncios e benefícios alcançados através de convênios fechados com preços e condições especiais; utilização das dependências de nossa Associação (Auditório, Biblioteca, Videoteca, Sala de atendimento a Clientes, Setor de Informática, etc.) além do apoio jurídico e institucional sempre presente, o Associado deve estar em dia com suas contribuições mensais e sua situação cadastral regularizada. Entre em contato com nossa Secretaria. Regularize-se ! Mantenha atualizadas as suas contribuições e seus dados cadastrais. A ABAMI é a sua casa. Tel: (21) 2533-7271 / 2242-4633. E-mail [abami@abami.org.br](mailto:abami@abami.org.br).



**E**spaço destinado ao Associado em situação regular para anúncio de seus contatos ao público leitor.

A Revista ABAMI tem publicação trimestral, com tiragem inicial de 1.600 publicações por edição, distribuído a todos os Associados, Parceiros, Entidades coirmãs e Representantes do Poder Judiciário, como Juizes e Desembargadores.

Preços e condições especiais para Associados. Confira e anuncie! Mais informações pelo telefone (21) 2533-7271 / 2242-4633 ou e-mail [abami@abami.org.br](mailto:abami@abami.org.br)

### Edwaldo Abreu

**Advogado OAB/RJ 51.125**  
(Associado ABAMI)

Av. Marechal Fontenelle 4.580 sala 301  
Mallet - Sulacap/RJ  
(21) 3555-9281 | (21) 3555-9335  
Cel: (21) 999-883117  
[abreu02@ig.com.br](mailto:abreu02@ig.com.br)

### Leonardo Duarte Alves Vieira

Drumond & Barreto Advogados Associados  
Advogado OAB/RJ 141.193

Av. Almirante Barroso, nº 72, Grupo 605/613  
Centro - Rio de Janeiro/RJ - CEP 20.031-001  
Tel.fax: (21) 2277-1250

Alameda Santos, nº 1470, Conjunto 1001/1003 -  
Cerqueira César - São Paulo - CEP 01418-100  
Tel.fax: (11) 3675-7649

[leonardovieira@drumondebarreto.com.br](mailto:leonardovieira@drumondebarreto.com.br)  
[www.drumondebarreto.com.br](http://www.drumondebarreto.com.br)

### Leonardo Peçanha Bittencourt

**Advogado OAB/RJ 116.762**  
(Associado ABAMI)

Av. Presidente Vargas, nº 633, sala 2.213,  
Centro, Rio de Janeiro, RJ  
(21) 2516-6954 | Cel: (21)99730-8078  
[bgbjuridico@gmail.com](mailto:bgbjuridico@gmail.com)

### Luis Augusto Benevides Mendes da Rua

**Advogado OAB/RJ 73.347**  
(Associado ABAMI)

Praça Saens Pena 55/704, Tijuca  
Rio de Janeiro - RJ  
Cel: (21)991853721  
[contato@benevidesadvocacia.adv.br](mailto:contato@benevidesadvocacia.adv.br)

### Sergio Parisi

**Advogado OAB/SP 133379**  
(Associado ABAMI)

Rua Ramos Batista 444, 1º andar, Vila Olímpia  
São Paulo - SP - CEP 04552-020  
+55 (11) 3534-7777 | Cel: (11)999708259  
[sergioparisi@almeidaassociados.com.br](mailto:sergioparisi@almeidaassociados.com.br)

### Sonia Abdala

**Advogada OAB/RJ 79.133**  
(Associada ABAMI)

Rua Dias da Cruz nº 445 sala 107- Méier/RJ  
Tel. (21) 2229-4028  
[contato@sabdalaimeveis.com.br](mailto:contato@sabdalaimeveis.com.br)

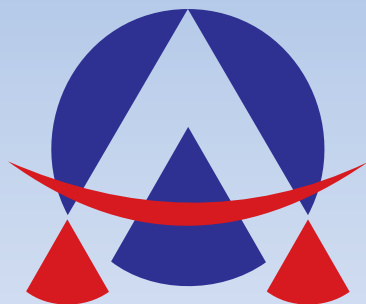
### Zenaide Augusta Alves

**Advogada OAB/RJ 51.882**  
(Associada ABAMI)

Rua Senador Dantas, 117 sala 711, Centro, RJ  
(21) 2517-3355 | Cel: (21)99708-5280  
[zenaide\\_advogada@hotmail.com](mailto:zenaide_advogada@hotmail.com)

### ANUNCIE AQUI

Preços e condições especiais  
para Associados. Confira e anuncie!  
Mais informações pelo telefone  
(21) 2533-7271 / 2242-4633  
e-mail: [abami@abami.org.br](mailto:abami@abami.org.br)



# 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