

ANO 14 N. 83 | OUT - NOV - DEZ 2017



ABAMI

REVISTA DIREITO IMOBILIÁRIO

REVISTA DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ADVOGADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

**Impresso
Especial**

9912272804/2011-DR/RJ
ABAMI

--- CORREIOS ---

NOVAS REGRAS

Especial, p. 9

Novos Diretores
- ABAMI

Eventos e comemorações,
p. 4

Encontro de
grandes mestres
encerra atividades
na ABAMI

Cursos, palestra e
seminários, p. 5

Programação

Cursos, palestra e
seminários, p. 6

Abamianos
Celebram 2017

Fim de ano, p. 7

A eficácia do crédito
condomínial no CPC/15
e na jurisprudência:
aspectos práticos

Artigo, p. 13





ANO DE MUDANÇAS!

Independentemente de previsões místicas ou astrológicas, pode-se afirmar que 2018 será um ano de excelentes conquistas e mudanças, com vibrações favoráveis ao crescimento da ABAMI, expansão de negócios e crescimento profissional no meio jurídico, sempre com atualizações constantes! Pensamento e energia positiva! E vamos em frente! Mãos à obra!

O ano que se inicia traz consigo uma substancial transformação das relações de trabalho – ainda engatinha a Reforma Trabalhista, que alterou profundamente a Consolidação das Leis Trabalhistas e entrou em vigor em 11 de novembro de 2017.

Não só a seara legislativa traz novidades para este ano novo – institucionalmente, será também um período de uma nova postura na ABAMI.

O primeiro passo já foi dado – estamos resgatando valores e projetos que estavam suspensos. Em 2018, voltaremos a realizar o ABAMI Itinerante, projeto da instituição que leva debates e troca de experiências entre advogados e mestres do Direito Imobiliário a diversas regiões do estado e do país, difundindo o conhecimento para além das paredes de nossa sede. O primeiro dos estados a receber o ABAMI Itinerante será o Espírito Santo.

Projetos com o IAB também serão retomados em prol dos Associados e Advogados em geral. Outros projetos alinhavados com o Instituto dos Magistrados do Brasil - IMB, com a OAB/RJ, Acat-Rio, BNIRJ, Secovi Rio, ABADI e outras instituições, também, estão na pauta de nossa gestão.

Além disso, já estamos preparando a nova edição do ENAI - Encontro Nacional dos Advogados do Mercado Imobiliário com muitas novidades e com as datas definidas para os dias 20 e 21 de setembro de 2018. Reservem essas datas em suas agendas, porque, em breve, estaremos divulgando mais informações para as inscrições!

Estamos trabalhando também para modernizar nossa Associação, sem abrir mão de sua excelência e tradição. Não obstante a ABAMI seja referência na militância de um mercado jurídico imobiliário saudável e equilibrado, urge a necessidade de uma nova roupagem, com ferramentas que ampliem ainda mais o conhecimento fomentado aqui. Para isto, estamos preparando um novo site, com plataformas que permitirão maior interação do associado.

A todos os leitores, associados e amigos, desejamos um excelente ano, com muito trabalho, concretização de sonhos e novas conquistas de trabalho!

Boa leitura!

Dra. Zenaide Augusta Alves
Presidente da ABAMI

SUMÁRIO

3	EVENTOS E COMEMORAÇÕES	7	ABAMIANOS CELEBRAM 2017
	AGENDA DA PRESIDÊNCIA		
4	NOVOS DIRETORES - ABAMI	9	NOVAS REGRAS
5	ENCONTRO DE GRANDES MESTRES ENCERRA ATIVIDADES NA ABAMI	13	A EFICÁCIA DO CRÉDITO CONDOMINIAL NO CPC/15 E NA JURISPRUDÊNCIA: ASPECTOS
6	PROGRAMAÇÃO	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 Sílvia Barros de Mello, Jorge Costa Carneiro, Marco Aurélio Bezerra de Melo, Ennio de Mattos Bueno e Zenaide Augusta Alves.

DIRETORIA EXECUTIVA

Zenaide Augusta Alves - *Presidente*
Vitor Luiz José de Paiva - *Vice-Presidente*
Mônica Dayan Neves Pinheiro - *Primeira Secretária*
Nancy Teixeira Henriques - *Segunda Secretária*
Emílio Silva Filho - *Primeiro Tesoureiro*
Fernando Florentino Gomes - *Segundo Tesoureiro*
Edison Mendes de Oliveira Balbino - *Diretor de Relações Institucionais*
Haroldo de Araújo Lourenço da Silva - *Diretor Jurídico*
André Luiz Junqueira - *Diretor Jurídico*
Fernando José Marques Maia De Almeida - *Diretor de Convênios*
José Carlos Bonan - *Diretor de Relacionamento com os Associados de Cabo Frio e Adjacências*
Hilário Franklin Pinto De Souza - *Diretor de Relacionamento com os Associados de Nova Iguaçu e Adjacências*
Helena Voloch Karbel - *Diretora do Espaço de Leitura do Associado*
Suniy Shoji Yanase - *Diretora de Vídeos*

CONSELHO DELIBERATIVO

Presidente: Sula Covre
Vice-Presidente: Rhéa Sílvia Barros de Mello
Secretário: Antonio Paulo Ruzzi Pedroso
Antônio Bento Jacinto Abraços, Antônio José Fernandes Costa Neto, Arnaldo Aizemberg, Daniel Leonardo Ramos Martins, João Fernandes Filho, Jorge Costa Carneiro, José Carlos da Silva Pinheiro, José Neves Pinheiro, José Ronaldo Tavares de Abreu, Marcelo Cytrynbaum, Ronaldo Marcos Alvarenga, Sérgio Luiz Fernandes de Mello.

Suplentes do Conselho Deliberativo

Ennio de Mattos Bueno, Fernando da Silva Fonseca, Maria do Carmo Penha de Castro, Maria Irinéia Pereira de Abreu, Paulo Roberto Xavier.

CONSELHEIROS NATOS

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

CONSELHO FISCAL

Presidente: Sidney Seixas de Santana.
Mônica Mesquita de Almeida, Paulo Leal Ferraz.

Suplentes do Conselho Fiscal

Cláudio Habib Gomes, Etevaldo Pereira da Silva, Marta de Carvalho Moreno.

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: Zenaide Augusta Alves, Vitor Luiz José de Paiva.

Design Gráfico: Magic Art Comunicação

Impressão: Graftto Gráfica e Editora Ltda.



Foto: Elizabeth Costa

ENCONTRO DE GRANDES MESTRES ENCERRA ATIVIDADES NA ABAMI

Encerrando as atividades da ABAMI no ano de 2017, grandes mestres do direito imobiliário estiveram reunidos na sede da ABAMI, no dia 13 de dezembro, no encontro “A Lei do Inquilinato e as Relações Locatícias no Contexto Atual”, que contou, na formação da mesa de debate, com a presidente da ABAMI, Dra. Zenaide Augusta Alves, Dra. Fátima Santoro, fundadora e Conselheira Nata, do Desembargador do TJRJ Nagib Slaibi Filho, Dra. Mirian Pelegrino, advogada e mestrandada pela UNESA, Dr. Geraldo Beire, fundador e Conselheiro Nato, Dr. André Junqueira e Dr. Haroldo Lourenço, Diretores Jurídicos.

Dando início ao debate, o Desembargador Nagib Slaibi Filho abordou a necessidade de adequação do judiciário à nova realidade social. “A Lei do Inquilinato é formidável. Mas foi redigida há mais de 25 anos. É necessária uma adequação aos novos tempos”, opina. Dentre as alterações vislumbradas pelo desembargador, está a possibilidade de dinamizar os tipos de garantia locatícia e pagamento de aluguel. “Não vejo nenhum mal em permitir o pagamento da caução através de cartão de crédito, por exemplo. Ou receber o valor do aluguel mensal através de desconto em folha de pagamento. Basta a lei permitir”, sugere Slaibi.

Em seguida, Geraldo Beire discorreu sobre a possibilidade de o locador ser respon-

sável pelo pagamento do prêmio do seguro-fiança. Segundo Beire, estamos enfrentando tempos de crise, onde algumas permissões devem ser concedidas para diminuir os prejuízos dos proprietários de imóveis. “As vantagens para o locador são maiores do que qualquer outra garantia locatícia. O pagamento em caso de inadimplência é imediato, além da cobertura de danos causados pelos inquilinos. Em tempos de crise, é preferível deixar de lucrar um pouco do que ter grande prejuízo, seja por um imóvel fechado, seja por uma locação mal sucedida”, esclarece.

A Conselheira Nata da Associação, Fátima Santoro, abordou um tema que está se tornando recorrente, e que é pouco abordado pelos administradores de imóveis: a consignação extrajudicial de pagamento. “É preciso que os administradores tenham consciência da sua atuação. Cobranças indevidas, notadamente de fundo de reserva da cota condominial, ensejam consignação de pagamento extrajudicial, consoante artigo 539 do CPC, e se não for contestada em tempo hábil, desonera o devedor do pagamento da quantia que entende equivocada”, alerta Santoro.

André Junqueira, diretor jurídico da ABAMI, trouxe à baila um tema novo e que merece destaque – as locações por Airbnb, meio online de anúncio e reserva de acomodações e imóveis para locação de curtíssima temporada ou hospedagem, que permitem

fôlego financeiro aos proprietários, para não manterem seus imóveis fechados por muito tempo. “Em verdade, locações por Airbnb não estão sob a tutela da Lei de Locações. São contratos de hospedagem, o que sujeita este tipo de contrato às normas do Código Civil”, esclarece.

Complementando o assunto, Haroldo Lourenço, diretor jurídico da ABAMI, destacou a relevância de se observar as regras condominiais para este tipo de locação. “Antes de tudo, há de se observar se o condomínio veta esse tipo de locação, para evitar embaraços judiciais futuros. Além disto, é corriqueiro observar que o ‘checkin’ e ‘checkout’ destas locações são feitas por porteiros, sem qualquer relação com o contrato. É importante limitar este tipo de atuação, para que o condomínio se exonere de possíveis problemas”, adverte.

Por fim, a advogada Mirian Pelegrino externou a insatisfação de diversos operadores do direito. “Com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil, está muito difícil advogar. Não existe mais um procedimento uniforme. Cada vara interpreta de maneira distinta, não raro. Como podemos trabalhar assim?”, desabafou, com o apoio dos demais presentes.

Em 2018, a ABAMI continuará promovendo encontros e eventos jurídicos para a qualificação profissional de seus associados. A seguir confira a programação: 📅



ABAMIANOS CELEBRAM 2017

Um encontro entre amigos. Este foi o clima da celebração de fim de ano da ABAMI, realizada em 12 de dezembro de 2017, no restaurante do Windsor Guanabara Hotel, no Centro do Rio.

Com total descontração e amizade, cerca de 90 abamianos estiveram reunidos para celebrar as conquistas de 2017 e comemorar a chegada de 2018, ano de muitos projetos.

Em sua fala, a presidente da ABAMI, Dra. Zenaide Augusta Alves, agradeceu o apoio de todos os associados, em especial aos que voltam a frequentar a instituição, concretizando uma das metas da nova diretoria, que prima justamente pelo resgate dos associados e sua valorização.

Além disto, a presidente revelou alguns projetos para 2018. “Nosso objetivo é manter a ABAMI como referência no mercado imobiliário, mas adequando-a aos novos tempos, deixando-a mais atualizada, informatizada, para que alcance com mais abrangência todo o país”, disse Zenaide.

Um dos projetos da ABAMI que voltará à ativa será o ABAMI Itinerante, que deverá ocorrer em várias seccionais do Rio de Janeiro, como Cabo Frio, Leopoldina, Barra da Tijuca, Niterói e Nova Iguaçu. O ABAMI Itinerante também transporá as fronteiras do estado – o primeiro deles acontecerá em abril, em Vitória, no Espírito Santo.

Além do ABAMI Itinerante, outro projeto resgatado em 2018 será o Prêmio Jurídico ABAMI, onde a associação faz ode à personalidade de profunda e relevante atuação no segmento jurídico imobiliário.

Mais um plano que tomará vida no próximo ano será a reformulação do portal da ABAMI. “Estamos buscando

implementar novas ferramentas no nosso site, deixando-o mais interativo e com melhor navegabilidade. Queremos aproximar os associados que estão distantes, tanto no Centro do Rio quanto aqueles que estão em outros Estados, para que, mesmo remotamente, consigam participar dos encontros realizados aqui na nossa sede”, afirmou a presidente.

O já conceituado Encontro Nacional dos Advogados Imobiliário – ENAI, promovido bianualmente pela Associação, já tem data marcada. Como dito pela presidente em sua fala, o evento ocorrerá nos dias 20 e 21 de setembro, e comemorará os 29 anos da entidade em 2018.

Por fim, em meio a alegria da comemoração, a presidente da ABAMI encaminhou aos conselheiros deliberativos da entidade o pedido para conceder o título de sócios beneméritos da ABAMI a Dra. Mônica de Góes, associada fundadora da ABAMI, ao Dr. Sérgio Murilo Herrera Simões, ex-presidente e conselheiro nato da ABAMI e à Dra. Sula Covre, conselheira deliberativa.

ROBERTO GUIMARÃES, PRESIDENTE DO IMB – INSTITUTO DOS MAGISTRADOS DO BRASIL.

“Inicialmente, agradeço o convite feito, como presidente do IMB, como aliás a presidente Zenaide sempre faz esse honroso convite. Neste fim de ano, quero desejar a todos os associados muitas felicidades, um abençoado Natal e que o ano novo de 2018 venha repleto de boas surpresas para os doutores advogados, todos que movimentam o mercado imobiliário do Rio de Janeiro, do estado e do país”

NOVAS REGRAS

Em 11 de novembro de 2017 entrou em vigor a Lei 13.467, que alterou diversas regras contidas na Consolidação das Leis Trabalhistas. A chamada Reforma Trabalhista alterou substancialmente as relações de trabalho, trazendo para o centro destas relações a importância das negociações.

Criticada por um grande número de doutrinadores e apoiada pela classe empresarial, a polêmica lei prioriza a prevalência do negociado sobre o legislado para aspectos como banco de horas, plano de cargos e salários, parcelamento de férias, participação nos lucros, entre outros.

A principal justificativa dos legisladores para a implementação de tais mudanças é a adequação da CLT, nascida em 1943, para os tempos atuais, onde as relações de emprego estão divorciadas do que era comum há décadas, quando nasceu a Consolidação.

Em contrapartida, a principal crítica é a vulnerabilidade em que os trabalhadores poderão estar submetidos, sendo certo que para a manutenção de sua subsistência e de sua família, fatalmente se submeterão a acordos injustos, que exploram a mão-de-obra em detrimento de maiores lucros dos empregadores.

Apesar de recente, a Reforma Trabalhista já sofreu alterações, trazidas pela Medida Provisória nº 808, que promoveu mudanças notadamente nos seguintes pontos: jornada de trabalho 12x36; dano extrapatrimonial; empregada

gestante e lactante; autônomo exclusivo; trabalho intermitente; incidência de encargos trabalhista e previdenciário; cobrança e distribuição da gorjeta; representação em local de trabalho; negociado sobre o legislado no enquadramento do grau de insalubridade; e arrecadação/contribuição previdenciária.

Se a previsão pessimista dos doutrinadores irá se concretizar, somente o tempo poderá confirmar. Fato é que as novas regras já trazem significativo reflexo na dinâmica do mercado de trabalho.

Prova disto é a demissão em massa que ocorreu na Universidade Estácio de Sá e na Rede D'Or São Luiz em todo o país. Mais de mil professores, médicos e fisioterapeutas destas empresas foram demitidos e, por justificativa, o grupo empresarial responsável alegou que tais demissões eram necessárias pela adequação dos contratos de trabalho, tendo como pano de fundo as novas normas. O Ministério Público do Trabalho do Rio (MPT-Rio) instaurou inquérito para investigar a aplicação da reforma trabalhista no Rio.

Para a presidente da ABAMI, Zenaide Augusta Alves, a Reforma Trabalhista terá impacto direto no mercado imobiliário. "As relações trabalhistas entre empregados de incorporadoras e de condomínios serão diretamente afetadas com as novas diretrizes da CLT", opina.

Veja no box as principais mudanças trazidas pela Reforma Trabalhista:

A EFICÁCIA DO CRÉDITO CONDOMINIAL NO CPC/15 E NA JURISPRUDÊNCIA: ASPECTOS PRÁTICOS.

Por **Haroldo Lourenço**

Advogado e Sócio Sênior do escritório Lourenço Advogados Associados e Diretor Jurídico da ABAMI (Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário). Doutor e Mestre em Direito Processual Civil. Mestre em Educação (Universidade de Jaén - Espanha). Pós-graduado em Processo Constitucional (UERJ) e Processo Civil (UFF). Professor de Processo Civil na Universidade Federal do Rio Janeiro (UFRJ), da Fundação Getúlio Vargas (FGV), da Escola da Magistratura do Rio de Janeiro (EMERJ), da Escola Nacional da Magistratura (ENFAM), da Fundação Escola Superior da Defensoria Pública do Rio de Janeiro (FESUDEPERJ). Autor dos livros “Processo Civil Sistematizado” (4ª Ed., Ed. Método, no prelo) e “Teoria Dinâmica do Ônus da Prova” (Ed. Método) e articulista em diversas obras e artigos jurídicos. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Processual (IBDP), Academia Brasileira de Direito Processual Civil (ABDPC), do Instituto Carioca de Processo Civil (ICPC) e da ABAMI.



Uma das mudanças mais impactantes trazidas pelo CPC/15 ao mercado imobiliário foi determinar que o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, passaram a ter eficácia executiva (art. 784, X), buscando dar mais eficiência no recebimento de tais valores diante na notória crise do mercado imobiliário e da elavada inadimplência, agravada pelo limite de até 2% multa sobre tal débito (art. 1336 §1º, CC/02).

A mudança merece ser aplaudida e bem compreendida, mostrando-se necessário algumas considerações.

O título executivo é o crédito condominial previsto na convenção condominial, ou aprovado na assembleia geral, não obstante a convenção ter caráter predominantemente normativo e institucional, portanto não contratual, principalmente por ser formada unilateralmente sem a participação do devedor, frisando que sequer é necessário que a convenção esteja registrada no Registro Geral de Imóveis^[1].

Interessante que o art. 12 §2º da Lei nº 4.591/64 sempre afirmou que cabia ao “síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a co-

brança judicial das quotas atrasadas”, porém, por força do CPC/73, tal dispositivo havia sido tacitamente revogado, porém com o CPC/15 aconteceu algo como um efeito ripristinatório^[2].

Cabe registrar que o legislador exige a comprovação documental, o que deve ser complementado pelo art. 783 do CPC, devendo a obrigação constante de tal título ostentar certeza, liquidez e exigibilidade.

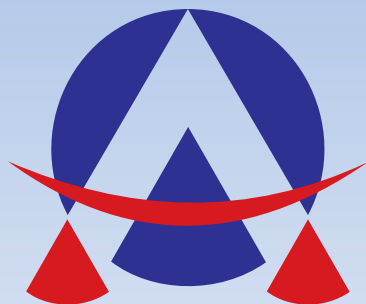
Cumprido, por oportuno, registrar que se o demandante, por força dos velhos hábitos por exemplo, ajuizar ação de conhecimento para buscar tal crédito o feito não poderá ser extinto na dicção do art. 785 do CPC/15 sendo possível, inclusive, se cogitar no deferimento de tutela de evidência (art. 311, IV), eis que disporá de título executivo extrajudicial, uma evidente prova documental do fato constitutivo de seu direito e, facilmente, o réu conseguirá opor prova capaz de gerar dúvida razoável ao julgador.

Assim, obtida tutela provisória de evidência, o que poderá ocorrer logo após a contestação, a mesma será dotada de eficácia de título executivo judicial (art. 515, I^[3]), permitindo iniciar, desde logo, o cumprimento provisório (art. 297, parágrafo único) com a intimação do demandado para pagamento (art. 523 c/c art. 520) e, caso não realizado (art. 520 §3º), incidirão multa de

1 Súmula 260 STJ: A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

2 Efeito ripristinatório, em apertada síntese, nada mais é do que reentrada em vigor de norma aparentemente revogada.

3 Observe-se que o art. 515, I do CPC/15 refere-se à “decisão”, diferentemente do art. 475-N do CPC/73, que se referia a “sentença”.



ABAMI

Associação Brasileira
de Advogados do
Mercado Imobiliário

Desde 1989 investindo no aprimoramento do setor imobiliário

- Encontro Nacional dos Advogados do Mercado Imobiliário, evento mais especializado do segmento jurídico imobiliário do país, nos dias 20 e 21 de setembro de 2018. Programe-se!
- 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 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