

— DEBATE — IMOBILIÁRIO

CRIS CRAS FIACRO



MUDANÇAS NAS REGRAS DA CVM AFETAM O MERCADO DE CAPITAIS?

Atualização do Código Civil ganha corpo no Senado

Mudanças para adaptar as normas da lei de 2002 às exigências do século 21

Jaques Bushatsky, no Debate Construtivo

Advogado com vasta trajetória é o entrevistado desta edição.

Rio de Janeiro aprova novo Plano Diretor

Apesar dos avanços, nova legislação não ficou imune a críticas

ASSOCIE-SE AO IBRADIM

Ainda não é associado?
Junte-se a nós!
Aproveite essas
vantagens!

- Integração à maior rede de especialistas do país
- Participação em sorteios periódicos de livros
- Preferência para publicação de artigos
- Acesso exclusivo a banco atualizado de artigos e notícias
- Acesso exclusivo a um fórum virtual de discussões
- Download de cartilhas quando disponibilizadas
- Descontos em cursos e eventos
- Um exemplar impresso das revistas e cartilhas, se houver impressão
- Preferência para participação em cursos e eventos
- Recebimento de boletim informativo periódico (e-mail)
- Rede de convênios e parcerias com instituições, editoras e afins
- Participação em concurso de monografias
- Preferência na seleção de trabalhos para exposição em eventos
- Direito a apresentar, para análise, projetos de lei, cursos e seminários
- Participar das reuniões públicas das comissões
- Acesso ao conteúdo das revistas e livros on-line

SUMÁRIO

- 12 Número crescente de carros elétricos em condomínios gera conflitos e desafios
- 20 Provimento 150/2023 do CNJ: regulamentação e padronização do procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial — *por Dayana Fernanda Machado e Gabriel Adonai Alves Machado*
- 23 IBRADIM em ação — *por Bernardo Chezzi*
- 26 Retrofit: uma solução urbana para regenerar espaços — *por Helena de Paula Wagnitz, Mônica Lorenzoni e Patrícia Valdivieso Hessel*
- 34 O papel do registrador de imóveis na regularização fundiária urbana — *por Camila Mucari*
- 42 A inteligência artificial é útil, até falha, mas não mata... — *por Jaques Bushatsky*
- 46 Revisão da Lei de Zoneamento de São Paulo é sancionada, mas texto deixa a desejar
- 50 Critérios para colação de bens doados — *por Vanessa Scuro*
- 54 Notas do IBRADIM — *por Fábio Hiluy*
- 63 Estética jurídica: conexões vitais — *por Marcos Bravi*

06

Como as mudanças nas regras de CRIs e CRAs afetam o mercado de capitais?

16

Jaques Bushatsky, advogado é o entrevistado no Debate Construtivo

30

Atualização do Código Civil ganha corpo no Senado

38

Rio de Janeiro aprova novo Plano Diretor

Os artigos da revista Debate Imobiliário são de responsabilidade exclusiva dos seus autores, não representando a opinião do IBRADIM, que se limita a divulgá-los como forma de compartilhamento de ideias e informações. As opiniões dos entrevistados e dos autores dos artigos são estritamente pessoais, o IBRADIM não tem qualquer responsabilidade pelas opiniões omitidas nesta publicação. Textos, fotos e artes da revista Debate Imobiliário estão protegidos pela legislação brasileira sobre direito autoral. Não reproduza o conteúdo da revista em qualquer meio de comunicação, eletrônico ou impresso, sem autorização do IBRADIM.

— D E B A T E —
A revista **IMOBILIÁRIO** é uma publicação periódica do IBRADIM Editora.

Conselho Editorial: André Abelha (presidente), Alexandre Gomide, Bernardo Chezzi e Luciana Ismael (vice-presidentes), Luanda Backheuser (membro do Conselho de Administração), Theo Keiserman de Abreu (coordenador de publicações e pesquisa), Ulisses Penachio (diretor) e Joana Coutinho (gerente).

Mecacom Comunicação Estratégica - www.mecacom.com.br - **Diretora de redação:** Denise Freitas. **Editora:** Ana Luisa Oliveira (Mtb.: 9263-SP).

Projeto gráfico: Valter Freitas. **Redação:** Bianca Zanatta, Denise Freitas e Lucas Lazarini Reginato. **Revisão:** Vera Zangari **Imagens:** Designed by Bedneyimages, Freepik, iStock, Pexels, Stock.adobe e Pixabay.com.

BANCO DE TALENTOS VAGAS DE TRABALHO

O site do IBRADIM conta com a página VAGAS, um novo canal, totalmente gratuito, em que profissionais e empresas que atuam no mercado imobiliário podem buscar oportunidades e talentos.

Está buscando talentos ou querendo se recolocar?

Entre no site do IBRADIM, selecione o menu no alto da página, à direita, e boa sorte!



A POSSÍVEL REVISÃO DO CÓDIGO CIVIL

Em termos de processo legislativo, é muito mais difícil alterar a Constituição Federal do que uma lei ordinária. O Código Civil, desde que entrou em vigor, foi modificado somente 48 vezes. No mesmo período, foram 93 emendas constitucionais. Quase o dobro. Ao menos no Brasil, a estatística confirma: o Código Civil, até hoje, demonstrou ser mais estável que a Constituição Federal.

Isso, porém, pode mudar. O Relatório Final dos trabalhos da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil ("Anteprojeto") foi entregue ao presidente do Senado Federal, marcando o início da sua tramitação legislativa. Um volume colossal de possíveis alterações, com numerosos e relevantes impactos no Direito Imobiliário.

No Direito Contratual, alguns exemplos do que está a caminho:

- função social: a cláusula que violar a função social do contrato passa ser nula de pleno direito, explodindo a segurança jurídica;
- prestação de serviços: o Anteprojeto admite cláusula de rescisão unilateral no contrato paritário sem tempo determinado. Seria uma exceção ao art. 473 que autoriza a rescisão unilateral de qualquer contrato?
- corretagem: a obrigação de pagar os honorários passa a ser de quem contratou o corretor, salvo estipulação em contrário, se houver paridade. Como fica o Tema 938 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que permite a transferência da obrigação para o adquirente?
- fiança: as cláusulas de renúncia ao benefício de ordem e de solidariedade do fiador passam a ser nulas, se estipuladas em contrato de adesão. Além disso, havendo ou não adesão, será nula a cláusula que afasta o direito de exoneração nos contratos sem tempo determinado;
- benfeitorias: em contratos de adesão, nulidade da cláusula de renúncia antecipada ao direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias pelo possuidor de boa-fé. Como ficam os casos do locatário, do devedor fiduciante e do adquirente de lote e de unidade em incorporação imobiliária?
- cláusula penal: o aderente pode pleitear perdas e danos complementares, desde que comprove prejuízos que excedam ao previsto na cláusula penal, mesmo que tal direito não esteja contratualmente assegurado. Teremos que rediscutir o Tema 971 do STJ, pelo qual a cláusula penal estabelecida em valor equivalente ao locativo afasta sua cumulação com lucros cessantes?
- leis especiais: o Anteprojeto, embora ressalve os regimes jurídicos previstos em leis especiais (art. 421-C), causa a impressão de tentativa de criação de um regime próprio, pouco sistemático. E, no Brasil, onde falta clareza, sobra litigiosidade. Teremos que rediscutir, em nova enxurrada de ações judiciais, a prevalência de cada lei especial sobre as alterações do Código Civil?

No condomínio edilício, o Anteprojeto, ao dizer que o futuro adquirente de unidade se submete à convenção de condomínio existente, independentemente de seu registro, adota redação ("*para ser oponente... a futuros adquirentes deverá ser registrada*") que permite a perigosa interpretação de que o adquirente não se submete à convenção sem prévio registro¹.

Há outras preocupações, que não cabem neste breve editorial.

Não sabemos se e quando teremos um novo Código Civil, nem a dimensão final da sua revisão. A comunidade jurídica deve discutir o Anteprojeto amplamente até que o texto esteja suficientemente maduro e decantado, com regras claras e coerentes.

De um Código Civil esperamos, pois, estabilidade, não inovação. O Anteprojeto tem méritos. Que saibamos selecionar os efetivos aperfeiçoamentos de regra e de texto. Que sejamos comedidos. E que não tenhamos pressa. O Brasil é carente de segurança jurídica e avança lentamente na construção de uma cultura de desjudicialização. Que a revisão do Código possa reforçar esse importante movimento.



André Abelha

Presidente do IBRADIM

¹ Para saber outras possíveis alterações sobre condomínio edilício, digite em seu navegador: www.bit.ly/revisaocondominiocc.



Como as mudanças nas regras de CRIs e CRAs afetam o mercado de capitais? Especialistas listam efeitos positivos e negativos para a indústria

O CMN editou normas que buscam restringir o número de empresas e papéis que podem lastrear os títulos isentos de Imposto de Renda



Desde que surgiram, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e do Agronegócio (CRAs) consolidaram-se como uma das principais alternativas do mercado de capitais para financiar ambos os setores.

Apenas nos últimos quatro anos, por exemplo, o volume captado por esses títulos, que são isentos de Imposto de Renda, cresceu de cerca de R\$ 29,8 bilhões em 2020 para R\$ 91 bilhões no ano passado, um salto de 205%.

Os dados são do boletim da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (Anbima). A publicação mostra ainda que as ofertas de CRI começaram 2024 em alta, saltando 284% ante janeiro de 2023, enquanto as emissões de CRA subiram 110,9% na mesma base de comparação.

Mas uma resolução publicada pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) logo no primeiro dia de fevereiro provocou dúvidas a respeito da



continuidade do crescimento exponencial desse mercado.

O órgão superior do Sistema Financeiro Nacional – formado pelos ministros da Fazenda e do Planejamento e pelo presidente do Banco Central – editou regras que restringiram as companhias e os instrumentos que podem ser utilizados como lastros para os títulos.

“Olhando para o mercado em geral, as mudanças são negativas no sentido de reduzir as possibilidades de emissões de títulos e é ruim

enxugar algo que vinha em um crescimento muito grande”, afirma Rafael Gaspar, advogado especialista em securitização do agronegócio.

Evolução das emissões de CRI e CRA nos últimos anos

	CRA	CRI
2020	R\$ 15,1 bilhões	R\$ 14,6 bilhões
2021	R\$ 25 bilhões	R\$ 33,5 bilhões
2022	R\$ 42,2 bilhões	R\$ 48 bilhões
2023	R\$ 43,1 bilhões	R\$ 47,9 bilhões

Fonte: Anbima.

Dentre as justificativas do CMN quanto às restrições está a de que os critérios para a utilização dos instrumentos, criados para incentivar o crescimento dos dois setores, foram afrouxados ao longo do tempo.

Um dos maiores exemplos foi a liberação dos chamados “CRI de aluguel”, que, como indica o nome, permitiram que companhias de outros segmentos pudessem levantar recursos para o pagamento de despesas com locação de imóveis.

Luiz Paulo Daló – especialista em Direito Corporativo e mercado de capitais, incluindo securitização – lembra que todas as novas categorias de operações passaram por avaliação prévia e receberam o sinal positivo da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O que mudou?

Das principais mudanças na Resolução 5.118, o CMN vedou justamente as emissões de CRA e CRI com base em títulos de dívidas de companhias abertas não relacionadas aos setores do agronegócio ou imobiliário.

Para ser enquadrada na nova regra, a empresa precisa ter mais de dois terços de sua receita consolidada vindos de um dos dois segmentos. O critério visa a evitar a repetição de casos como o da Rede D’Or, pioneira em emissões bilionárias de CRIs de aluguel, e do Burger King,

que captou recursos via CRA para comprar a carne dos lanches comercializados na rede de fast-food.

D acordo com especialistas, porém, o critério pode acabar afetando companhias que efetivamente fazem parte das cadeias que os títulos buscam fomentar.

“Os grandes frigoríficos, por exemplo, compram dos produtores rurais e vendem para um supermercado. Ou seja, a receita vem do varejo, mas certamente está ligada à atividade rural. Então é preciso discutir melhor alguns conceitos para gerar menos insegurança no mercado”, diz Gaspar.

CMN ajusta conceitos...

Por falar em discussões com o mercado, um dos pontos mais polêmicos da nota proíbe CRAs e CRIs lastreados por títulos de dívida, cujos devedor, codevedor ou garantidor fossem instituição financeira, entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central ou suas partes relacionadas.

Considerando que, atualmente, é comum encontrar empresas imobiliárias ou do agronegócio que fazem parte de um grupo econômico ou compartilham um controlador em comum com financeiras, o artigo gerou controvérsia.

Segundo Elvis Mattar, vice-presidente da Comissão de Direito Societário e Mercado de Capitais do IBRADIM, a interpretação da redação original indica que qualquer companhia na situação descrita acima estaria vedada de fazer a securitização via CRI ou CRA, mesmo que a receita fosse preponderantemente vinda de fontes imobiliárias ou rurais.



*Os grandes frigoríficos,
por exemplo, compram dos
produtores rurais e vendem
para um supermercado*



Nathalia Machado, sócia-fundadora da Canal

A lista de empresas que poderiam ser potencialmente afetadas pela regra inclui uma das maiores construtoras do país, a MRV, fundada pelos mesmos criadores do banco Inter. Outro exemplo, dessa vez do agro, é a JBS, que está ligada ao banco Original por meio de uma holding da família Batista.

Com tantos nomes importantes para ambos os setores na linha, havia a expectativa do mercado de que o tema fosse mais bem esclarecido. E os desejos dos especialistas foram em parte atendidos um mês após a publicação da norma original, quando o CMN se reuniu novamente e produziu um documento que, dentre outros pontos, tratou de aperfeiçoar esse aspecto das regras.

A Resolução 5.121, publicada em 1º de março, alterou a redação original para incluir que apenas instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central, como as fintechs e demais entidades integrantes de conglomerado prudencial - isto é, determinadas sociedades focadas no setor financeiro e de capitais e controladas por instituição financeira - ou



Marcelo Menniti, diretor da True Securitizadora

suas respectivas controladas, estariam vedadas para lastrear os títulos.

“O CMN buscou, com isso, reafirmar a possibilidade de empresas típicas do agronegócio ou do setor imobiliário, as quais não possuam ligação direta com instituições do sistema financeiro, realizarem operações de securitização por meio de CRA e CRI”, dizia a nota publicada pelo Ministério da Fazenda.

“O conceito anterior abrangia qualquer parte relacionada, então você olhava para cima, para baixo e para os lados na estrutura societária. Agora, analisamos apenas da instituição financeira para baixo”, explica Mattar, especialista nas áreas de Direito Societário, fusões e aquisições e de mercado de capitais.

Outras mudanças na nova norma objetivaram esclarecer que contratos ou obrigações de natureza comercial – como acordos de locação, compra e venda e usufruto relacionados a imóveis – podem lastrear os títulos, da mesma forma que títulos de dívidas, cujos emissores não sejam caracterizados como devedores, codevedores ou garantidores.

... mas dúvidas permanecem

Um ponto que não foi tocado na nova norma, contudo, e que gerou controvérsia no mercado, é o fim da emissão de CRIs e CRAs para reembolso de despesas.

Dentre os principais argumentos contrários ao fim do reembolso está o de que a dinâmica de uma emissão de mercado de capitais nem sempre corresponde ao *timing* de uma negociação imobiliária ou agropecuária.

“Muitas vezes o empresário precisa fechar o negócio antes de conseguir uma captação, para que ele não levante recursos que depois não conseguirá direcionar”, observa Mattar.

A visão é compartilhada por Nathalia Machado, sócia-fundadora da Canal Securitizadora: “Permitir emissões apenas com destinação de gasto futuro e proibir o reembolso de obra traz muito mais risco para o investidor final, pois deixamos de lado operações em que um incorporador, por exemplo, já colocou dinheiro e já tomou risco com o projeto”.

Vale destacar que, para preservar operações contratadas, as mudanças não valem para emissões em andamento, apenas para futuras. Mas elas já afetam o trabalho das securitizadoras e exigem criatividade.

Mudanças impactam securitizadoras

Marcelo Menniti, diretor de Distribuição da True Securitizadora, conta que a vertical de atuação da companhia voltada à prestação de serviço – na qual o tomador de recurso tem potenciais investidores e precisa apenas que a companhia dê uma roupagem de CRI ou CRA para a emissão – será a mais afetada.

Segundo um estudo interno, essa frente foi responsável por cerca de 115 das 133 operações realizadas pela True no ano passado. Do total, 53 não poderiam ter sido realizadas se as novas normas do CMN já estivessem em vigor.

Por outro lado, Menniti ressalta que, na outra área de atuação da securitizadora, em que são originadas operações próprias, pode ocorrer o efeito oposto. “Desde antes dessa nova resolução já procuramos fazer operações destinadas de fato ao mercado imobiliário e ao agronegócio. E agora entendemos que, com uma escassez de outros papéis no mercado, a colocação deles será facilitada.”



Rodrigo Possenti, head de fundos da Fator Ore

Como ficam os fundos imobiliários e do agronegócio?

Para Rodrigo Possenti, head de fundos imobiliários na Fator Ore, outro impacto positivo da Resolução 5.118 pode ser sentido pelos FIIs e pelos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (Fiagros).

Possenti lembra que os grandes tomadores de CRIs e CRAs de empresas abertas e não ligadas ao setor imobiliário ou agro eram as pessoas físicas. Com novos títulos do tipo vetados, o gestor acredita que esse fluxo de recurso dos pequenos investidores pode ir para dois caminhos.

O primeiro é o mercado secundário, em que os investidores podem comprar ativos que já foram emitidos no passado. Já a segunda alternativa são os FIIs e Fiagros, que também são produtos que oferecem uma vantagem fiscal – a isenção dos dividendos pagos mensalmente.

Vale, todavia, salientar que, como os portfólios desses fundos são formados majoritariamente pelos títulos, a escassez de lastros pode vir a afetar o *pipeline* futuro, especialmente se os FIIs e Fiagros voltarem a fazer grandes captações no mercado secundário.

Até lá, Possenti espera que os emissores e gestores já estejam adaptados às novas regras. “Um mercado muito líquido, com muita competição, e uma restrição enorme no lastro podem gerar um problema, mas nós nos adaptamos para que essa ineficiência não atrapalhe. Se eu pretendia fazer uma oferta de R\$ 500 milhões, por exemplo, mas não tenho um *pipeline* adequado, vou reduzir o volume da captação para não demorar na alocação dos recursos.”

Os grandes frigoríficos, por exemplo, compram dos produtores rurais e vendem para um supermercado.

CVM FEZ CONSULTA PÚBLICA SOBRE NORMAS PARA FIAGROS

Por falar em FIIs e Fiagros, esta última classe de ativos também pode ganhar novas regras em breve. Isso porque a CVM promoveu consulta pública para debater uma proposta de norma específica para os fundos do agronegócio.

Vale lembrar que a autarquia publicou, em 2021, uma resolução que possibilitou o desenvolvimento inicial dessa indústria, mas as regras tinham caráter experimental. Agora, o objetivo é estabelecer normas definitivas para os Fiagros, que já atraem quase 500 mil investidores e têm um estoque de R\$ 11,2 bilhões, segundo o último boletim da B3.

Uma das propostas é que os fundos possam, além de seguir aplicando recursos no agronegócio por meio da aquisição de ativos que já fazem parte do mercado local, participar do mercado regulado de carbono.

O prazo para manifestações já está encerrado, mas a autarquia recebeu e analisa mais de duas dezenas de posicionamentos de entidades do mercado, como a própria B3 e a Anbima, além de escritórios de advocacia e gestoras de investimentos.

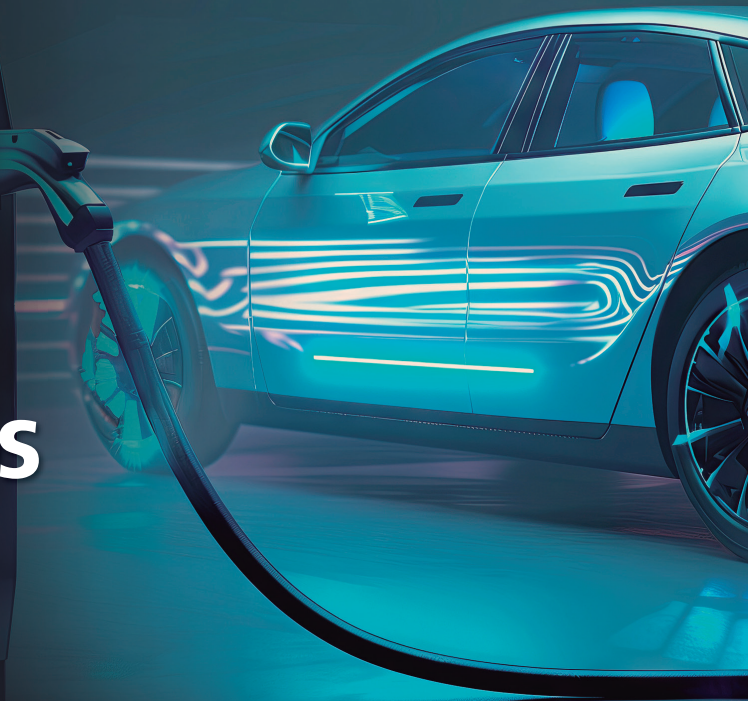
ANUNCIE NA REVISTA DEBATE IMOBILIÁRIO



ASSOCIADO PJ IBRADIM TEM
DESCONTO NOS ANÚNCIOS DA
REVISTA DEBATE IMOBILIÁRIO

10% A 50%

Número crescente de carros elétricos em condomínios gera conflitos e desafios



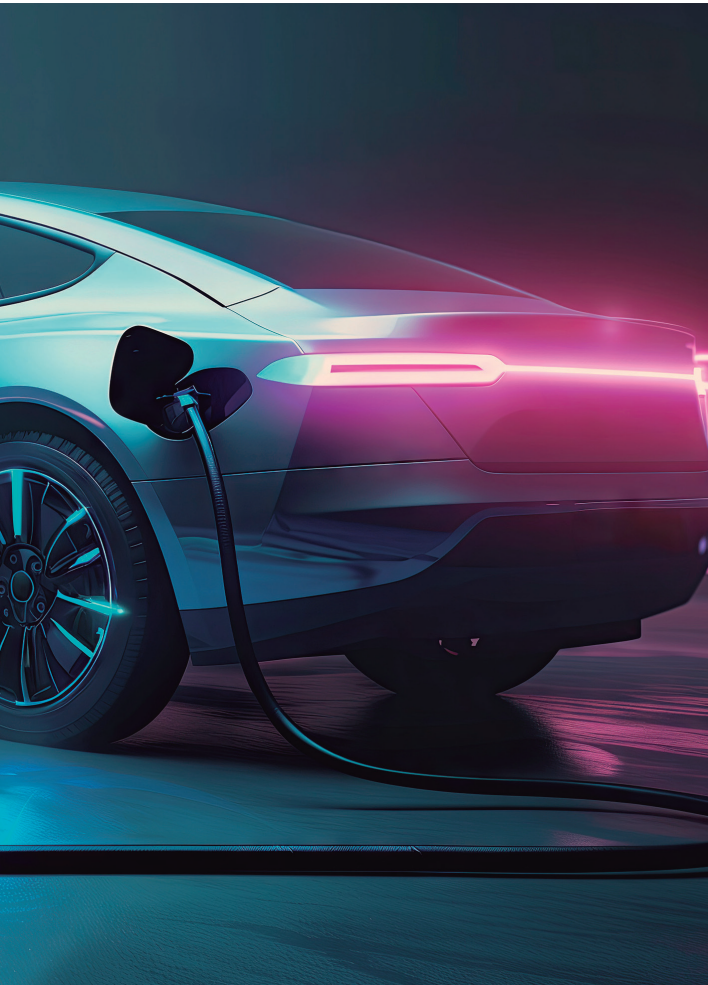
Jurisprudência destaca soberania da assembleia de condôminos para decidir sobre implementação de pontos de carga

A forte expansão das vendas de carros elétricos e híbridos no Brasil trouxe um novo desafio para os condomínios em todo o país. Com o aumento de proprietários de veículos com baterias recarregáveis, cresceu também a demanda por estações de carga nos estacionamentos dos edifícios. Nesse novo cenário, surgem conflitos entre condôminos que, muitas vezes, chegam aos tribunais.

Um dos principais empecilhos para apaziguar as desavenças ainda é a falta de legislação específica sobre o assunto. São Paulo foi o Estado pioneiro – e o único até o momento – a publicar uma lei, a 17.336/2020, que,

desde março de 2021, já prevê que os novos empreendimentos incluam soluções de recarga de veículos elétricos. Os condomínios antigos chegaram a ser contemplados em um primeiro momento, mas um veto os poupou dessa obrigatoriedade, deixando a decisão sob responsabilidade das assembleias de condôminos.

Segundo Thomaz Whately, presidente da Comissão de Condomínio do IBRADIM, a tendência é que outros Estados também venham a ter leis para regular a instalação de estações de carga em condomínios. Enquanto isso, crescem os embates entre condôminos e as consultas a advogados especialistas no tema. “Um



O pensamento individual é ruim para o condomínio. Mesmo que o edifício tenha capacidade para instalar uma estação de carga



Esses conflitos motivados por ações isoladas de condôminos refletem uma visão individualista muito comum no Brasil, explica Fernando Zito, membro da Comissão de Condomínio do IBRADIM. “O pensamento individual é ruim para o condomínio. Mesmo que o edifício tenha capacidade para instalar uma estação de carga, o que aconteceria se todos os condôminos tivessem a mesma demanda?”, questiona.

Alguns acordos de jurisprudência no Estado de São Paulo têm deixado claro que a assembleia dos condôminos é soberana. “Há casos em que a decisão foi contrária à instalação, e o condomínio precisou retirar o posto de carga já instalado”, lembra Whately.

dos pontos mais importantes nesse debate é a segurança. Não é incomum que o condômino compre um carro elétrico, peça um ponto de carga, o condomínio faça uma instalação sem um estudo, sem uma medição estruturada, o que acaba gerando questionamentos por parte de outros moradores”, afirma o advogado. Ainda que o estudo de carga e os laudos técnicos não sejam previstos por lei, são fortemente recomendados porque podem colocar bens materiais e até vidas em risco. Whately diz que, em São Paulo, a Assembleia Legislativa está estudando publicar um decreto regulamentando essas e outras questões, enquanto o Corpo de Bombeiros prevê publicar uma nota técnica com mais orientações sobre riscos e autorizações requeridas para essa atividade.





Há casos em que se precisa criar uma vaga de carregamento ou adaptar uma de carga e descarga



Zito reconhece que, nos últimos meses, vem aumentando o número de consultas de condomínios sobre temas como a responsabilidade pelo custo da instalação, que tipo de estudo técnico se requer e até mesmo quanto à possibilidade de adicionar o posto de carga na apólice de seguros do condomínio. “Tudo isso envolve um investimento que nem todos os condôminos estão dispostos a assumir e que se decide no foro correto que é a assembleia”. Ele ressalta que também há questionamentos sobre a capacidade da concessionária de ener-

gia em arcar com a demanda extra em determinados edifícios e sobre o tipo de vaga que vai receber o ponto de carga, já os condomínios podem ter vagas fixas, rotativas ou livres. “Há casos em que se precisa criar uma vaga de carregamento ou adaptar uma de carga e descarga, por exemplo, para esse serviço”, esclarece.

Existe, inclusive, um debate em curso sobre o quórum necessário para aprovar esse tipo de benfeitoria. Enquanto o artigo 1.342 do Código Civil prevê um mínimo de dois terços dos condôminos para aprovar a instalação, em outro artigo, o 1.341, se prevê maioria simples. A interpretação depende de como se considera a benfeitoria – há três categorias: básica, útil ou voluptuária – e se a estação de recarga é localizada em área comum. A margem de interpretação pode ser ampla, e a assembleia tem soberania para interpretar a lei.

Uma jurisprudência do Estado do Rio Grande do Sul, contudo, foi na contramão do que se vem observando no país. “No caso, um condômino entrou com tutela de urgência antecipada para instalar uma estação de carga em sua vaga, o condomínio entrou na justiça discordando e perdeu o processo”, conta Whately. O argumento foi de que os condomínios precisam se adaptar à realidade de consumo dos carros híbridos e redução dos combustíveis

fósseis, desde que se garantisse a segurança dos condôminos, o que parecia ser o caso. “Foi uma jurisprudência com um viés ESG. São casos parecidos com o que ocorreu com a questão das placas solares, que hoje também são decididas pelas assembleias, mas que precisam estar muito bem argumentadas”, esclarece Whately.

Zito observa que, ao ser consultado por clientes, sempre opina que a implementação de estações de carga valoriza o empreendimento, mas é importante ter uma visão coletiva e de longo prazo, que tenha em vista demandas futuras do condomínio e da lei.



Crescimento acelerado



Dados da Associação Brasileira do Veículo Elétrico mostram que o setor está em pleno crescimento no país. Em 2023, a venda dos carros elétricos e híbridos aumentou 178% em relação ao ano anterior e é três vezes maior do que em 2021. Apesar de ainda representar uma fatia pequena no mercado global de veículos, menos de 3% da frota atual, a forte expansão desse segmento é um sinal de que os elétricos vieram para ficar.

Tendência global



Leis e jurisprudência em outros países beneficiam os carros elétricos

União Europeia

Atualizou em 2022 suas normativas para edifícios comerciais e residenciais.

Para edifícios novos ou que passem por grandes reformas, há a obrigatoriedade de ter um mínimo de uma estação de carga a cada cinco vagas de estacionamento, no caso dos residenciais, e uma estação a cada duas vagas, no caso dos prédios comerciais.

Edifícios já construídos devem ter uma estação de carga para cada dez vagas até 2027, no caso dos comerciais. Os edifícios residenciais devem facilitar a implementação das estações, mas sem data ou quantidade predefinida.

Reino Unido

Desde 2022, edifícios novos devem ter no mínimo uma estação de carga, e os que passem por reformas grandes devem providenciar uma estação para cada dez vagas.

Estados Unidos

O governo federal prevê incentivos financeiros para que se implementem estações de carga nos edifícios, e alguns Estados, como Illinois e Connecticut, já preveem obrigatoriedade de instalação desses postos, cobrindo de 20% a 70% das vagas disponíveis no imóvel.

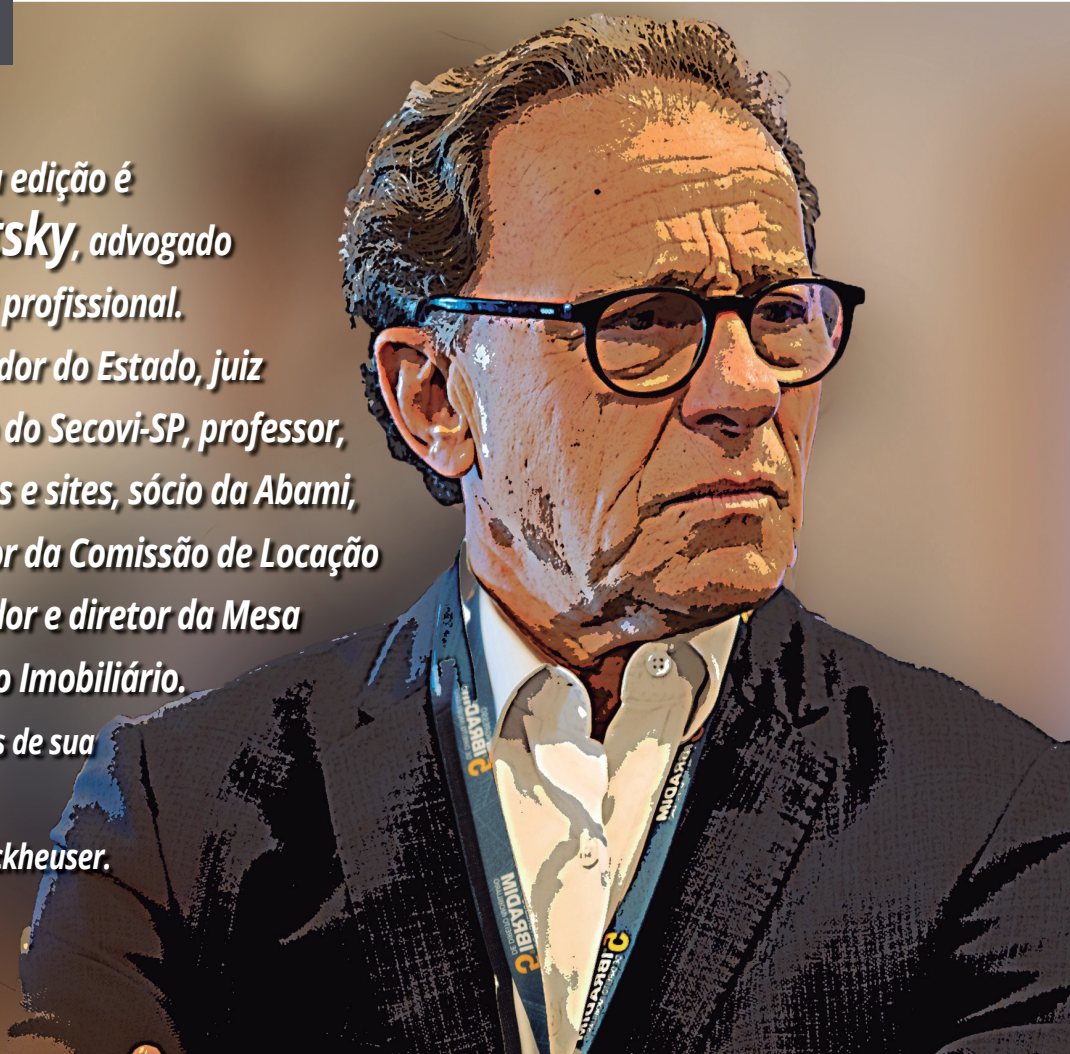
Panamá

Desde 2023, novos edifícios são obrigados a instalar no mínimo uma estação de carga. Os edifícios antigos devem definir as condições e especificações para futura instalação desses aparatos.



*O entrevistado desta edição é **Jaques Bushatsky**, advogado com vasta trajetória profissional. Atuou como procurador do Estado, juiz do TIT/SP, é membro do Secovi-SP, professor, articulista de revistas e sites, sócio da Abami, e, ainda, coordenador da Comissão de Locação do IBRADIM e fundador e diretor da Mesa de Debates de Direito Imobiliário.*

Conheça um pouco mais de sua história na entrevista concedida a Luanda Backheuser.



Conte um pouco sobre sua trajetória na advocacia e o que o levou a escolher a área de Direito Imobiliário? Algum evento ou alguma pessoa influenciaram sua decisão?

Me formei em 1977. Naquela época era natural, após um ou dois anos, abrir um escritório de advocacia. As especializações se guiavam pela exclusão dos temas dos quais você não gostasse e, no mais, pelos acontecimentos, pela sorte. Sim, eu me especializei em Direito Empresarial, um dos ramos oferecidos na São Francisco. Tinha também a base da FGV – na época mui-

tos faziam os dois cursos –, era natural que trabalhasse com Direito Societário, falências, bancos. Até cuidei bastante disso, mas acho que fui fizado por uma conjunção de situações bem antepostas. Fui contratado pelo seu Jorge, um suíço que tinha uns 60 anos de idade e queria formalizar a transferência de dezenas de lotes que ele vendera na região da Avenida Vicente Rao. Eu ia toda quarta-feira cedo à casa dele, conversávamos – ele era ótimo conversador –, tomávamos um café e saíamos em seu Galaxie – marca de um carro da época – para visitar uns dois adquirentes por

vez. Mais conversas, eles nem queriam escritura porque confiavam no seu Jorge, achavam desnecessário, embora tivessem liquidado todo o preço há tempos... Pode? Finalmente, agendávamos o cartório... Enfim, um vendedor corretíssimo querendo deixar firme o direito de quem fizera negócio com ele. Na mesma época, eu conheci um outro lado, como algumas reintegrações de posse em áreas ricas, com muita briga e espertezas de invasores, algumas reintegrações em áreas menos privilegiadas. Até que fui acompanhar o cumprimento de uma reintegração

numa favela no Guarujá. Os posseiros tinham sido enganados quando compraram de uns estelionatários, e me coube contar que as terras eram de um cliente meu. A lição foi como balancear direitos, isso reforçou uma inspiração antiga de procurar entender os dois lados e, quem sabe, assim, alcançar alguma justiça. Um detalhe curioso, que talvez também retrate como eram as coisas antes destes tempos atuais, sanguíneos, esse preto ou branco de hoje: naquela reintegração, levei meus filhos, crianças, sem temores. Tudo se solucionou perfeitamente. Aí as coisas foram andando, ora regularizando propriedades, ora batalhando em reintegrações de posse, ora participando da redação de projetos. Foi natural passar, depois, para as locações e os condomínios.

Quais foram os maiores desafios que enfrentou no início da carreira e como os superou?

O primeiro desafio foi o de me sustentar no escritório. Os custos eram baixos – eu ocupava uma sala num escritório que ficava num casarão em Pinheiros, e o titular ainda me passava uns casos –, mas, pra viver... O segundo problema era obter conhecimento. Tudo dependia de consultas em bibliotecas, sem as chaves hoje usadas no google, e da compra de livros. Na verdade, eu sempre gostei disso, mas que tomava tempo, tomava. O outro jeito era consultar colegas e professores com muita assiduidade. Nessa parte, tive uma sorte imensa, meu pai, José Bushatsky, era amigo de incontáveis juristas que frequentavam a sua livreria e almoçavam lá em casa. Vai daí,

findei tendo verdadeiras aulas particulares com enormes nomes do Direito. Enfim, desafios se vencem, não é?

Qual o melhor conselho que você recebeu na vida e como ele impactou sua trajetória? Hoje você é uma pessoa muito querida pelos jovens advogados, que conselhos daria para aqueles que estão começando na carreira?

Aos que atuam no contencioso eu repetiria os conselhos que recebi e usei: o que o outro lado está pensando? Você releu os documentos? Aos dedicados aos contratos: após redigir a minuta, tenha insônia, vai aparecer algum item sumido. A todos, se eu puder sugerir, muita, muita leitura. E muita discussão em entidades, institutos, grupos, ótimo jeito de aprender. Por fim, o outro lado pode ser adversário, pode discordar, mas não é inimigo, a polarização tão em voga não se adéqua nesses casos em que costumamos trabalhar.

O mercado jurídico atualmente está mais fácil ou mais complexo do que quando você começou?

O mercado jurídico está mais complexo, eu acho. E isso decorre de vários fatores.

Primeiro, a produção legislativa me parece espantosa em termos quantitativos; a relevância de portarias, respostas a consultas, etc. parece ter crescido; é irritante a quantidade de diplomas que não tratam de um único objeto e que contêm matérias estranhas ou absolutamente desconexas do objeto da lei, os famosos “jabutis”. Isso complica demais o trabalho do estudioso. Segundo, as inovações – vamos

lembrar que o Direito corre atrás dos fatos – são imensas, o que é estimulante, mas exige especializações crescentes, e, por sua vez, também é problemático, pois não podem ser abandonados princípios e conceitos gerais de Direito, tudo deve ser articulado. Exige-se muito estudo, e os detalhes são incontáveis. Terceiro, a quantidade de profissionais se tornou enorme, somos cerca de 1.300.000 advogados no país – em quantidade perdemos somente para Índia –, cerca de 100.000 bacharéis todo ano. O mercado consumidor dos serviços advocatícios, especialmente as empresas, se vale disso para diminuir os honorários, afinal, a oferta é imensa, e nem todos os clientes sabem diferenciar a qualidade de um trabalho de outro, escolhem pelo preço. Isso põe em queda a remuneração de muitos e muitos advogados.

Quais as principais tendências que você observa no mercado imobiliário e quais os maiores desafios no atendimento ao cliente?

Acredito que as coisas se alterem bastante com a tokenização, a diminuição de custos e o aumento da velocidade dos negócios que ela traz. Isso deverá alterar, mesmo em áreas não diretamente relacionadas, procedimentos, tempos, expectativas, valores dos serviços. Creio num incremento das locações como solução institucional para a crise de moradias. Isso é constitucional, mas ainda sofre devido a um ranço de setores que juram que no Brasil de hoje valham palavras que Engels disse na Alemanha de 150 anos atrás – duvido que ele as dis-



*O condômino não
vive sozinho
no condomínio, todos
e cada um devem
ter direitos respeitados*



sesse agora. O uso do aluguel crescerá, será bem-vindo, será bom para muita gente. Nos condomínios, ainda sofreremos bastante, mas me parece em gestação uma nova compreensão das relações entre condôminos, a prevalência legal de uma obriedade tão abandonada até por algumas sentenças e alguns textos: o condômino não vive sozinho no condomínio, todos e cada um devem ter direitos respeitados.

Como você vê a evolução do Direito Imobiliário no Brasil das últimas décadas e qual a sua projeção para o futuro?

A evolução é inequívoca, embora ainda haja o que fazer. Ficando somente na locação de imóveis urbanos, em 2009 conseguimos atualizar bem a lei, inclusive com a novidade de algumas liminares. Acho importante dizer que éramos vários advogados de todo o país debatendo bastante cada linha do projeto, sob a coordenação do Wahmann, do Rio de Janeiro, e do Iba-

gy, de Santa Catarina. Finalmente, foi feito um trabalho intenso de convencimento dos parlamentares, até que o projeto vingou. Foi uma evolução. Mais tarde, em 2012, foram muitas as discussões sobre o built to suit, até se arredondar o texto que se tornou o artigo 54 A, da Lei das Locações. Mais uma vez, era conveniente levar para a lei a experiência do mercado, isso foi feito com sucesso. Em condomínios, a legislação evoluiu para enfrentar os temas das assembleias virtuais e da alteração da natureza do edifício, e a curiosidade é que, nos debates que precedem a votação da lei, nem sempre a posição que a gente pensa ser a mais adequada vence, mas a evolução ocorre, isso é, felizmente, certo. As coisas não param jamais, muitos participamos de outros projetos, acho que uma série de situações merecem ser contempladas em lei – veja, por exemplo, a confusão sobre as locações de curtíssima temporada em condomínios.

A evolução será exatamente como deve ser, perene.

Você é uma pessoa muito atenta às inovações tecnológicas e novidades. Como a tecnologia está impactando a advocacia e quais ferramentas serão fundamentais para o Direito Imobiliário no futuro?

Internet, tokenização, sistemas de gestão, sistemas para consultas a distância e contratação de serviços, inteligência artificial. Nada poderá ser posto deliberadamente de lado, mesmo que não compreendamos a exata serventia ou não saibamos usar com eficiência. Mas não será a primeira vez que isso acontece. Quando criaram o fax, hoje em absoluto abandono, na primeira fase as pessoas ficavam olhando para aquela máquina que expelia rolos de papel; na segunda fase, todos passaram a usá-la, acabaram-se os *office boys* e as salas para sentarem nos escritórios... A tecnologia vem, a cada um de nós caberá escolher e acolher o conveniente. Se entendermos os meios e os métodos, poderemos trabalhar e motivar os demais, melhorar o desempenho de todos.

Como você equilibra a vida profissional e pessoal, especialmente considerando as demandas de um escritório de advocacia tão ativo? Como é trabalhar com o filho?

Na verdade, eu gosto da advocacia, gosto de aprender com as pessoas, gosto dos desafios, nada disso estressa. Óbvio, algumas situações são desagradáveis, mas perdem sob qualquer aspecto para as boas horas. Trabalhar com o filho? É estimulante, até porque ele



Nem sempre quem deveria cuidar da sociedade sabe o que a sociedade quer



atua muito fortemente em áreas diferentes da minha, o que certamente provoca longas e boas conversas nas quais ambos aprendemos, é uma relação bacana.

Poderia compartilhar uma história ou experiência marcante de sua carreira que tenha moldado sua forma de ver a advocacia?

Às tantas, anos 1990, me pediram para defender os times de várzea e mantê-los nos seus campos de futebol, na marginal do Tietê. Eles jogavam lá há anos, o Corinthians nasceu por lá, e o Estado pretendia tomar as áreas. Foram várias contestações, recursos, lutas judiciais, reuniões no local – das quais eu voltava com o terno enlameado, era várzea... – até conseguirmos trazer algumas autoridades para verem o que acontecia, quanta gente era afetada, como e por quem eram realmente usadas as áreas. Depois, chegamos a uns acordos que satisfaziam os milhares – sim, havia jogos com quase 10.000 pessoas assistindo – de amantes do futebol amador e, evidentemente,

o Estado. Lição: nem sempre quem deveria cuidar da sociedade sabe o que a sociedade quer... E lição que aprendi como advogado: a questão não é o processo judicial, é o seu motivo e encontrá-lo levá-lo à solução.

Quem são suas maiores inspirações na vida tanto pessoal quanto profissional?

Conforme a época me fascino de modo diferente, com pessoas de atuações diferentes, curiosamente passando para próxima em acréscimo, sem abandono. Aí, de bate-pronto, eu enumeraria os escritores Vila Matas, Machado de Assis, Paul Auster, Murakami; os economistas De Soto e Piketty; quanto aos *blueseiros*, músicos e roqueiros, compositores, diretores de cinema, vamos conversar mais longamente... Na profissão, óbvio que admiro vários professores e autores, uns mais novos e outros tradicionais. Mas, sem qualquer demagogia, minha inspiração é o pessoal da Mesa de Debates de Direito Imobiliário (MDDI), ONG para a qual, há 25 anos, Estela Ca-

margo, Marcelo Manhaes e Pedro Cortez, dentre tantos outros, me convidaram para participar da criação. De suas reuniões quinzenais eu nunca saí sem anotar algo que fosse novidade para mim. Basicamente, é um pessoal que faz e tem vontade de fazer mais, o que é instigante. Lógico, essa atitude positiva se repete no IBRADIM, razão, aliás, do seu sucesso, no meu ver.

Há algum hobby ou atividade que você pratica e considera essencial para manter o seu equilíbrio?

Sempre que me perguntam isso lembro do Roberto Carlos numa entrevista que deu há anos, dizendo que sim, ele tinha um “hobby”... azul. Os meus? Faltam horas, afinal preciso e quero trabalhar, mas dedico bom tempo para assistir a filmes, ler muito, viajar bastante. E, lógico, bastante chopp com os amigos, essencial.

Há algum projeto ou sonho que você ainda não realizou e espera concretizar no futuro?

Sim, de imediato, participar de trabalhos que objetivem a simplificação da legislação imobiliária, em especial quanto às locações, com a meta de consolidar a segurança jurídica – inclusive no âmbito tributário – suficiente para motivar investidores. Resolveremos o problema da moradia de muitas, muitas pessoas. Depois, vamos enfrentar os outros projetos...

PROVIMENTO 150/2023 DO CNJ: REGULAMENTAÇÃO E PADRONIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO DA ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL

A

adjudicação compulsória é o instituto jurídico que permite ao promitente comprador de um bem imóvel obter a sua propriedade, independentemente da vontade do promitente vendedor, nos casos em que o promitente vendedor se recusa a outorgar a escritura definitiva de compra e venda, desde que cumpridos alguns requisitos¹.

1 BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa,

Até 2022, a adjudicação compulsória era somente um procedimento judicial, o que implicava um processo lento e burocrático. Com a entrada em vigor da Lei 14.382/2022, no entanto, foi instituída a possibilidade de adjudicação compulsória extrajudicial, um procedimento mais célere e simplificado.

Com a inclusão do artigo 216-B² na Lei 6.015/1973, a Lei dos Registros Públicos (LRP), sem prejuízo da via jurisdicional, o pedido de adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de compra e venda ou cessão poderá ser realizado diretamente no Ofício de Registro de Imóveis da situação do imóvel.

Já, por sua vez, o Provimento 150/2023, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), trouxe a uniformização dos procedimentos, com regulamentação e padronização, possibilitando efetivamente a desjudicialização dos pedidos de adjudicação compulsória.

O referido provimento adicionou o Capítulo V, da Adjudicação Compulsória pela Via Extrajudicial, do artigo 440-A até o 440-AM, no Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional

requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

2 BRASIL. Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Art. 216-B. Sem prejuízo da via jurisdicional, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão poderá ser efetivada extrajudicialmente no serviço de registro de imóveis da situação do imóvel, nos termos deste artigo.



DAYANA FERNANDA MACHADO

Advogada e consultora jurídica. Bacharela em Administração de Empresas. Atua nas esferas judicial e extrajudicial, nas áreas de Direito Imobiliário e Urbanístico, Notarial, Civil e Empresarial.



GABRIEL ADONAI ALVES MACHADO

Advogado, graduado pela Universidade Federal do Paraná com mais de quatro anos de experiência na área Cível, com foco na atuação em Direito Imobiliário e Responsabilidade Civil.

de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, que possibilita o requerimento da adjudicação compulsória por qualquer adquirente ou transmissente de quaisquer atos ou negócios jurídicos que impliquem promessa de compra e venda ou de permuta, bem como as relativas cessões ou promessas de cessão. Como na praxe judicial, porém, é exigido que não esteja nelas previsto direito de arrependimento exercitável.

O provimento trouxe apenas como exceção caso que o imóvel houver sido objeto de parcelamento de solo urbano ou de incorporação com prazo de carência findado.

Destaca-se que o requerente precisa estar assistido por advogado ou defensor público, com apresentação de procuração específica.

A competência para o requerimento será a circunscrição de ofício de registro de imóvel da atual situação do imóvel. O provimento expressa, contudo, que a Ata Notarial poderá ser lavrada por tabelião da escolha do requerente, salvo se houver necessidade de diligências no local do imóvel. Essa ata conterá todas as informações em relação a identificação do imóvel, negócio jurídico, provas de adimplemento total do preço, além da possibilidade de o ta-



belião fazer notas que prestem para aperfeiçoar ou complementar a especialidade do imóvel, dentre outros pontos importantes.

O procedimento, descrito no artigo 440-K e seguintes, começará por meio de requerimento inicial da sua instauração, cumprindo os requisitos do artigo 319 do Código de Processo Civil, incluída a Ata Notarial supramencionada e todos os documentos necessários para comprovação do direito, preferencialmente pelo Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp).

Consta ainda, no provimento, que, caso seja incerto ou desconhecido o endereço do requerido, poderá ser demandada, nesse pedido inicial, a sua notificação por Edital, mediante demonstração que se tenham esgotados todos os meios de localização.

Seguindo o fluxo do procedimento, após a análise do preenchimento dos requisitos do requerimento inicial, o oficial de registro de imóveis notificará o requerido ou por Correios com aviso de recebimento ou encaminhando notificação por oficial de títulos e documentos.

Sendo recebido o aviso, o requerido poderá: anuir, com a celebração do negócio translativo da propriedade com o pedido; ou apresentar impugnação no prazo de 15 dias úteis.



Destaca-se que o requerente precisa estar assistido por advogado ou defensor público, com apresentação de procuração específica





O juiz examinará apenas a procedência da impugnação, e, caso rejeitada, será determinada a retomada do processo perante o oficial de registro de imóveis



Caso apresentada impugnação pelo requerido, o oficial poderá instaurar mediação dos interessados. Não havendo consenso, a impugnação será analisada pelo oficial e o trâmite é definido pelo resultado. Se a impugnação for rejeitada pelo oficial, o requerido poderá recorrer, situação em que o procedimento será encaminhado ao juiz. Por outro lado, caso a impugnação seja acolhida, abre-se prazo para o requerente se manifestar quanto a este acolhimento, para que em seguida os autos sejam também encaminhados ao juiz, exceto em caso de inércia do requerente, situação que, por sua

vez, implicará extinção do processo e cancelamento da prenotação.

Nessa análise, contudo, o juiz examinará apenas a procedência da impugnação, e, caso rejeitada, será determinada a retomada do processo perante o oficial de registro de imóveis.

Com a fase de impugnação encerrada, em dez dias, o oficial pode expedir as exigências para cumprimento do requerente. Se não existirem exigências, deferirá ou rejeitará o pedido da adjudicação compulsória em nota fundamentada.

No caso tanto de exigências quanto de rejeição do pedido, o requerente poderá requerer a suscitação de dúvida, com a remessa do título e a declaração e dúvida ao juízo competente para dirimi-las.

Se deferido o pedido, o provimento prevê que o requerente deverá comprovar o pagamento de imposto de transmissão em cinco dias úteis, contados da notificação do oficial, prazo que poderá ser sobrestado mediante justificativa.

O provimento trouxe inúmeras outras previsões que viabilizam a efetividade do procedimento. Restou expresso que os direitos reais, ônus, gravames – que não impeçam atos de disposição voluntária da propriedade – não obstarão a adjudicação compulsória. Da mesma forma a indisponibilidade não impede a tramitação do processo de adjudicação, desde que cancelada até o momento da decisão final do oficial de registro de imóveis. Outros fatores interessantes são: a regularidade fiscal do transmitente não é condição para deferimento e registro; não é necessária a prévia prova de pagamento de cotas de condomínio; e bem de massa falida ou de empresa em recuperação judicial, desde que relativo a negócio jurídico anterior, é passível de adjudicação compulsória.

Finalmente, nessa breve análise do Provimento 150 do CNJ, foi possível verificar que realmente se buscou maior celeridade e uniformização nos procedimentos, redução de custos e demanda no Poder Judiciário, restando a adjudicação compulsória extrajudicial uma importante ferramenta para desjudicialização do Direito Imobiliário e representando uma grande prerrogativa de segurança jurídica aos jurisdicionados.





IBRADIM EM AÇÃO

A vida é cheia de surpresas. E muitas boas. Nossa tarefa diária é estarmos sempre atentos às oportunidades que estão ali, na nossa frente, e, por qualquer receio, deixamos de abraçá-las. Incluir é diversificar. Regionalizar é nacionalizar. Estarmos perto de quem mais precisa é estarmos cumprindo a nossa missão. Despertarmos novos olhares em todas regiões. O primeiro Congresso do IBRADIM em Salvador, o primeiro fora do eixo SP/RIO, já é um sucesso absoluto. Esgotamos as vagas, e são esperadas 1.000 pessoas no formato presencial. Será o nosso maior Congresso a ser realizado! Estamos preparando um evento inesquecível e, de quebra, em um dos paraísos mais procurados do Brasil. E aguardem! Vem aí o IBRADIM Folia, para um after digno de comemarmos e dançarmos muito! Se você não conseguiu ir, não se avexe, estamos estudando a possibilidade de liberar vagas de acesso on-line. Parece que foi ontem, em 2018, quando lançamos o IBRADIM em Salvador. Seis anos se passaram, e um bom filho à casa torna. Estaremos lá representados com pessoas de todo o país, acessando o que for mais democrático de um valioso conhecimento para todos. Nos vemos lá!

7º. CONGRESSO IBRADIM – INSCRIÇÕES ESGOTADAS EM MINUTOS

As vendas das inscrições para o 7º. Congresso IBRADIM que acontecerá nos dias 29 e 30 de agosto, em Salvador (Bahia), foram um sucesso, os lotes esgotaram-se em poucos minutos. Por conta dessa alta demanda, as vagas foram expandidas de 800 para 1.000, e avalia-se a possibilidade de transmissão on-line, em tempo real, do evento, nesse caso, serão distribuídos ingressos. A programação começará a ser divulgada em junho. A festa, ponto alto do Congresso, também está em pauta e vêm surpresas por aí!

CONGRESSOS REGIONAIS

Com o sucesso consagrado do Congresso anual que se firmou como o principal evento de Direito Imobiliário do país, a ideia agora é correr o Brasil. Dividir para multiplicar. O IBRADIM quer que mais cidades recebam o que o Instituto

tem de melhor. Para superar esse imenso desafio, em 2025 não haverá o 8º Congresso IBRADIM. Em vez disso, a atenção será direcionada exclusivamente aos Congressos Regionais, que ocorrerão nas Regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Norte-Nordeste, em um formato especial. Datas, locais e regiões de estreia estão em fase de planejamento. As primeiras informações sobre esses eventos regionais serão divulgadas no 7º Congresso IBRADIM.

Cronograma

2024: 7º Congresso IBRADIM (29 e 30 de agosto, em Salvador)

2025: Congressos Regionais (a definir)

2026: 8º Congresso IBRADIM (cidade e datas a serem definidas)

LANÇAMENTO DA REVISTA ACADÊMICA

Desenvolvida pelo IBRADIM,

a Revista Acadêmica foi lançada oficialmente no dia 17 de abril, no VIP Office Coworking, em São Paulo, com a presença dos autores. A publicação, que conta com um total de 18 artigos, aborda temas diversificados do Direito Imobiliário, reunindo desde novos talentos que acabaram de sair das faculdades de Direito, com Trabalhos de Conclusão de Curso elogiados e de grande relevância prática, até renomados advogados e professores experientes de diversas regiões do Brasil.

EDITAL PARA A PRÓXIMA REVISTA ACADÊMICA

Está aberto o edital para submissão de artigos para a 10ª edição da Revista Acadêmica. São convidados a submeterem seus artigos científicos advogados, magistrados, registradores, professores, pesquisadores, estudantes e demais profissionais do Direito. A escolha será realizada



pelos membros do Conselho Editorial, os melhores artigos serão selecionados para publicação. Outros artigos também poderão ser aproveitados para a publicação das edições seguintes, a critério exclusivo do Conselho Editorial. Os interessados deverão enviar o arquivo até o dia 15 de julho. QR Code com mais informações abaixo.



APOIO AO RIO GRANDE DO SUL

No dia 17 de maio aconteceu o Encontro Beneficente da Diretoria Estadual do IBRADIM-RS, em apoio ao Rio Grande do Sul, que sofreu e sofre ainda com as enchentes. A abordagem envolveu aspectos jurídicos ligados à repercussão contratual, alternativas para a rápida reconstrução por meio de Gestão Privada de Infraestrutura Pública e o impacto nos seguros residenciais. O evento foi um sucesso e contou com o apoio fundamental de associados e parceiros do IBRADIM. Os recursos apurados foram integralmente destinados ao Estado.

GRUPO JOVEM IBRADIM

O Grupo Jovem IBRADIM, que nasceu em 2022 durante o 5º Congresso IBRADIM, segue vitorioso e em franco crescimento. O grupo, que já tem mais de 100 membros, firmou uma parceria recente com a Liga Acadêmica de Direito Imobiliário

(Ladim) para reuniões mensais de trocas de conhecimento com painelistas convidados. Para fazer parte do Grupo Jovem, basta ser associado IBRADIM, ter até 35 anos e/ou até cinco anos de formado e querer contribuir com o Direito Imobiliário. Acesse o formulário de inscrição no QR Code.



GRUPO MULHERES IBRADIM

Aconteceu em março a 3ª edição do Mulheres IBRADIM. O evento, além de abordar diversos temas do Direito Imobiliário como o Novo Marco Legal de Garantias (Lei 14.711/23) e aquisição de imóveis de empresas em recuperação judicial e falência, discutiu o impacto da economia do cuidado nas carreiras femininas, sem deixar de fazer o recorte de classe e raça. A conversa motivou profunda reflexão sobre como transformar a realidade atual em uma sociedade mais justa e igualitária. Criado em 2023, o Grupo Mulheres é resultado de um compromisso firme do IBRADIM com o tema, todas as associadas estão convidadas a fazer parte desse núcleo de representação feminina, um espaço de troca e fortalecimento mútuo. Inscrevam-se no QR Code.



PLANO ESTUDANTE

O IBRADIM acaba de lançar um novo plano associativo com oportunidades exclusivas para jovens universitários! O Plano Estudante oferece diversos benefícios, como: integração à maior rede de especialistas do país, participação no Grupo Jovem IBRADIM, acesso *on-line* a artigos, notícias, revistas, livros e cartilhas do Instituto, acesso exclusivo a um fórum virtual de discussões, descontos em cursos e eventos, participação em sorteios periódicos de livros, preferência para publicação de artigos, dentre outros. Tudo isso pela metade do valor da associação pessoa física. Para participar do Plano Estudante, é necessário ter até 25 anos e estar matriculado em um curso de graduação. Mais informações no QR Code.



PARCERIA IBRADIM ABCRIPTO

O IBRADIM firmou acordo de cooperação institucional com a As-

sociação Brasileira de Criptoeconomia (ABcripto). O intuito da parceria é promover o desenvolvimento de ações conjuntas acerca da tokenização imobiliária, mediante a promoção de eventos e atividades educacionais, discussões com as autoridades reguladoras para criação de um arcabouço regulatório e fomento de novos negócios entre os setores. A união de expertise e esforços de ambas as entidades contribuirá para a modernização do mercado imobiliário, abrindo portas a novas oportunidades e benefícios para todos os envolvidos.

MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM – IBRADIM FIRMA ACORDO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA COM A UFPB

O IBRADIM e a Universidade Federal da Paraíba (UFPB) acabam de



firmar um acordo de cooperação técnica focado em métodos adequados de resolução de conflitos, especialmente arbitragem e mediação no setor imobiliário. Esse convênio representa um marco significativo, promovendo avanços na área jurídica imobiliária por meio da realização conjunta de pesquisas e desenvolvimento de práticas

inovadoras. A parceria permitirá a realização de projetos de pesquisa, workshops, seminários, conferências e a publicação de artigos acadêmicos, além de programas de treinamento e capacitação. Essa troca de conhecimento entre as instituições visa a desenvolver novas abordagens e melhores práticas para o mercado imobiliário na resolução de conflitos. Os ganhos são diversos: inovação nas práticas de resolução de conflitos, fortalecimento do mercado imobiliário com o apoio de métodos mais rápidos, eficientes e menos onerosos na solução de conflitos. A expectativa é que a pesquisa influencie positivamente usuários, legislação e políticas públicas, beneficiando tanto os associados do IBRADIM quanto o mercado em geral, com acesso a conhecimento avançado e maior segurança jurídica.



Faça parte do Grupo IBRADIM Mulher

Se você é uma pessoa associada ao IBRADIM e quer fazer parte do Grupo IBRADIM Mulher, basta preencher o formulário no QR Code ao lado



RETROFIT: UMA SOLUÇÃO URBANA PARA REGENERAR ESPAÇOS

O retrofit¹ é a atualização de obsolescências de uma construção preexistente, preservando a sua arquitetura original, mas modernizando as instalações para adequá-las não apenas às necessidades da vida contemporânea, mas à legislação vigente, proporcionando maior utilidade, conforto e segurança.

A requalificação de edificações é necessária, pois a essência da cidade é complexidade, fluxo e transformação. No desenvolvimento da urbe, algumas partes da história se cristalizam, outras querem ser esquecidas, mas, principalmente, novas necessidades e padrões mínimos

1 Conforme a ABNT, retrofit é definido como “remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando à valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil e eficiência operacional e energética. (ABNT NBR 15575-1:2013, 4. ed.)

emergem. Como o modo de viver evoluiu ao longo das décadas, é natural que as edificações preexistentes passem, gradativamente, a ser vistas como ultrapassadas, conforme ocorre com centros históricos.

A solução inicial adotada mundialmente para o envelhecimento do centro foi o espraiamento da cidade com ocupação de áreas circundantes, antes vazias ou subutilizadas. Os centros esvaziaram-se de moradores e passaram a ser ocupados majoritariamente por comércio, serviços e escritórios. Isso porque construir em áreas novas tem muitas vantagens: maiores coeficientes de construção ou tramitação de projetos mais céleres no município, proporcionando previsibilidade de prazo de aprovação e, por consequência, de entrega final de obras.



HELENA DE PAULA WAGNITZ

Advogada graduada pela UFPR. Especialista nas áreas de Direito Imobiliário, Urbanístico e Ambiental. Membro da Comissão de Direito Urbanístico e Infraestrutura e da Comissão de Direito Ambiental do IBRADIM. Pesquisadora nas temáticas de Teoria do Direito e Direito a Cidade, com publicações no Brasil, na Argentina e no México.



MÔNICA LORENZONI

Advogada, graduada pela UFPR. Mestre em Ciências Jurídico-Políticas pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Especialista em Direito Urbanístico e Ambiental pelo Centro de Estudos do Ordenamento, Urbanismo e Ambiente (Cedoua) da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Membro da Comissão de Direito Urbanístico do IBRADIM.



PATRÍCIA VALDIVIESO HESSEL

Advogada sênior, graduada pela UEL. Especialista nas áreas de Direito Imobiliário, Urbanístico, Ambiental e Empresarial. Atua em procedimentos administrativos e judiciais para regularizações de propriedades e atividades econômicas. Relatora da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/PR.

Verifica-se que, em um segundo momento, surgiu uma tendência de que cidades mais antigas, após sua expansão, voltem os olhos aos seus centros. Isso não apenas como reflexão sobre sua história e reconhecimento do valor de sua arquitetura, mas também pelas facilidades que viver ali proporciona.

Esse fenômeno pode ser verificado em Berlim, na Alemanha, que, além de reconstruir-se após a guerra, com a queda do Muro de Berlim teve a árdua tarefa de criar usos para estruturas preexistentes que passaram a ser desnecessárias. A cidade alemã, por exemplo, logrou, por meio de cuidadosos projetos, converter antigos parques industriais em pujantes centros comerciais e culturais com apartamentos amplamente ventilados e iluminados nos andares superiores, graças às grandes janelas dos projetos originais. Outro exemplo recente é o da revitalização da parte histórica da cidade do Porto, em Portugal, onde até o início deste século viam-se ruínas, sendo comum que, todos os anos, desmoronasse um prédio histórico, atualmente, porém, é um exemplo de preservação de patrimônio arquitetônico e local de visita obrigatória aos turistas.

O retrofit no Brasil

É comum que os centros urbanos de capitais como São Paulo, Rio de Janeiro e Curitiba sejam cheios de vida durante o dia, devido à movimentação proveniente de comércio e escritórios. O desafio é a insegurança da vida à noite, decorrente da drástica diminuição de movimento nesse período e que está relacionada ao baixo número de pessoas residindo na região.

A habitação é o melhor uso para criar uma constante circulação de pessoas em todos os horários do dia, proporciona segurança pública e é fundamental para a regeneração de espaços urbanos.

Para atrair mais residentes às áreas centrais, é necessário atualizar as edificações preexistentes, que, gradativamente, se tornaram obsoletas, de modo a atender às novas necessidades da população, aos avanços tecnológicos, bem como à legislação vigente, mais exigente em



termos de segurança do que naquela da época da construção.

Para tanto, alguns empecilhos precisam ser ultrapassados. A imprevisibilidade do tempo de espera para a aprovação de projeto de retrofit precisa ser minorada, e as restrições impostas pela administração pública quanto à preservação da arquitetura das construções preexistentes, compensadas, para que se possa fomentar o interesse privado no investimento na área.

Nesse contexto, ao entrar na legislação brasileira, o retrofit tem, a princípio, o desafio de ultrapassar a função originária na qual o prédio foi construído.

Legislação brasileira relacionada ao retrofit

Toda e qualquer construção, seja nova seja reabilitação de uma edificação existente, passa, antes de sua viabilização, pelo processo de desenvolvimento do projeto que está relacionado não só com a parte técnica, mas também com a parte legal, ou seja, a Legislação de Uso e Ocupação do Solo, cujo objetivo é atribuir diretrizes e funciona como limitador da área a ser construída em relação à área do terreno, além de estabelecer recuos de frente, fundos e lateral da edificação em relação ao alinhamento do terreno, número de pavimentos, dentre outros limitadores. Para as edificações já existentes, os critérios de análise e aprovação são diferenciados, levando-se em consideração cada caso em suas peculiaridades e tomando-se em conta sua regularidade e em qual legislação se insere.



O papel da legislação também precisa ser o de regulamentar os incentivos possíveis para a feitura do retrofit. Sabemos que, pelo balanço do mercado, não basta uma solução ser propícia para resoluções urbanas, ela precisa ser capaz de atrair investidores privados.

Por isso, o papel das legislações, em especial as municipais, precisa ser o de ampliar ao máximo os incentivos para os entes privados que optarem pela revitalização de seus edifícios por intermédio do retrofit, como está sendo feito em manchas urbanas na cidade de São Paulo, por exemplo.



Um dos facilitadores da realização do retrofit no Brasil é a mudança no Código Civil, que, na nova redação do artigo 1.351, dispõe que a alteração do uso de um edifício pode ser aprovada por dois terços dos condôminos



Um dos facilitadores da realização do retrofit no Brasil é a mudança no Código Civil, que, na nova redação do artigo 1.351, dispõe que a alteração do uso de um edifício pode ser aprovada por dois terços dos condôminos, não mais exigindo unanimidade. Como os projetos de retrofit muitas vezes pretendem alterar o uso de um imóvel, especialmente para transformar antigos edifícios comerciais em residenciais, de forma a aumentar a densidade demográfica, essa alteração do Código Civil foi fundamental.

Outra perspectiva muito positiva é a possibilidade, introduzida pela Lei Federal 14.620, de 2023, de utilização dos recursos do novo “Minha Casa, Minha Vida” para investimento em retrofit habitacional.

Conclusão

O retrofit se destaca pelo fato de conseguir modernizar edificações preexistentes, atualizando-as e reinserindo-as com maior valor no mercado de imóveis. É um processo construtivo que preza pela inserção de tecnologia e melhorias no imóvel de forma sustentável, conseguindo preservar o seu valor histórico e cultural, com menor impacto ambiental.

Nota-se que os edifícios residenciais e comerciais da década de 30, 50 e até 90 são considerados obsoletos no século XXI, por não apresentarem qualificações para atender às exigências dos usuários modernos, tais como, por exemplo, sistemas integrados, elevadores com velocidades maiores e mais confortáveis, instalações compatíveis com os novos equipamentos e tecnologias, dentre outros. Possuem, porém, capacidade de absorver intervenções por meio de uma reabilitação que os retire da obsolescência, colocando-os em condições de ser absorvidos pelo mercado imobiliário em vez de continuarem vagos ou marginalizados.

Esperamos que, em breve, novas legislações sejam editadas, para que essa ferramenta possa ser cada vez mais utilizada como estratégia para atualização de edificações e desenvolvimento sustentável na construção civil e auxiliem no acesso adequado a moradias dignas para a população que necessita.



ANUNCIE

A revista **Debate Imobiliário** é financiada pela contribuição de patrocinadores e apoiadores que fazem com que a revista se torne um poderoso instrumento de propagação e geração de conhecimento e informação para o setor.

Anunciar na revista é sinônimo de contribuição com o desenvolvimento do Direito Imobiliário no país.



www.ibradim.org.br
E JUNTE-SE A NÓS!

Atualização do Código Civil ganha corpo no Senado

Relatórios das subcomissões indicam mudanças para adaptar as normas da lei de 2002 às exigências do século 21

E

m vigor desde o início de 2002, o atual Código Civil brasileiro manteve-se como um grande projeto por pelo menos três décadas sob a batuta do jurista Miguel Reale. Mais de 20 anos depois, juristas de todo

o país e diversas especialidades se reúnem no esforço de atualizar o texto normativo.

“Nosso país precisa chegar ao século 21”, conclamou o ministro Luiz Edson Fachin em sessão da Comissão de Juristas responsável pela revisão do Código Civil (CJCODCIVIL) realizada em 26 de fevereiro, no Plenário 3 da Ala Senador Alexandre Costa do Senado Fede-

ral. “O direito não é metafísica, artificial ou criado. É produto histórico-cultural, uma síntese de múltiplas determinações.”

“A demanda já não é por códigos ideais”, atentou o ministro e vice-presidente do Supremo Tribunal Federal (STF). “A lei civil é hoje invocada não apenas como uma herança estrutural abstrata, e sim como paradigma funcional do sentido para o sujeito, o corpo, a terra, o meio ambiente, a economia, o serviço, enfim, para os horizontes de vida, mesmo voláteis, incertos, complexos e ambíguos.”

Novos paradigmas sociais exigem a revisão de regras em diversos aspectos da vida civil.



O Direito de Família, por exemplo, tende a incluir normas que não eram aceitas pela sociedade no século passado. Também um novo livro está sendo elaborado para tratar especificamente do Direito Digital. E em outras áreas, como o Direito Imobiliário, a reformulação de diversas regras se faz necessária para sincronizar o texto à tecnologia e aos costumes de nosso tempo.

Comissão e grupos temáticos

Instaurada por ato do presidente do Senado Rodrigo Pacheco em setembro de 2023, a comissão foi incumbida de uma tarefa hercúlea



A demanda já não é por códigos ideais”, atentou o ministro e vice-presidente do (STF)



– a atualização da Lei Federal 10.406, que instituiu, em 2002, o Código Civil, normativa de diversos aspectos da vida privada dos brasileiros, com seus mais de 2 mil artigos. Formou-se, para tanto, sob o comando do ministro do Superior Tribunal de Justiça (STJ) Luis Felipe Salomão, um amplo grupo de trabalho composto de diversos juristas do país divididos em subcomissões temáticas.

A reunião ao fim de fevereiro teve como objetivo a apresentação do relatório final, a cargo dos professores Flavio Tartuce e Rosa Maria de Andrade Nery, e contou com a participação de Ricardo Lorenzetti, ministro da Suprema Corte Argentina, que compartilhou a experiência do país vizinho na reforma civilista realizada em 2015. Apresentaram-se relatores de cada uma das subcomissões, com quem a reportagem conversou para saber mais sobre o que está por vir, especialmente no setor imobiliário.

O desembargador Marco Aurélio Bezerra de Melo, do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ), nomeado relator da Subcomissão de Direito das Coisas, contextualiza: “Nesses 22 anos de vigência, vivemos uma verdadeira revolução tecnológica nos costumes e na própria construção doutrinária e jurisprudencial que buscou aproximar o Código Civil da Constituição Federal, trabalho esse feito com muita competência pelos tribunais estaduais, STJ e STF. Daí mostrar-se imperiosa uma revisão do Código Civil. Não se trata de um código novo, como equivocadamente muitos têm dito, mas de uma atualização absolutamente necessária e reivindicada pela sociedade”. Ele acrescenta



que a ideia é respeitar leis especiais naquilo que tem dado certo “como, por exemplo, com o Código de Defesa de Consumidor e a Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias”.

Bezerra de Melo evita adentrar os detalhes do novo texto, já que, por ora, há apenas um esboço do anteprojeto, mas adianta: “Percebemos um consenso em modernizações na temática do tratamento da posse e da propriedade imobiliária, nas regras sobre o condomínio edilício, nos fundos de investimentos e no regime de garantias imobiliárias”.

Contratos

Na Subcomissão de Contratos, quem ficou responsável pelo relatório foi o professor Carlos Eduardo Elias de Oliveira, consultor legislativo do Senado, que, em entrevista à reportagem, reitera: “Não se objetiva fazer um novo Código. Busca-se apenas atualizá-lo diante das significativas transformações sociais”.

Oliveira destaca em sua seção algumas novidades que podem repercutir no setor imobiliário, como a alteração no parágrafo único do

art. 551 do Código Civil para estabelecer que, no caso de doação de um bem em favor de um casal, o direito de acrescer no caso de morte de qualquer um deles não seja automático.

“A sociedade mudou”, explica, “grande parte dos casais atualmente é uma família reconstituída, com pessoas no segundo ou no terceiro casamento e com filhos de relacionamentos anteriores. O direito de acrescer automático acaba retirando o direito hereditário de filhos de relacionamentos anteriores em favor do padrasto ou madrasta sobrevivente.”

“Além disso, também promovemos aprimoramentos em regras de fiança, de revisão contratual e de outros temas relevantes”, conclui o relator e continua: “Uma situação interessante é permitir que o fiador tenha legitimidade para substituir processualmente o credor moroso na cobrança da dívida. É que, em muitas situações, o credor demora a cobrar a dívida já vencida. Essa demora é extremamente perigosa, pois, durante esse período, o devedor pode ir dilapidando o patrimônio. Quando, futuramente, o credor for cobrar a dívida, nenhum bem encontrará para penhorar, hipótese em que ele se voltará contra o fiador. O fiador, a seu turno, após pagar a dívida, não conseguirá reembolsar-se, porque não encontrará nenhum bem do devedor para penhorar. Assim, estabelecemos regras para permitir que o fiador supra a morosidade do credor, a fim de conseguir penhorar bens do devedor que ainda existam”.



Não se objetiva fazer um novo Código. Busca-se apenas atualizá-lo diante das significativas transformações sociais



Condomínios

Mesmo que, oficialmente, não tenha integrado a comissão em Brasília, o advogado André Luiz Junqueira conta ter submetido à Subcomissão de Direito das Coisas anteprojeto de nova lei condominial, na qual trabalhou com outros especialistas nos últimos dois anos.

Dentre as sugestões acolhidas na primeira versão do relatório, o advogado destaca alterações no art. 1.336 que preveem a permissão de aplicação de multa de 10% por atraso no pagamento das contribuições de condomínio (a atual é limitada a 2%) e a confirmação de que são proibidas, salvo autorização expressa da convenção, atividades de hospedagens por intermédio de plataformas digitais como o Air-Bnb. Atualização do art. 1.337, por sua vez, pretende abrir hipótese de exclusão judicial de ocupante antissocial.

Outra possibilidade a ser incluída para a convenção de condomínio é a alteração de destinação do condomínio por maioria simples para considerar a exigência do município quando ocorrer subutilização da unidade (art. 1.351), que atende a demandas surgidas com o período pandêmico e subutilização de muitos edifícios com destinação comercial.



“Ao que parece, a reforma pretende adaptar um pouco o Código Civil à jurisprudência dominante, especialmente a do Superior Tribunal de Justiça”, observa Junqueira. “É uma diretriz louvável, mas que se mostra insuficiente para o que a sociedade precisa, pois, sobretudo em condomínios, a cultura da litigiosidade e os problemas gerados com textos legais ultrapassados ainda fomentam muitos conflitos.”

Diante de tantos pontos carentes de atualização, o advogado opina: “A solução mais adequada é uma lei especial nova para condomínios em vez de trabalhar em uma codificação. Mas compreendemos que existe uma ‘janela’ legislativa e nem sempre conseguimos aprovar o que desejamos, pois o processo de debate e aprovação no legislativo é bem complexo e parece que a comissão está bem ciente disso”.

Embora nem todas as sugestões tenham sido acolhidas, sob argumento de serem mais adequadas à lei especial, inegável o esforço reunido por especialistas de todo o país para atualizar o ordenamento dentro dos consensos que se formaram nos últimos anos. Pode não ser o ideal, mas, ante uma sociedade em mudança cada vez mais acelerada, o possível já traz evoluções fundamentais que, bem feitas, serão importantes para que o Direito Civil prossiga cumprindo seu papel.



*Ao que parece, a reforma
pretende adaptar um pouco o
Código Civil à jurisprudência
dominante*



O PAPEL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Os números da irregularidade fundiária no Brasil são bastante expressivos – de acordo com Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, em torno de 50% dos imóveis brasileiros têm alguma irregularidade. Esses números oficiais, no entanto, estão bem distantes da realidade – um exemplo disso é o Estado da Bahia, em que a irregularidade beira a 80%. De alguma maneira, esses dados podem ter alguma correlação com a privatização (completa) dos cartórios ocorri-

da no Estado apenas em 2017, com a finalização do 1º Concurso de Serventias Extrajudiciais.

A legislação brasileira na área imobiliária é vasta e bastante especializada, porém, não conseguiu fornecer ferramentas suficientes para neutralizar a irregularidade posta, que se arrasta no tempo, seja pela origem histórica das terras (que remonta às sesmarias), seja pelo crescimento desenfreado das cidades, ausência de políticas públicas e desinformação por parte dos cidadãos.

Foi nesse contexto que surgiu a Lei 13.465/2017, que, ape-

sar de dispor sobre assuntos variados, ficou conhecida como a Lei da Reurb (regularização fundiária urbana) e, por uma razão bastante latente, serviu para “destravar” diversas situações de irregularidade imobiliária para as quais não se encontrava solução. É o caso, por exemplo, dos loteamentos irregulares consolidados no tempo, que, muitas vezes, estavam até registrados no Ofício Imobiliário, todavia, sem possibilidade de titulação de seus ocupantes.

A citada lei, em seu artigo 9º, define a regularização fundiária de imóveis urbanos como um conjunto de “medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais, ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”.

Como bem observado por Michely Freire Fonseca Cunha, no Manual da Regularização Fundiária Urbana REURB¹, um dos livros mais festejados sobre o tema, a aplicação da Lei 13.465/2017 deve ser autônoma e desprovida de conjugação com as normas anteriores criadas para o planejamento do crescimento da cidade. Isso porque “a lei de Reurb foi publicada justamente pela ineficiência e inviabilidade de regularização da cidade por meio dos instrumentos jurídicos vigentes até a publicação da referida lei”.

¹ CUNHA, Michely Freire Fonseca. *Manual de regularização fundiária urbana – REURB. 3ª edição revisada e ampliada.* São Paulo: Editora Juspodivm, 2022, p. 35.



CAMILA MUCARI

Pós-graduada em Contratos, Processo Civil e Direito Notarial e Registral. Vice-presidente da Associação dos Registradores de Imóveis da Bahia (Ariba), membro da Diretoria do IBATDPJ e diretora adjunta do IBRADIM/BA.

A lei reforça a competência municipal para implementar a Reurb, tendo o Poder Executivo como ator principal no processo. O que não se pode perder de vista é que, ao lado do município, outros partícipes devem trabalhar de forma conjunta, de mãos dadas. São eles: o Ministério Público, os advogados, os cidadãos, o Poder Judiciário, além do registrador de imóveis, figura essencial ao processo especialmente em cidades menores que têm na figura do registrador, muitas vezes, um dos únicos especialistas na área e que pode funcionar como a engrenagem que falta para movimentar a Reurb

na cidade. Como citado pela oficial de Registro de Imóveis de Mariana/MG e presidente da Comissão de Regularização Fundiária do IBRADIM, Ana Cristina Maia, na Semana Nacional de Regularização Fundiária “Solo Seguro”, idealizada pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), em evento ocorrido em Roraima²: “Regularização Fundiária é uma ferramenta a ser utilizada por muitas mãos. Ninguém faz Reurb sozinho, Reurb requer parceria, requer diálogo e requer alinhamento entre os atores, porque a Reurb é um instrumento multidisciplinar”.

Nos últimos anos, observou-se um movimento do Poder Judiciário, por meio da Corregedoria Nacional de Justiça, em direção à regularização fundiária de forma contundente. Em alguns Estados, nessa mesma linha, foram instituídos, pelas corregedorias locais, Núcleos de Regularização Fundiária, importantes braços do Poder Judiciário que estão alavancando projetos de regularização pelo Brasil afora. São exemplos o Núcleo de Prevenção e Regularização Fundiária (Nupref), instituído pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Tocantins no ano de 2018, e o Núcleo Regularização Fundiária (Nuref), instituído no âmbito



da Corregedoria Geral da Justiça do Estado da Bahia no ano de 2022. A função dos referidos núcleos é assessorar as prefeituras no procedimento da Reurb por meio da formalização de Termos de Cooperação Técnica com os entes municipais, visando a garantir direito social à moradia, acesso a serviços públicos e promo-



A lei de Reurb foi publicada justamente pela ineficiência e inviabilidade de regularização da cidade por meio dos instrumentos jurídicos vigentes até a publicação da referida lei



² Youtube: <https://www.youtube.com/watch?v=gKzrd7DQJfE>



A Reurb é, de fato, um processo de ganha-ganha, em que todos os envolvidos se beneficiam



ção da cidadania. Nos casos citados, participa também da assinatura do Termo de Cooperação Técnica cada registrador de imóveis onde está se promovendo a Reurb, fechando o ciclo de parceiros no processo.

O oficial de Registro de Imóveis deve atuar como agente ativo na regularização fundiária urbana, seja buscando as prefeituras para esclarecer sobre o processo de Reurb, seja no momento das buscas imobiliárias realizadas no âmbito de sua serventia, afinal, ninguém melhor que o oficial imobiliário para conhecer as origens e os desmembramentos dos imóveis objeto do procedimento. O município deve projetar a Reurb em conjunto com o registrador, que lhe indicará qual melhor caminho a seguir tendo em vista, sempre, alcançar o objetivo principal, qual seja, a titulação do maior número de ocupantes. Os benefícios são muitos a todos os envolvidos, em especial à população, que vê garantido seu direito fundamental à propriedade, direito esse que se desdobra em outros igualmente importantes, como direito à moradia e direito ao crédito.

O registrador de imóveis tem uma função social importantíssima na comunidade, por conta não só da atuação em matéria específica, que é o direito imobiliário, mas também da capilaridade em todas as comarcas brasileiras – é esse profissional que garante, pela fé pública que lhe é atribuída, a segurança jurídica da propriedade. E é esse mesmo profissional que precisa ter uma visão disruptiva

do direito registral imobiliário no processo de regularização fundiária urbana balizado pela Lei 13.465/2017. Muitas vezes deverá afastar princípios basilares do seu ofício, como o da rogação, da continuidade e da especialização objetiva, considerando um bem maior, qual seja, incorporar o núcleo urbano informal ao território da cidade e titular os seus ocupantes, fim da Lei da Reurb.

Essa quebra de paradigmas por parte do registrador de imóveis é essencial para a construção do processo de regularização fundiária urbana – lembrando que a legislação de base veio justamente para trazer ao fôlio real situações de irregularidades pretéritas –, nunca se prestando para aprovar parcelamentos do solo ou empreendimentos novos.

Temos dois exemplos bastante emblemáticos que tratam de força-tarefa entre os principais atores da Reurb que culminaram em regularização de 100% das cidades pela Reurb. O município de Catuji/MG, no Vale do Jequitinhonha, atingiu a marca histórica de ser o primeiro no Brasil a regularizar 100% de seu território, o que não seria possível sem o esforço conjunto entre o município e o Cartório de Imóveis, por meio do registrador Frederico Brasileiro Oliveira. Outro marco importante foi alcançado pelo município de Itagimirim/BA, primeiro no Brasil a regularizar 100% de seu território pela Reurb-S, sem qualquer custo ao cidadão. Tal objetivo não seria alcançado sem a parceria entre município, Poder Judiciário, por meio da Nuref, no âmbito da Corregedoria Geral de Justiça, e o Cartório de Imóveis, por meio do registrador Marcelo Nechar Bertucci.

A Reurb é, de fato, um processo de ganha-ganha, em que todos os envolvidos se beneficiam: o município passa a recolher tributos e ter controle sobre as propriedades; o Cartório de Imóveis passa a receber novas transações, como averbações de construção, escrituras de compra e venda e inventários judiciais e extrajudiciais; e os cidadãos passam a ter uma moradia segura, com a obtenção da propriedade, além de um importante instrumento para obter crédito imobiliário. Quando os atores do processo tomarem consciência de quanto transformador o processo de Reurb pode ser, a realidade imobiliária do Brasil será outra, capaz de provocar uma verdadeira revolução na economia do país.



CURSO DE ATUALIZAÇÃO E PRÁTICA

GARANTIAS IMOBILIÁRIAS

O MARCO DA LEI Nº 14.711/23

CURSO PRÁTICO DE GARANTIAS IMOBILIÁRIAS

COORDENAÇÃO



OLIVAR VITALE



FÁBIO ROCHA PINTO

Se você está em busca de aprimorar suas habilidades no mercado imobiliário, nós temos a solução perfeita para você: o nosso Curso Prático de Garantias Imobiliárias - O Marco da Lei 14.711/23.

Este curso foi meticulosamente projetado para proporcionar a você um conhecimento sólido e prático sobre garantias imobiliárias, indo muito além da teoria.

GARANTA JÁ A SUA VAGA

Aponte a câmera do seu celular para o QR Code e faça sua matrícula!



Acesse nosso site
www.unibradim.org.br



Nos acompanhe nas redes sociais

 @unibradim  unibradim



Rio de Janeiro aprova novo Plano Diretor

*Apesar dos avanços,
nova legislação não ficou
imune a críticas*



Foram mais de dois anos de discussões até a aprovação do Plano Diretor Urbano e Sustentável do Município do Rio de Janeiro, em dezembro do ano passado. Não se tratou apenas de uma revisão das diretrizes anteriores, a nova legislação carioca criou um marco regulatório do desenvolvimento urbano que busca direcionar o crescimento do município de forma sustentável e organizada nos próximos anos. Apesar das



atualizações, a aprovação não foi unânime, e o novo modelo não está imune a críticas.

De forma inédita, o marco regulatório consolidou as diretrizes do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Luos) e da Lei de Parcelamento do Solo (LPS), que até então tinham regras separadas. A Luos e a LPS, orientadas para a construção e o zoneamento da cidade, haviam sido revisitadas pela última vez em 1976. Uma legislação, portanto, defasada, que era considerada negativa para o desenvolvimento da cidade.



*Na nossa visão, é um bom
Plano Diretor para a cidade,
que revisa conceitos
importantes*



O Rio teve planos diretores aprovados em 1991 e em 2011. Como as cidades são dinâmicas, em geral essas regras são revisitadas a cada dez anos. Na capital fluminense, essa periodicidade passou a ser prevista em lei desde 2001. A partir de agora, com a consolidação das três regras – o Pano Diretor, a Luos e a LPS –, criou-se uma única legislação, com mais de 400 artigos.

Para chegar a esse formato, as discussões foram longas. Além disso, o andamento das conversas atrasou devido à pandemia de Covid-19. O debate teve início em setembro de 2021 e contou com o envolvimento dos poderes Legislativo e Executivo, bem como a participação de representantes da sociedade civil. Nesse período, realizaram-se dezenas de audiências públicas. Houve, ainda, a participação popular, com o envio de milhares de contribuições e sugestões. Mais de 1.400 emendas foram apresentadas ao texto inicial.

A versão final foi aprovada na Câmara em dezembro de 2023 e sancionada pelo prefeito Eduardo Paes em fevereiro de 2024. A última etapa consistiu na análise, pela Câmara Municipal, em março, dos 77 vetos de Paes.

Para os que defendem o novo Plano Diretor, a cidade terá as regras do jogo mais bem definidas. Isso significa clareza e transparência na legislação do Rio, o que se traduz em maior segurança jurídica.

“Na nossa visão, é um bom Plano Diretor para a cidade, que revisa conceitos importantes”, afirma o presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário



Marcos Saceanu, presidente da (Ademi-RJ)



Rafael Aloisio Freitas, vereador (Cidadania)

(Ademi-RJ), Marcos Saceanu. Com a consolidação das regras, a lei tende a ser ainda mais abrangente, aponta o executivo, que também é diretor-presidente da Piimo Empreendimentos Imobiliários.

“A revisão de uso do solo, por exemplo, traz uma atualização e simplificação muito grande da legislação urbana, que impacta bairro a bairro, rua a rua”, completa Saceanu. A expectativa é que o novo Plano Diretor seja assimilado gradualmente pela sociedade e os empresários.

Segundo Saceanu, os projetos imobiliários irão começar a traduzir a nova lei na safra que começa em 2024 e 2025. “Naturalmente, os projetos vão se apropriando das regras, respeitando sempre a lei. Dependendo de onde estiverem inseridos, podem ter algum grau de incentivo ou de preservação.”

De forma geral, o projeto aborda áreas como moradia, saneamento básico, mobilidade urbana e meio ambiente. Construção em área de encostas, tombamento de imóveis, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo e o fim da exigência de vagas de garagem também estão dentre os tópicos tratados.

A regra propõe, por exemplo, a criação de sete macrozonas que demarcam a cidade do Rio de Janeiro, ante quatro previstas anteriormente. A nova divisão leva em consideração a realidade territorial de cada região, instituindo diretrizes para cada uma delas.

As regras passam a incentivar a reocupação da zona norte da cidade e do centro. “Essas áreas têm facilidade de mobilidade urbana, com muitas opções de transporte e precisam ser incentivadas”, observa o vereador Rafael Aloisio Freitas (Cidadania), que foi presidente da comissão especial do Plano Diretor.

Anteriormente, as diretrizes de adensamento da cidade tinham como foco a zona oeste do Rio, região que vai da Barra da Tijuca até Santa Cruz. Áreas atualmente consideradas consolidadas.

Há pontos no projeto que tiveram como objetivo criar instrumentos para ajudar a cidade a recuperar imóveis e reduzir a informalidade. No caso de imóveis abandonados, as regras agora facilitam a notificação dos proprietários pelo poder público para que essas locações tenham alguma utilização. Se nada for feito, há a possibilidade de cobrar o IPTU de forma pro-

gressiva. Em última instância, o imóvel poderá ser desapropriado.

A nova legislação também definiu um capítulo específico para que as favelas sejam reconhecidas como parte do eixo urbano. Com isso, as comunidades serão mapeadas e terão dotação orçamentária específica para atender aos projetos de urbanização.

Foi incluído no Plano Diretor, o chamado Termo Territorial Coletivo (TTC), voltado para a regularização fundiária. Trata-se da gestão coletiva da propriedade de terra com a titularidade individual das construções em comunidades e assentamentos irregulares. O objetivo é prevenir contra especulações imobiliárias e remoções de comunidades, mantendo as decisões sobre o local nas mãos da própria comunidade.

“Agora, há um trabalho a ser feito. Fizemos a espinha dorsal que vai definir o desenvolvimento da cidade para os próximos dez anos”, diz Freitas. Foi constituída uma comissão especial para acompanhar a execução das novas regras e verificar pontos que sejam ajustados em forma de projetos de lei, por exemplo. “A ideia é monitorar a implementação das mudanças de forma anual”, acrescenta o legislador.

De toda forma, a aprovação não foi unânime e há críticas sobre o projeto final. As novas regras têm méritos, mas poderiam ser melhores,

na visão do advogado Vinicius Monte Custódio. Além da consolidação das normas, foram retiradas questões ligadas à política setorial, algo que não deveria ser diretamente atribuído a um Plano Diretor, comenta o especialista, que é mestre em Direito Urbanístico e Ambiental pela Universidade de Coimbra e doutor em Direito Econômico e Economia Política pela Universidade de São Paulo (USP).

“De forma geral, os planos diretores no Brasil, incluindo o do Rio, ainda são genéricos e faltam programas para orientar a tomada de decisão da administração pública e os projetos que vão para a cidade”, salienta.

Dentre os pontos que Custódio critica está a falta de padronização de nomenclaturas. O que outras regiões chamam de “área de permeabilidade”, por exemplo, no Rio é chamado de “superfície mínima drenante”. Essas diferenças podem criar dificuldades para empreendedores de fora operarem na cidade, defende.

Os impactos do desenvolvimento urbano para os próximos anos vão depender, principalmente, da conjuntura econômica. O Rio está se reerguendo economicamente, e a tática da Prefeitura de olhar estrategicamente para o centro é considerada uma boa medida de gestão urbanística. Não há dúvidas de que o Plano Diretor pode ajudar a destravar o desenvolvimento da cidade.



ATENÇÃO ASSOCIADO IBRADIM, VENHA FAZER PARTE DO GRUPO JOVEM!

Se você tem até 35 anos,
até 5 anos de formado e quer contribuir
com o Direito Imobiliário, venha fazer parte
desse grupo, preenchendo o formulário,
no QR Code ao lado

A INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL É ÚTIL, ATÉ FALHA, MAS NÃO MATA...

Eu havia acabado minha exposição no espetacular 6º Congresso IBRADIM quando os prestigiadíssimos Marcus Vinicius Motter Borges e Ricardo Campelo me propuseram um desafio.

Eles tinham ao lado uma sala montada, equipamentos sofisticados, inteligência artificial (de agora em diante, IA) conectada e uma proposta: que eu (bem) acompanhado por Moira Toledo (que sabe tudo sobre a operação das locações) propuséssemos para a IA a elaboração de um contrato de locação. A aposta: a IA funcionaria adequadamente e entregaria rapidamente o contrato?

Desafio aceito, sugerimos que fosse escrito um contrato de locação residencial, demos nomes dos locatários, valor do aluguel, estipulamos os vencimentos, informamos o bom estado do imóvel, o dever de cumprir a convenção do condomínio e por aí afora.

Surgiu, contudo, uma tentação, e nós, desafiantes, olhamos um para o outro e decidimos, sem alarde, jogar umas cascas de banana para a IA. Ela escorregaria?

O jogo durou hora e meia, quem pôde estar presente se entusiasmou, mas eu gostaria de lembrar agora de uma ou outra jogada. Antes, quero dizer: que ideia espetacular aqueles dois tiveram! Vamos lá.

A cordialidade e a urbanidade da IA foram absolutas, transcreverei trechos do diálogo pessoa/máquina. Veja que educação (rara por aí, preciso constatar):

Operador do chat:

Estamos em um congresso em que faremos um desafio de inteligência artificial para ver se a IA consegue elaborar um contrato de locação. Prepare uma saudação para nossos congressistas.

Inteligência artificial:

Saudações ilustres congressistas e entusiastas da inteligência artificial! [...] Hoje, nos deparamos com um desafio intrigante: testemunhar a capacidade da IA em realizar uma tarefa complexa e de grande importância prática – a elaboração de um contrato de locação por meio de inteligência artificial. Sem mais delongas, convido todos a se envolverem nessa experiência única e desejo a todos nós uma jornada repleta de descobertas, aprendizado e inspiração. O futuro está diante de nós, e juntos moldaremos o curso desse futuro com inovação e imaginação. Que este congresso seja memorável e produtivo para todos nós!

Foi então que solicitamos um contrato de locação residencial, alinhando cláusulas bastante usuais, misturadas com uma ou outra previsão ilegal.

A IA escreveu o contrato com rapidez, muito mais veloz do que aquelas datilógrafas eficientíssimas que você vê em filmes passados nos anos 1950/1970. E essa característica de rapidez atende, obviamente, à expectativa de quem a usa: dos próprios advogados, desde sempre correndo atrás de rápidas soluções (não, isso não é novidade); e dos clientes, ávidos pela diminuição dos custos – objetivo efetivo da tecnologia assim aplicada.

Pois bem. O contrato chegou rapidamente e foi quando as coisas ficaram mais divertidas, veremos dois rápidos exemplos.



JAQUES BUSHATSKY

Advogado. Presidente da Comissão de Locação e Compartilhamento de Espaços do IBRADIM. Cofundador e diretor da MDDI – Mesa de Debates de Direito Imobiliário. No SECOVI – SP (Sindicato da Habitação), é diretor da área de locação, coordenador do PQE – programa de qualificação essencial, pro-reitor da Universidade Corporativa e membro do Conselho Jurídico da Presidência.

Veja o diálogo (sempre transcrito diretamente), após observarmos que ela havia tropeçado e inserido uma cláusula regulando a caução em dinheiro. Perguntamos com delicadeza e tivemos a resposta:

Desafiante:

a cláusula que exigiu a caução de seis meses está de acordo com a legislação?

Inteligência artificial:

Peço desculpas por qualquer confusão anterior. A cláusula que exige uma caução correspondente a seis meses de locação pode ser problemática e é importante considerar as leis e os regulamentos locais de locação, já que a legislação varia de acordo com o país e até mesmo em níveis subnacionais. Em alguns lugares, essa cláusula pode ser considerada abusiva ou excessivamente onerosa para o locatário. Em muitos países, existem limites legais para o valor da caução que um locador pode exigir, e esse valor geralmente não pode exceder um determinado número de meses de aluguel. Recomendo consultar um advogado especializado em Direito Imobiliário ou verificar a legislação de locação em sua jurisdição específica para ter certeza de que a cláusula está de acordo com as leis aplicáveis. Eles podem oferecer orientação sobre as práticas legais de locação e ajudá-lo a redigir um contrato que esteja em conformidade com as normas legais vigentes.

Em busca da certeza, nos aprofundamos:

Desafiante:

a legislação aplicável é a brasileira.

Inteligência artificial:

(silêncio)

Esse foi um momento constrangedor, por isso tentamos de outro jeito, mais preciso:

Desafiante:

a cláusula que exigiu a caução de seis meses está de acordo com a nossa legislação?

Inteligência artificial:

[...] Geralmente, o valor da caução não pode exceder o equivalente a três meses de aluguel. Portanto, a cláusula que exige uma caução de seis meses pode ser considerada abusiva e contrária à legislação. [...]

Pois é, escorregou: está no art. 38, § 2º da Lei das Locações que “A caução em dinheiro não poderá exceder o equivalente a três meses



de aluguel”. Interessa apontar que a resposta jamais poderia aludir que o limite se aplicaria “geralmente”, que a previsão “pode ser” considerada abusiva (o será!), que a esse respeito ocorra alguma oscilação regional.

Considerando que seria deselegante ficar numa jogada apenas, nós continuamos para a próxima e perguntamos claramente, depois de a IA ter inserido (ou seja, primeiro ela colocou a previsão, sem peneira...) a cláusula seguinte:

Desafiante:

sobre a cláusula que cumulou o desconto de pontualidade com a multa por atraso, não pode ser considerada ilegal?

Inteligência artificial:

Sim, você está correto. Cumular o desconto de pontualidade com a multa por atraso pode ser considerado ilegal de acordo com a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991) e as normas que regem os contratos de locação no Brasil. A legislação estabelece que os descontos por pagamento antecipado (desconto de pontualidade) e as multas por atraso não podem ser acumulados em um mesmo contrato de locação. Isso porque a finalidade da multa por atraso é penalizar o locatário que não realiza o pagamento na data correta, enquanto o desconto de pontualidade incentiva o pagamento antecipado. Portanto, para estar em conformidade com a legislação, é importante que a cláusula seja revisada de modo a permitir apenas a aplicação de um dos benefícios, seja o desconto de pontualidade ou a multa por atraso, mas não ambos. Portanto, para estar em conformidade com a legislação, é importante que a cláusula seja revisada de modo

a permitir apenas a aplicação de um dos benefícios, seja o desconto de pontualidade ou a multa por atraso, mas não ambos.

Ou seja, o nosso robozinho inseriu a cláusula e, indagado, tal qual criança pega num flagrante, passou a tentar abandoná-la...

Atrapalhou-se dessa vez, pois a jurisprudência definiu, há tempos, quão e por que essa cumulação é, sim, legal: "... À luz dos conceitos de pontualidade e boa-fé objetiva, princípios norteadores do adimplemento, o abono de pontualidade, enquanto ato de liberalidade pela qual o credor incentiva o devedor ao pagamento pontual, revela-se não como uma 'multa moratória disfarçada', mas como um comportamento cooperativo direcionado ao adimplemento da obrigação, por meio do qual ambas as partes se beneficiam. Hipótese em que não configura duplicidade (*bis in idem*) a incidência da multa sobre o valor integral dos aluguéis vencidos, desconsiderando o desconto de pontualidade". (STJ. REsp 1745916 / PR 2018/0128962-3 Min. Rel.: Nancy Andrighi, 19/02/2019)

Apesar desses erros, não abandonemos a IA. Certamente o aprimoramento da programação impedirá que numa nova oportunidade nossa IA incida nesses e em alguns outros equívocos grosseiros, tais como admitir que: (1) o locatário constituísse o locador como seu procurador até para receber citação; (2) o locatário ficasse responsável pelo pagamento das despesas condominiais extraordinárias, dentre outros incorridos.

Novos algoritmos e sofisticados arquivos levam a IA a melhorar. O desenvolvimento ocorre dia a dia, bastando, para fundamentar essa constatação, lembrar a história do "pai da computação", Alan Turing, britânico que, na 2ª Guerra Mundial, criou uma máquina (que arquivava informações em uma fita, conforme regras preestabelecidas – os primeiros algoritmos) para quebrar os códigos nazistas (esses gerados também por máquina, a "Enigma").

Dos estudos resultaram o "teste de Turing" ou o "jogo da imitação", desenvolvido para averiguar se o computador imitaria ou não o pensamento humano (você deve ter assistido ao filme lançado em 2014, dirigido por Morten Tyldum).

Voltemos ao desafio: outro ponto relevante é que, automaticamente, a IA aceitou elaborar um contrato pelo período de 12 meses e com uma carência de seis meses para início dos pagamentos. Um advogado raciocinaria (isso é inteligência) e

ponderaria com seu cliente que essa previsão de 12 meses impediria o despejo por denúncia vazia (art.47, da Lei das Locações) e, quanto à carência tão longa, ao menos indagaria ao cliente: é isso mesmo? São itens sem ilegalidade que passaram despercebidos pela máquina, mas que podem ser bem inconvenientes ao solicitante do contrato.

Deve ser dito que o grosso do contrato ficou bom. Exatamente como ficam tantos e tantos contratos buscados em diversas fontes, tantas minutas resultantes de "recorta e cola", assim como ficavam os velhos formulários comprados a baixíssimo preço em papelarias e que somente demandavam seu fácil preenchimento.

E quanto àqueles formulários, também naquela época era preciso pensar e não usar modelo desatualizado perante a lei... Nada tão diferente assim do que devemos fazer hoje (a validar, penso, os testes que fizemos naquele desafio), como Demi Getschko identificou: "... a inteligência artificial (IA) tem suas habilidades de gerar textos críveis, mesmo que inseguros. Ainda temos algum discernimento que permita distinguir o que parece inverdade, mas conseguiremos sobrenadar, ou entregaremos os pontos? Até porque é cômodo assumir o que o GPT nos entrega. Há que se reconhecer que estamos nos metendo em 'terra incógnita'". ("Por dentro da rede", O Estado de S. Paulo, 11/04/2023)

Enfim, temos aí bom material para pesquisarmos, desenvolvermos, usarmos... "Inteligência" vem a ser a faculdade de raciocinar, e "artificial" é, exatamente, o feito por nós (tal qual uma ponte) e não o que resulta da natureza (como uma montanha). A conjugação de ambos está em nossas mãos.

Seja como for, nada a temer, bastará acreditarmos no que aprendemos em "Eu, robô", livro lançado em 1950 por Isaac Asimov (Petrovichi, 1920 – Nova Iorque, 1992). As máquinas se comportarão.... Respeitarão, se valerem as "Três Leis da Robótica": 1) um robô não pode ferir um humano ou permitir que um humano sofra algum mal; 2) os robôs devem obedecer às ordens dos humanos, exceto nos casos em que tais ordens entrem em conflito com a primeira lei; e 3) um robô deve proteger sua própria existência, desde que não entre em conflito com as leis anteriores.

Usaremos cada vez mais a IA, saberemos usá-la. E sim, sobreviveremos!



IBRADIM CAST

ACOMPANHE
O PODCAST DO
DIREITO
IMOBILIÁRIO

Acompanhe

www.ibradim.org.br/podcast

 IBRADIM



Revisão da Lei de Zoneamento de São Paulo é sancionada, mas texto deixa a desejar

Especialistas falam que avanços ficaram aquém da expectativa para atender à real necessidade de habitações de interesse social da cidade; vetos da Prefeitura a pontos como o aumento do gabarito nos miolos de bairro ainda podem ser derrubados na Câmara

A

Prefeitura de São Paulo sancionou, em janeiro deste ano, o projeto de lei da Revisão Parcial da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), também conhecida como Lei de Zoneamento. O texto trouxe correções e ajustes à legislação aprovada em 2016 (Lei 16.402), a fim de compatibilizar a norma com o Plano Diretor Estratégico (PDE), que, por sua vez, passou por uma revisão intermediária em 2023.

O objetivo principal, segundo o consolidado do decreto publicado no site oficial do município, é definir o regime jurídico próprio que rege a produção privada de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de

Mercado Popular (HMP) e Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS), Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP) e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social (Ezeis), garantindo benefícios urbanísticos e fiscais para tal fim. Trocando em miúdos, a ideia é estimular a construção de mais moradias que atendam às demandas das faixas de menor renda da população.

Na sanção da lei foram vetados 58 itens, dentre eles os artigos 32, 89 e 93, que tratavam, respectivamente, do aumento do gabarito das edificações nos miolos de bairro, dos procedimentos relativos ao tombamento de imóveis e da implantação de empreendimentos de habitação de interesse social em Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável (ZPDS) e Zonas Especiais de Proteção Ambiental (Zepam).

Com os vetos, segundo publicação feita no site da Prefeitura, as edificações nos miolos de bairro continuam a ter que respeitar a regra atual para a altura dos empreendimentos, conforme cada zona de uso da cidade. Em relação aos tombamentos, fica mantida a aprovação de processos pelo Conpresp, órgão de defesa do patrimônio municipal, mas reconheceu-se a necessidade de avançar na adoção de medidas de desburocratização para reduzir a duração dos processos. Já a construção de HIS em zonas ambientalmente protegidas segue impedida.

No caso dos chamados eixos de transporte – áreas perto de estações de metrô, trem ou corredores de ônibus, em que o mercado tem incentivos para construir prédios –, a revisão ampliou em 100 metros o raio para quadras que estejam ao menos pela metade seccionadas, passando de 600 metros para 700 metros. Mas a expansão não vale para todas as regiões: em localidades com características específicas, como alta declividade e presença de cursos d'água, por exemplo, a lei veta esses incentivos, assim como em lugares que têm proteção especial, como o bairro do Bixiga.

Expansão insuficiente

Um dos principais pontos do Plano Diretor é o adensamento populacional – o projeto nasceu com a ideia de tornar a cidade mais densa próximo dos eixos de transporte. De acordo com o advogado Rodrigo Bicalho, especializado em Direito Imobiliário e Urbanístico e só-



As edificações nos miolos de bairro continuam a ter que respeitar a regra atual para a altura dos empreendimentos



cio do escritório Bicalho Navarro Advogados, esses eixos estavam restritos a 4% do território da cidade, insuficientes para atender à demanda para a construção de moradias com preços mais acessíveis e para um maior número de pessoas. Ele afirma que a expansão ocorreu na recente revisão da Lei de Zoneamento, contudo foi tímida. “Ampliou, mas acredito que não foi suficiente. E quando restringe, o preço dos imóveis na região fica mais caro. Deveria ter havido uma expansão maior para ter uma oferta maior de moradia”, defende.

Bicalho também comenta o veto ao aumento de gabarito das edificações nos miolos de bairro em até 12 metros, que seria outra forma de construir mais habitações de interesse social ou de mercado popular. O advogado explica que hoje as regras de verticalização nessas localidades um pouco mais distantes dos metrô e corredores de ônibus é muito restritiva, permitindo no máximo oito andares. “Havia intenção de aumento no gabarito dessas áreas, mas com a condição de fazer habitações de interesse social, de mercado popular para baixa e média renda ou com cota de solidariedade para a Prefeitura produzir unidades”, diz.

O especialista relata, no entanto, que houve uma pressão por parte das associações de



bairro e de moradores que defendem que se preservem as características da cidade. “Tudo tem dois lados. Mas, infelizmente, a questão foi colocada na mídia como interesse das incorporadoras, sem falar do objetivo principal. O debate que não foi totalmente esclarecido para a população é que isso beneficiaria essas habitações, democratizando mais a cidade. Mas a regra ainda pode ser revista na Câmara”, acrescenta.

Outro ponto levantado por Bicalho é a questão do pagamento parcial da outorga de empreendimentos faseados: a lei previa que a outorga onerosa fosse paga conforme as construtoras fossem erguendo as fases, algo que ele pensa ser mais justo para viabilizar o empreendimento, todavia a ideia foi vetada. O advogado menciona ainda que foi perdida a oportunidade de avançar no tema do incentivo a edificações que tragam benefícios ambientais. “Vivemos uma época ambientalmente complexa e tínhamos a possibilidade de avançar nessa questão na Lei de Zoneamento, criando incentivos para edificações que fazem uso de energia solar, implantação de áreas de permeabilidade, plantio de árvores e outras iniciativas na linha, mas o debate foi muito tímido”, conclui.

Equívocos e vitórias

Segundo Vladimir Iszlaji, diretor de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), não é segredo para ninguém que o setor defendeu ajustes no gabarito em zonas mistas e de centralidade. Ele considera um equívoco o veto da Prefeitura, tendo em vista que São Paulo tem uma necessidade habitacional muito grande e que, atualmente, não é atendida. Iszlaji também entende que houve pressão da mídia, mas a justificativa colocada no texto formal do veto foi que a mudança no gabarito feriria alguns princípios do Plano Diretor por aumentar a atratividade fora dos eixos de transporte. “Só que a quantidade de terrenos não seria alterada, e sim o gabarito. O quociente de aproveitamento é o mesmo”, argumenta.

Na versão final da Câmara Municipal que foi sancionada, ele esclarece que a área dos eixos de transporte aumentou em algumas localidades, mas foi reduzida em outras, ficando aquém do permitido no Plano Diretor. Ainda assim, o executivo acredita que o somatório da Lei de Zoneamento com o Plano Diretor trará benefícios, como a possibilidade de mes-



clas de uso e a ampliação das HIS, além de desincentivar a construção de unidades muito pequenas, o que vai dar uma boa liberdade de produtos imobiliários para o mercado.

Já do ponto de vista ambiental, Iszlaji fala que houve a intenção de tratar do tema das edificações ambientalmente responsáveis, mas a questão de fato não foi para frente. “A ideia de edifício-conceito foi vetada, por exemplo, mas ainda é algo muito novo, que precisaria de toda uma regulamentação para entender como funcionaria”, pondera. “Essa é uma revisão intermediária, que partiu de preceitos dados pela lei de 2016 e, portanto, limitada a conceitos presentes nela.”

Exclusões questionáveis e falta de fachadas ativas

Apesar de ver com bons olhos a expansão dos eixos de transporte, mesmo que tenha sido tímida, o presidente da Comissão de Direito Urbanístico do IBRADIM Marcelo Manhães alerta para as exclusões nessas áreas que devem dar margem a dúvidas. Para ele, a legislação ficou um pouco confusa e provavelmente vai trazer insegurança sobre que tipo de projetos será possível aprovar no mercado. “Por exemplo, as áreas de risco hidrológico ou com problemas geotécnicos que antes faziam parte do eixo agora foram excluídas. Só que essas áreas são praticamente a cidade de São Paulo inteira”, comenta. “São muitas dúvidas que só vamos sanar na prática.”

A mesma nebulosidade é apontada pelo especialista na parte do texto que se refere à exclusão de localidades enquadradas na categoria de Zona Especial de Preservação Cultural (Zepec), por não deixar claro se a sanção se refere aos imóveis tombados ou às áreas. Manhães aproveita para se posicionar sobre a exclusão dessas zonas, justificando que falta diálogo entre o planejamento urbano e o patrimônio his-



As áreas de risco hidrológico ou com problemas geotécnicos que antes faziam parte do eixo agora foram excluídas



tórico. “No caso do Bexiga, por exemplo, sou contra (tombar o bairro todo). Se é um território de interesse de cultura e paisagem que já tem tombamentos, o certo seria liberar as outras partes para dar acesso às pessoas. Vejo um pouco de incoerência nisso. Quando você restringe, em vez de socializar, você elitiza a área e expulsa os menos favorecidos das localidades com infraestrutura e acesso à cultura.”

O especialista conclui sua análise sobre a revisão lamentando que a discussão quanto ao aumento de novos empreendimentos com fachadas ativas, tão estimuladas no Plano Diretor de 2014, tenha morrido na praia na recente revisão. “Apesar de muito se ter falado a respeito dez anos atrás, foram produzidos pouquíssimos prédios com esse conceito. Precisamos de mais edifícios como o Copan e o Conjunto Nacional”, adverte Manhães, que vê pobreza nos projetos atuais quando o tema é o trânsito de pessoas no nível do térreo. “São condomínios totalmente fechados em si, que não comunicam com a cidade. Quando você planeja fachadas ativas, ocorre o que aconteceu com o alargamento das calçadas nos eixos: elas têm um desenho mais simpático ao pedestres, convidam as pessoas a andar”, exemplifica, lembrando que esse era o plano original – garantir diferentes formas de a população ter acesso à infraestrutura, mas também à cultura e ao lazer na cidade.

CRITÉRIOS PARA COLAÇÃO DE BENS DOADOS

De acordo com o Código Civil, são herdeiros necessários os descendentes, os ascendentes e o cônjuge¹. A eles é reservada a metade da herança chamada de legítima².

Em razão disso, o Código Civil estabelece que, como regra, a doação de ascendente para descendente e entre cônjuges ou companheiros³ importa adiantamento da herança legítima a que o herdeiro necessário teria direito a receber quando da morte do doador⁴, sendo certo que aqueles que forem favorecidos por uma doação antecipatória de legítima serão

1 Art. 1.845. São herdeiros necessários os descendentes, os ascendentes e o cônjuge.

2 Art. 1.846. Pertence aos herdeiros necessários, de pleno direito, a metade dos bens da herança, constituindo-a legítima.

3 Aos companheiros, por força da decisão do Supremo Tribunal Federal (STF), no julgamento conjunto dos Recursos Extraordinários 878.694/MG e 646.721/MG em 2017, que declarou inconstitucional o artigo 1.790 do Código Civil. Com isso, a ordem sucessória dos companheiros foi equiparada à dos cônjuges, tendo sido fixada a seguinte tese de repercussão geral: “no sistema constitucional vigente, é inconstitucional a distinção de regimes sucessórios entre cônjuges e companheiros, devendo ser aplicado, em ambos os casos, o regime estabelecido no art. 1.829 do CC/2002” (Ementa do RE 646.721/MG).

4 Art. 544, CC: A doação de ascendentes a descendentes, ou de um cônjuge a outro, importa adiantamento do que lhes cabe por herança.

“obrigados, para igualar as legítimas, a conferir o valor das doações (...), sob pena de sonegação”⁵.

Esse ato de conferência é chamado de colação e tem como objetivo igualar as heranças legítimas dos herdeiros necessários⁶, nelas computando o valor de doações feitas em vida pelo ascendente comum, pelo cônjuge ou companheiro. A obrigação de trazer bens à colação é apenas dos herdeiros necessários, não se aplicando aos herdeiros facultativos, testamentários e aos legatários. E, no que toca aos cônjuges e companheiros, só existe nas hipóteses em que houver concorrência sucessória deles com os demais herdeiros necessários.

Assim, falecendo uma pessoa, os herdeiros necessários que tenham sido beneficiados por doações dela em vida, são obrigados⁷ a acusar o recebimento antecipado da herança legítima, conferindo-as no inventário, garantindo aos herdeiros “idêntica participação econômica nos bens do espólio”⁸.

O Código Civil de 2002 adotou o critério da colação *in valorem*, segundo o qual o objeto da colação será o valor⁹ atribuído à doação.

5 Art. 2002, CC: Os descendentes que concorrerem à sucessão do ascendente comum são obrigados, para igualar as legítimas, a conferir o valor das doações que dele em vida receberam, sob pena de sonegação.

6 Art. 2.003. A colação tem por fim igualar, na proporção estabelecida neste Código, as legítimas dos descendentes e do cônjuge sobrevivente, obrigando também os donatários que, ao tempo do falecimento do doador, já não possuírem os bens doados.

7 Vide art. 2.002.

8 TEPELINO, Gustavo. *Controvérsias Hermenêuticas sobre Colação. Direito das Sucessões – Problemas e Tendências, coordenação de Ana Carolina Brochado Teixeira e Ana Luíza Maia Naves, Ed. Foco, p. 237.*

9 Vide art. 2.002.



VANESSA SCURO

Advogada graduada pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP) (1999).

Especialista em Direito Processual Civil pela PUC-SP (2000) e em Direito de Família e de Sucessões pelo Centro de Extensão

Universitária (2001). Pós-graduada em Direito Notarial e Imobiliário Registrário pela Escola Paulista de Direito (2016). Mediadora certificada pelo Centro Mediar & Conciliar (2019).

Presidente da Comissão de Família e Sucessões do IBRADIM

ção no ato da liberalidade¹⁰, com exceção da circunstância de o patrimônio remanescente do doador não ser suficiente para a equiparação das legítimas, do que decorrerá a necessidade da colação do próprio bem (critério da substância).

Por outro lado, o Código de Processo Civil, que entrou em vigor em 2016, ou seja, posteriormente ao Código Civil, adotou o critério da substância, determinando que o donatário deve colacionar os bens que recebeu e, apenas caso não os tenha mais, o seu valor apurado para a data da abertura da sucessão¹¹.

Para compatibilizar as disposições do Código Civil com as do Código de Processo Civil, construiu-se o entendimento doutrinário e jurisprudencial de que o que deve ser colacionado é o real proveito econômico auferido pelo donatário. Isso dependerá da permanência ou não do bem doado na titularidade do donatário e, no caso de não permanência, da forma de transferência do bem, se onerosa ou não.

Por exemplo, um pai doou a um de seus dois filhos um imóvel no valor de R\$ 500.000,00. Se, no

10 Art. 2.004. O valor de colação dos bens doados será aquele, certo ou estimativo, que lhes atribuir o ato de liberalidade.

11 Art. 639. No prazo estabelecido no art. 627, o herdeiro obrigado à colação conferirá por termo nos autos ou por petição à qual o termo se reportará os bens que recebeu ou, se já não os possuir, trar-lhes-á o valor. Parágrafo único. Os bens a serem conferidos na partilha, assim como as acessões e as benfeitorias que o donatário fez, calcular-se-ão pelo valor que tiverem ao tempo da abertura da sucessão.



O Código Civil de 2002 adotou o critério da colação in valorem, segundo o qual o objeto da colação será o valor atribuído à doação no ato da liberalidade



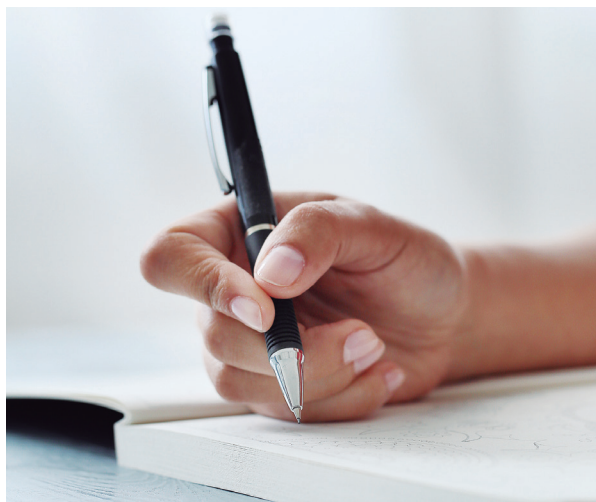
falecimento do pai, o filho beneficiado ainda estiver na titularidade do imóvel, deverá colacioná-lo pelo valor de mercado, apurado para a data do falecimento, que pode ser maior ou menor do que os R\$ 500.000,00 (valor da doação), pois considera a valorização ou desvalorização do imóvel. Se, por outro lado, o filho beneficiado já tiver alienado onerosamente o imóvel, o valor a ser colacionado deve corresponder ao produto da alienação (que, novamente, pode ser maior ou menor do que os R\$ 500.000,00, valor da doação) atualizado até a data da abertura da sucessão, o que representa o real benefício econômico auferido pelo beneficiário com o bem doado. Por fim, caso o donatário não mais esteja na titularidade do imóvel, por tê-lo transferido gratuitamente ou pelo fato de o bem ter perecido por culpa sua (alienado judicialmente em razão de dívidas dele, por exemplo), deverá colacioná-lo pelo valor que o recebeu em doação (R\$ 500.000,00) atualizado até a data da abertura da sucessão.

Conforme ensina Gustavo Tepedino no artigo “Controvérsias Hermenêuticas sobre a Colação”¹², “(t)odas essas soluções têm em comum a aferição do real benefício econômico angariado pelo herdeiro, finalidade pretendida pelo legislador com os referidos dispositivos das leis civil e processual civil”.

12 *Op. cit.* p. 245.



O bem doado, em adiantamento de legítima, será colacionado de acordo com seu valor atual na data da abertura da sucessão



Nesse sentido, o Enunciado 644, da VIII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, tem a seguinte redação: “Os arts. 2.003 e 2.004 do Código Civil e o art. 639 do CPC devem ser interpretados de modo a garantir a igualdade das legítimas e a coerência do ordenamento. O bem doado, em adiantamento de legítima, será colacionado de acordo com seu valor atual na data da abertura da sucessão, se ainda integrar o patrimônio do donatário. Se o donatário já não possuir o bem doado, este será colacionado pelo valor do tempo de sua alienação, atualizado monetariamente”.

Tal interpretação fundamenta-se na proibição do enriquecimento sem causa estabelecida pelo Código Civil¹³, porque contempla a valorização ou desvalorização do bem doado, tanto na circunstância de ele estar como na de não estar mais na titularidade do donatário e, nesse caso, levando em consideração a forma de transferência a terceiro (onerosa ou não). Por esse mesmo motivo, não são objeto de colação benfeitorias realizadas pelo donatário, assim como lucros e rendimentos ou perdas e danos que o bem sofrer¹⁴.

Isso, em nosso sentir, principalmente quando a doação antecipatória de legítima tem por objeto bens imóveis, que são notoriamente suscetíveis a variação do valor, dependendo de sua localização, vocação e

demanda do mercado, atinge a finalidade de equiparação do efetivo benefício econômico que cada herdeiro necessário auferiu por meio das doações recebidas.

Por fim, é importante registrar que a regra de que a doação de ascendente para descendente e entre cônjuges ou companheiros implica antecipação de legítima não é absoluta. O doador pode dispensar o donatário da colação¹⁵, expressamente indicando que aquela doação está sendo realizada da parte disponível do patrimônio, que é aquela que pode ser atribuída livremente pelo titular. A dispensa da colação pode ocorrer no próprio instrumento de doação ou em testamento, posteriormente¹⁶. Ela desfaz o efeito de adiantamento da legítima e, portanto, afasta a necessidade de colação, desde que essa doação não ultrapasse o valor da parte disponível do doador (50% do patrimônio no momento da doação¹⁷), o que levaria à inoficiosidade dela ou de parte dela, nesse caso com a restituição ao monte-mor do excesso apurado¹⁸.

¹⁵ Art. 2005, CC.

¹⁶ Art. 2006, CC.

¹⁷ “(...) Na esteira da sólida jurisprudência desta Corte, firmada tanto sob a ótica do art. 1.176 do CC/1916, quanto também sob a égide do art. 549 do CC/2002, o excesso caracterizador da doação inoficiosa deve ser considerado no momento da liberalidade e não no momento do falecimento do doador e da abertura da sucessão. Precedentes” (Resp 2.026.288-SP, Relatora Min. Nancy Andrighi, DJe de 20/04/2023).

¹⁸ Art. 2.007, CC. São sujeitas à redução as doações em que se apurar excesso quanto ao que o doador poderia dispor, no momento da liberalidade c/c Art. 549, CC. Nula é também a doação quanto à parte que exceder à de que o doador, no momento da liberalidade, poderia dispor em testamento.

¹³ Art. 884. *Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.*

¹⁴ Art. 2.004, § 2º. *Só o valor dos bens doados entrará em colação; não assim o das benfeitorias acrescidas, as quais pertencerão ao herdeiro donatário, correndo também à conta deste os rendimentos ou lucros, assim como os danos e perdas que eles sofrerem.*

O IBRADIM acaba de lançar um novo plano associativo com oportunidades exclusivas para Jovens Universitários!



 **IBRADIM**

O Plano Estudante oferece diversos benefícios, como: integração à maior rede de especialistas do país, participação no Grupo Jovem IBRADIM, acesso on-line a artigos, notícias, revistas, livros e cartilhas do Instituto, acesso exclusivo a um fórum virtual de discussões, descontos em cursos e eventos, participação em sorteios periódicos de livros, preferência para publicação de artigos, entre outros. Tudo isso pela metade do valor da associação PF.

Para participar do Plano Estudante é necessário ter até 25 anos e estar matriculado em um curso de graduação. Clique no link da bio para mais informações.

#IBRADIM #PlanoEstudante #JovensUniversitários #OportunidadesExclusivas #GrupoJovem



POR FABIO HILUY



NOTAS IBRADIM

NOVIDADES LEGISLATIVAS

Novo Marco Civil das Garantias

E saiu do forno mais uma lei que deve gerar grandes impactos na nossa sociedade. Em 30/10/2023, foi promulgada a Lei 14.711/23, já batizada como “Marco Legal das Garantias”. Não obstante termos observado uma imensa quantidade e inovações legislativas nos últimos anos, esse diploma legal, na minha humilde opinião, é o que terá o maior poder de incrementar a dinâmica econômico-financeira do mercado imobiliário, haja vista o fato de que, conforme veremos mais abaixo, tal legislação deve estimular e baratear o crédito tomado com garantia real no Brasil.

A lei editada teve origem no PL 4.188/21, o qual, por sua vez, foi uma iniciativa da Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) e do Colégio dos Registradores de Imóveis (Cori/BR), tendo sido objeto de diversas discussões no âmbito da Iniciativa do Mercado de Capitais, o IMK, fórum de discussão criado pelo governo federal com os agentes do mercado em geral para propor alterações legislativas no Brasil que melhorassem o nosso ambiente de negócios em geral. Saíram do ventre dos IMKs (eram vários grupos de trabalho e discussão) Leis como a 14.382 (Serp), a 14.430/2022, batizada de “Marco Legal das Securitizações”, e a 14.711 em referência. O IBRADIM teve participação ativa na elaboração do texto legislativo por meio da contribuição do advogado Fabio Rocha Pinto, autor do texto originário da lei, além de nomes como o mestre Melhim Chalub e nosso vice-presidente Bernardo Chezzi. O objetivo maior desse novo dispositivo legal foi o de aprimorar o sistema de garantias reais, estimulando a concessão de créditos em condições mais baratas e convidativas para a população em geral.

Foram realizadas muitas alterações no âmbito da Lei 9.514/97, do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), que instituiu a alienação fiduciária em nosso ordenamento jurídico, instituto

que já é o método mais utilizado no Brasil como mecanismo de garantia, além de promover mudanças no Código Civil, na Lei de Registros Públicos, no Código de Processo Civil (CPC) e até no texto da recente “Lei do Serp” (Lei 14.382/2022), dentre outras mudanças.

Destacamos do teor da nova legislação as seguintes novidades:

i) Mudança nas regras para concessão de alienação fiduciária, criando um regime específico para a outorga de garantia para os casos de imóveis residenciais, em que, conforme dicção do novo artigo 26-A da Lei 9.514, foi mantida a “lógica originária” da lei, de sorte que, caso o imóvel não alcance valor em leilão suficiente para quitar a dívida, ela será tomada por extinta, outorgando-se quitação recíproca entre as partes (art. 26-A, § 4º). Por outro lado, agora ficou especificamente regulamentado o procedimento para outorga de mais de um bem imóvel em garantia em operações de crédito em geral (comerciais), de forma que, caso após a excussão dos bens conferidos não se consiga quitar a dívida, ela subsistirá pelo valor de seu saldo (art. 27, § 5º-A).

ii) Ampliação do espectro de possibilidades de aplicação da alienação fiduciária (AF) em garantia de bens imóveis, permitindo outorga de AF prestada por terceiro fiduciante (garantidor) em garantia da dívida de outrem (mudança feita nos arts. 22 e 26 da Lei 9.514/97). Essa alteração no texto da lei deve acabar com as discussões que havia na jurisprudência sobre a possibilidade de realização desse tipo de operação “triangulada”, na qual um terceiro garantidor confere seu imóvel para assegurar o pagamento da dívida de um outro devedor.

iii) As AFs também agora podem ser prestadas com base em valor estimado da dívida, devendo ser consignado o seu valor máximo (art. 24, I, Lei 9.514). O dispositivo permite que seja prestada tal garantia para responder, exemplificativamente, por eventuais dívidas decorrentes de obrigação de fazer. Corroborando com tal assertiva, vejamos o

que diz o artigo 10 da aludida Lei 14.711 e seus incisos:

“Art. 10. Quando houver mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel, realizadas averbações de início da excussão extrajudicial da garantia hipotecária ou, se for o caso, de consolidação da propriedade em decorrência da execução extrajudicial da propriedade fiduciária, o oficial do registro de imóveis competente intimará simultaneamente todos os credores concorrentes para habilitarem os seus créditos no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data de intimação, por meio de requerimento que contenha:

I – o cálculo do valor atualizado do crédito para excussão da garantia, incluídos os seus acessórios;

II – os documentos comprobatórios do desembolso e do saldo devedor, quando se tratar de crédito pecuniário futuro, condicionado ou rotativo; e

III – a sentença judicial ou arbitral que tornar líquido e certo o montante devido, quando ilíquida a obrigação garantida”.

O inciso II acima, em especial, juntamente com a alteração feita no disposto da formatação dos instrumentos das AFs (art. 24, I) abrem uma imensa gama de possibilidades de utilização desse meio de garantia. Com esse novo instrumental, os fundos de investimentos, securitizadoras, enfim, o mercado de capitais como um todo poderá cada vez mais se fazer valer da alienação fiduciária para lastrear e garantir operações em geral com muito mais segurança jurídica para todos os envolvidos, o que deve implicar redução do custo de tomada de crédito no País.

iv) Possibilidade de “recarregamento” da AF com o credor, ou seja, o devedor fiduciante que esteja precisando de dinheiro poderá buscar o fiduciário para levantar capital, usando a garantia da alienação fiduciária já conferida anteriormente. Nesse caso, não se constitui uma outra ou segunda alienação, mas apenas é dado um novo crédito, que passa a compartilhar a mesma garantia concedida anteriormente em uma operação limitada ao valor e ao prazo concedidos pelo credor, que deve ser sempre o mesmo fiduciante. Esse ajuste deve ser objeto de mera averbação na matrícula do imóvel, haja vista o fato de que foi alterada a Lei de Registros Públicos (LRP) em seu artigo 167, II, restando inserido o inciso 37 em seu texto.

v) Além da possibilidade do sobredito recarregamento, a Lei 9.514 também sofreu alteração no sentido de permitir a constituição da AF superveniente (artigo 22, § 3º e seguintes), numa dinâmica em que o proprietário, enquanto devedor fiduciante, poderá outorgar em garantia o seu imóvel, via AF, mais de uma vez e para credores diferentes. Com essa mudança, a primeira AF registrada terá prioridade para excussão da garantia. As AFs supervenientes, sucessivas ou subalienações ficam com sua eficácia condicionada a extinção da propriedade fiduciária constituída anteriormente, não obstante o fato de que o credor fiduciário superveniente tem a faculdade de sub-rogar-se na propriedade fiduciária original, pagando a dívida do primeiro credor, passando, a partir de então, a dispor de direitos e prerrogativas decorrentes da garantia anteriormente constituída.

Não obstante a eficácia da sua garantia estar suspensa, o credor/proprietário da alienação superveniente concorre na distribuição dos recursos decorrentes de eventual leilão do imóvel dado em garantia de forma subordinada ao primeiro credor. Como a AF enfeixa a transmissão da propriedade resolúvel em garantia e a propriedade só pode ser transmitida uma vez, à medida que o instituto se mostrou bastante confiável e efetivo, passando a ser a principal forma de outorga de garantia no Brasil, criou-se um problema, posto que só se poderia utilizar um imóvel para garantir uma única dívida.

Imagine a hipótese de uma pessoa que adquire um imóvel na planta já tendo pagado 30% do seu preço e que tomou empréstimo bancário para quitar o saldo devedor com a incorporadora. Considere ainda que esse dado adquirente já pagou mais 30% da dívida e hoje, na prática, é “dono” de 60% do bem, que se valorizou bastante, nessa hipótese em específico, de sorte que não seria possível dispor desse bem para levantar recursos com melhores condições de pagamento, dada a natureza da garantia que contratou. A lei permitiu que esse “patrimônio”, batizado de “*dead capital*”, por se tratar de um ativo que estava impedido de ser utilizado para garantir novas dívidas, pudesse ser usado para angariar capital; essa parte, que estava “morta”, agora pode ser outorgada em garantia, aumentando assim o acesso ao crédito, melhorando a liquidez no mercado e o uso contínuo dos bens.

vi) Foram instituídas ainda significativas mudanças em dispositivos da Lei 9.514/97 para fins



de aprimorar a dinâmica das operações que envolvem alienações fiduciárias, dentre as quais destacamos: a) estabelecimento de um prazo “padrão” de carência de 15 dias para início da execução da garantia se instrumento que a constitui for silente quanto a esse ponto (art. 26, §§ 2º e 2ºA); b) obrigação do devedor de comunicar eventual alteração de endereço e possibilidade de intimação por e-mail (art. 26, § 4º-A, e art. 27, § 2º-A); c) estabelecimento de critérios de presunção objetivos para permitir a intimação do devedor por edital (art. 26, §§ 4º-B e 4º C); d) criação de procedimento simplificado para a intimação do devedor quando forem dados imóveis de serventias distintas em garantia de uma única dívida. Nesse caso, o credor deverá escolher o cartório que tomará as iniciativas de intimação para purga da mora, bem como adoção dos procedimentos para excussão das garantias (art. 26, § 1ºA); e) estabelecimento de um parâmetro objetivo para o preço vil em caso de arrematação de imóvel em leilão, se não for alcançado o valor equivalente a 50% do seu referencial de avaliação (art. 27, § 2º). Ressalte-se que, conforme dito acima, caso o produto do leilão não tenha quitado a dívida, excetuando-se as hipóteses de financiamento de caráter residencial, o credor poderá executar o saldo remanescente da dívida (art. 27, § 5º-A).

vii) Foi instituído procedimento análogo ao da alienação fiduciária para sua execução de forma extrajudicial, permitindo ainda o seu recarregamento. Em caso de inadimplemento do devedor hipotecário, será aplicado o procedimento de concurso extrajudicial de credores, previsto no artigo 10 da Lei 14.711, também aplicável aos casos de AFs. Muitos argumentam que agora, diante do fato de a hipoteca poder ter o seu procedimento de excussão de forma extrajudicial em formato equiparado ao da AF, é provável que esse meio de constituição de garantia possa voltar a ser mais utilizado no mercado, eis que o custo para sua contratação é mais barato por conta da desnecessidade de pagamento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para a sua constituição. Por outro lado, os bens garantidos por AF não se sujeitam a recuperação judicial (artigo 49, §3º, da Lei 11.101/2005), enquanto a hipoteca, por ser direito com natureza real, fica atrás dos créditos trabalhistas para sua satisfação em caso de falência do devedor.

Qual instrumento será mais utilizado a partir de agora? A hipoteca regressará a ser uma rele-

vante forma de garantia? Só o tempo dirá... À guisa de ilustração, destacamos que, no âmbito do RE 627.106, julgado no ano de 2021, o Supremo Tribunal Federal (STF) já entendeu pela validade do procedimento de execução de dívida hipotecária, regulamentada pelo Decreto-Lei 70/1966, que previa procedimento extrajudicial em caso de inadimplemento de pagamento de hipotecas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

2. NOTA TÉCNICA SOBRE MARCO DAS GARANTIAS

Com a edição da Lei 14.711, a qual entrou em vigor na data de sua publicação, pululavam dúvidas acerca de sua aplicação no tempo. Em face do fato de que boa parte do texto da lei alterou normas com caráter de direito processual, à luz do disposto no artigo 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), tais dispositivos poderiam ser aplicáveis imediatamente, mesmo para garantias outorgadas anteriormente à promulgação da legislação.

Para tentar dirimir tais dúvidas o Registro de Imóveis do Brasil (RIB) publicou uma nota técnica tratando do assunto, enfrentando, caso a caso, situações, possibilidades e condições de aplicação da lei. Para acessar a aludida nota, é só apontar para o QR CODE ABAIXO:



3. FGTS Futuro

O Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) regulamentou recentemente o procedimento para realizar a contratação de financiamentos para aquisição da casa própria dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) utilizando uma nova sistemática, batizada no mercado de “FGTS Futuro”. A iniciativa decorre de um dispositivo que constava no artigo 25 da Lei 14.620/2023 (Lei do “novo” MCMV), o qual promoveu uma alteração na Lei 8.036/1990 (Lei do FGTS) e envolve uma inovação no método de aprovação de financiamento imobiliário, permitindo que o mutuário possa utilizar-se do saldo que possui no FGTS como garantia para quitação de seu saldo devedor.

Voltado para trabalhadores com renda mensal de até R\$ 2.640, o programa facilita a aquisição de imóveis novos ou usados por meio do Programa MCMV. A caução dos créditos futuros do FGTS é feita no momento da contratação do financiamento, tornando mais acessível a realização do sonho da casa própria para milhares de famílias.

4. CNJ edita provimento para regulamentar procedimento de adjudicação compulsória extrajudicial

O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) editou o provimento 150, visando a regulamentar melhor os procedimentos a serem observados quando da realização de adjudicação compulsória extrajudicial. Abaixo o QR code para acessar o provimento:



5. Nova lei reforça princípio da concentração dos atos na matrícula

No mês de março de 2024 foi editada a Lei 14.825/2024, a qual inseriu um novo inciso V no artigo 54 da Lei 13.097/2015, que trata do princípio da concentração dos atos nas matrículas de imóveis. O inciso inserido pela lei tem a seguinte redação:

“V – averbação, mediante decisão judicial, de qualquer tipo de constrição judicial incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária”.

Não dá para discutir nessa coluna todos os pontos polêmicos envolvendo a situação do eventual terceiro e comprador de boa-fé que adquire um bem imóvel após uma análise apenas do que consta na sua matrícula, mas vamos tentar fazer algumas provocações sobre o tema.

Primeiramente, vale ressaltar que continua a polêmica quanto à necessidade de diligência/análise prévia sobre a situação de um dado imóvel, não obstante o fato de que, com a inserção do inciso V acima, o “sistema” claramente foi “reforçado”. A Lei 14.382 (Serp) já tinha feito alterações no texto do mencionado artigo 54 para fins de incluir o parágrafo que dispensa a retirada de certidões dos distribuidores forenses na caracterização da boa-fé do adquirente, mas ainda não é possível dizer que no Brasil dá para se ter total segurança com mera análise do que consta em um título de propriedade.

Ainda permanecem os riscos de uma aquisição de um dado bem imóvel por conta do disposto no artigo 792 do CPC, que trata da fraude na execução, não obstante muitas discussões doutrinárias e até julgados (Súmula 375 do Superior Tribunal de Justiça, STJ) enfrentando o tema de forma favorável aos adquirentes, afora o risco decorrente do disposto no artigo 185 do Código Tributário Nacional (CTN), que confere uma imensa prerrogativa aos fiscos em geral, sem falar no que consta do artigo 129 da Lei de Falências, que elenca as hipóteses em que os atos do falido serão considerados ineficazes perante a massa, ainda que praticados de boa-fé.

O fato é que, como dito, a nova lei é mais um passo no sentido de demonstrar que o “sistema” está tendendo cada vez mais a valorizar e reco-



nhecer o princípio da concentração dos atos, indubitavelmente privilegiando o terceiro de boa-fé, no caso aquele considerado “homem médio” que não tem condições de contratar um escritório de advocacia para avaliar os eventuais riscos de uma aquisição de imobiliária com a realização de uma prévia *due diligence*. Como sabemos, muitas vezes, neste país, precisam ser editadas leis para, exemplificativamente, criar, explicar, “desenhar” e “reforçar” os ditames de um dado instituto, e é nesse viés que claramente estamos caminhando. Continuam os debates sobre qual seria, por exemplo, o prazo recomendável para retroagir nos títulos quando da realização de uma *due diligence*. Quer se inteirar melhor sobre o tema? O podcast 72 do IBRADIM trata espetacularmente do assunto.

NOTÍCIAS DO JUDICIÁRIO

1. STF fixa Tema 982 tratando de alienação fiduciária. Em sede do Recurso Extraordinário 860631/SP, cujo relator foi o ministro Luiz Fux, o STF afetou o assunto da legalidade do procedimento de excussão extrajudicial dos bens objeto de alienação fiduciária, com aplicação de repercussão geral, fixando a seguinte tese: “É constitucional o procedimento da Lei nº 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal”.

Coincidentemente, o julgamento se deu no mesmo mês da promulgação da Lei 14.711 acima referida, qual seja, outubro de 2023. Melhor “batismo” para a novel legislação do que um julgado fixado com os termos da tese acima referida seria impossível. O pleno do STF referendou a sistemática de excussão judicial da garantia prevista na Lei 9.514 antes da sua reforma. Vale a pena ler o teor do voto do ministro Fux, bem como as intervenções de várias entidades do setor que participaram do julgamento como *amicus curiae*. Destaco ainda um pequeno excerto do acórdão, que, ao meu sentir, diz muito sobre a posição da corte ao analisar a tendência legislativa de privilegiar cada vez mais a realização de procedimentos de caráter extrajudicial ao dizer que:

“(…) A questão revela tema de complexa regulação econômica legislativa, com efeitos múltiplos na organização socioeconômica, que promove tratamento constitucionalmente

adequado à questão, no equilíbrio entre a proteção pelos riscos assumidos pela instituição credora e a preservação dos direitos fundamentais do devedor, adequando-se aos influxos decorrentes do referencial teórico da Análise Econômica do Direito (Law and Economics), além de alinhar-se à tendência do direito moderno de desjudicialização (...)”.

2. STJ julga relevante caso tratando sobre o tema do cabimento da indenização de lucros cessantes. No informativo 800 do STJ, foi divulgado que a Quarta Turma, com prevalência do entendimento da ministra Maria Isabel Gallotti, decidiu no Agravo Interno no Recurso Especial 1.881.482-SP que não é devida a indenização por lucros cessantes quando ocorre a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel adquirido na planta por inadimplência da vendedora.

Essa decisão baseia-se em duas abordagens distintas para situações de atraso na entrega do imóvel. A primeira abrange os casos em que o comprador ainda deseja receber o imóvel e busca compensação por lucros cessantes devido à necessidade de arcar com outra moradia ou pela perda de aluguéis durante o atraso. A segunda aborda os casos em que o comprador opta pela rescisão do contrato e pede indenização pelos lucros cessantes decorrentes das despesas com aluguéis.

Para a segunda abordagem, a Corte determinou que não é legal presumir lucros cessantes quando o principal pedido do comprador é a rescisão do contrato. O artigo 475 do Código Civil estabelece que, em caso de inadimplência, a parte prejudicada pode optar pela rescisão do contrato, o que implica o retorno ao estado anterior, sem presunção de lucros cessantes. A decisão visa a evitar o enriquecimento sem causa, conforme o artigo 884 do Código Civil, pois considerar lucros cessantes juntamente com o reembolso das parcelas pagas resultaria em enriquecimento ilícito do comprador.

3. STJ divulga informativos com jurisprudência em teses tratando sobre Direito Notarial e Registral. O informativo de jurisprudência em teses do STJ publicou diversas edições (225, 226, 227 e 228) reunindo muito material interessante e relevante relativo às teses fixadas pela corte em referência sobre registros públicos em geral, mas com reflexos em várias áreas do Direito, tais como questões de natureza tributá-

ria, sucessória, incorporações imobiliárias, direito condominial, direitos da personalidade, fraude a execução, dentre outros.

4. STJ valida notificação para denúncia de locação por e-mail. A Terceira Turma do STJ, em sede do Resp 2.089.739 – MG (2023/0275973-6), sob relatoria da ministra Nancy Andrigui, decidiu que a notificação de denúncia para um contrato de locação pode ser feita via e-mail, sem necessidade de qualquer outra formalidade, desde que a mensagem seja recebida pelo locador ou seu representante com poderes para tanto. O caso envolveu uma execução por suposta falta de pagamento de aluguéis, em que a locatária argumentou ter enviado um e-mail à advogada da locadora informando sua intenção de rescindir o contrato, o que foi aceito pelo juízo de primeira instância e confirmado pelo Tribunal Estadual.

No recurso ao STJ, a locadora alegou que o envio de e-mail à sua advogada não atendia à exigência legal de aviso prévio por escrito e a locatária deveria pagar os aluguéis até a entrega efetiva das chaves. A ministra Nancy Andrigui, relatora do caso, esclareceu que a Lei de Locações exige apenas que o aviso de rescisão seja feito por escrito, sem especificar o meio, reforçando que a boa-fé demonstrada pelo locatário para tentar entregar o bem locado deveria prevalecer na situação em específico.

Independentemente da questão casuística, a decisão da Terceira Turma do STJ reconheceu a adequação dos meios de comunicação modernos, enfatizando a importância de canais confiáveis para proteger os direitos das partes e garantir a validade das comunicações em eventuais disputas judiciais.

5. STJ autoriza utilização da CNIB para satisfação de crédito. A Terceira Turma do STJ, no âmbito do julgamento do REsp 1.963.178, cujo relator foi o ministro Marco Aurélio Bellizze, autorizou que, em execuções civis, o juízo determine a busca e decretação da indisponibilidade de imóveis do devedor por meio da **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB)**. Essa medida, entretanto, deve ser adotada apenas após esgotadas todas as tentativas de execução pelos meios convencionais. A CNIB, que centraliza informações sobre ordens de indisponibilidade decretadas pelo Judiciário ou autoridades administrativas, atua como ferramenta para assegurar o cumprimento das obrigações e

proporcionar maior segurança jurídica nas transações imobiliárias.

No caso analisado, um banco buscava a repetição da busca de bens de uma indústria de calçados nos sistemas informatizados, após ter seu pedido inicial negado em primeira instância. O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) permitiu o acesso aos sistemas BacenJud e Renajud, mas negou o acesso à CNIB por falta de evidências de fraude ou lavagem de dinheiro. Ao recorrer ao STJ, o banco argumentou a possibilidade de inscrição na CNIB com base no artigo 139, IV, do CPC. O ministro relator Marco Aurélio Bellizze destacou em seu voto que medidas executivas atípicas, como a utilização da CNIB, são constitucionais e importantes, mas devem ser aplicadas subsidiariamente, após a tentativa dos meios típicos.

Trata-se de mais um avanço demonstrando como a informatização e integração de todos os sistemas de informações que vêm sendo implantados no Brasil vão colaborar cada vez mais com a realização da justiça, bem como reduzir a assimetria que há de informações entre um mero cidadão, seja um credor, um comprador de um imóvel que analisa apenas a matrícula de um imóvel ou até uma empresa do porte de um banco. Estamos trilhando um caminho que implica uma revolução no nosso ambiente jurídico que teve, na pandemia, uma grande catalizadora para agilizar a adoção de novas tecnologias, bem como a criação de um arcabouço legal que suporte a realização de tais mudanças, a exemplo da acima referida Lei 14.711. A conferir as cenas de vários outros próximos capítulos a serem escritos...

6. Novidades sobre a aplicação do Tema 1095 do STJ. Essa coluna já vem tratando há algum tempo da polêmica envolvendo o Tema 1095 do STJ. Para rememorar, em 26/10/2022, em sede do julgamento de um Resp repetitivo, a corte superior estabeleceu a seguinte tese: “Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor” (STJ, 2ª Seção, REsp 1.891.498/SP, rel. min. Marco Buzzi, j. 26/10/ 2022).



Por conta do teor do enunciado do tema e ainda conforme constou do acórdão aludido, vários tribunais de justiça pelo Brasil passaram a entender e decidir no sentido de que não se aplicaria o disposto na Lei 9.514 na hipótese de não restarem configurados os seguintes requisitos em conjunto: a) contrato registrado na matrícula; b) inadimplemento do devedor; e c) devedor constituído em mora. Já falamos bastante sobre a polêmica envolvendo o caso, mas agora, afóra a boa notícia da alteração legal decorrente da edição da Lei 14.711, ressaltamos que o STJ, em decisões recentes, promoveu alguns “ajustes”, não no texto da tese fixada, mas, pelo menos, realizou julgamentos adotando entendimentos com melhor técnica na aplicação do instituto da alienação fiduciária, trazendo mais segurança jurídica a sua contratação. Nesse sentido, citamos excertos de dois relevantes julgados da corte aludida para conhecimento:

“(…) A ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto, tampouco impede o credor fiduciário de, após a efetivação do re-

gistro, promover a alienação do bem em leilão para só então entregar eventual saldo remanescente ao adquirente do imóvel, descontados os valores da dívida e das demais despesas efetivamente comprovadas” (STJ, 2ª Seção, Emb.Div. REsp 1866844 / SP; rel. min. Nancy Andrighi; j. 27/09/2023); e

“No momento em que o adquirente manifesta o seu interesse em desfazer o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, fica caracterizada a quebra antecipada, porquanto revela que ele deixará de adimplir a sua obrigação de pagar. Embora não se trate, ainda, de uma quebra da obrigação principal, o seu futuro incumprimento é certo, o que torna imperiosa a observância do procedimento específico estabelecido nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente” (STJ, 3ª Turma, REsp 2.042.232 / RN; rel. min. Nancy Andrighi; j. 22/08/2023).

O fato é que de tédio os estudantes e operadores do Direito Imobiliário no Brasil não morrem...

3 . DICAS DE LEITURA

A editora Thompson Reuters lançou a coleção “Doutrinas Essenciais – Direito Imobiliário”. Trata-se de uma fantástica obra, coordenada pelo incansável professor Marcus Borges, artífice da nossa UNIBRADIM, contando com seis tomos, que abrangem as mais variadas áreas de conhecimento na esfera do Direito Imobiliário brasileiro, escrita por grandes juristas e especialistas em cada matéria tratada. São mais de 5.000 páginas e 180 artigos abordando os temas em detalhe e assuntos extremamente atuais como blockchain, NFTs, metaverso, etc. É uma coleção que vai “do fio ao pavio” acerca do imenso universo do Direito Imobiliário brasileiro, sendo mais um das obras de leitura obrigató-



ria para aqueles que querem se aprimorar nos estudos dessa matéria apaixonante que resultou na criação do nosso IBRADIM.



O nosso vice-presidente, Bernardo Chezzi, juntamente com a prestigiada autora e professora de Direito Notarial e Registral, Marta El Debs, lançaram uma coletânea sobre o novo Marco das Garantias, com 30 artigos assinados por grandes nomes da doutrina em suas áreas de atuação.

O Novo Marco das Garantias: Aspectos Práticos e Teóricos da Lei 14.711/2023 (2024)
(editorajuspodivm.com.br)



DISPONÍVEL NO SITE IBRADIM
E NA AMAZON

Livro: Temas Atuais de Tributação
das Atividades Imobiliárias - vol. 3



IBRADIM
EDITORA

35 anos
FIGUEIREDO
& ASSOCIADOS

F&A Valor • Avaliações Patrimoniais e Econômicas
F&A Perícias • Perícias e Consultorias Técnicas
F&A Vistor • Vistorias e Inspeções
F&A Ambiental • Consultorias e Perícias Ambientais
F&A Análise • Consultorias e Perícias Contábeis e Econômicas

www.figueiredoeassociados.com
11 3673-9700

Os livros do IBRADIM estão disponíveis para compra tanto na Amazon quanto na loja virtual do IBRADIM.



ASSOCIADO TEM
DESCONTO DE
30%
SOMENTE PELO SITE
DO IBRADIM

Mais informações em
ibradim.org.br

IBRADIM
EDITORA

ESTÉTICA JURÍDICA: CONEXÕES VITAIS

MARCOS BRAVI

Advogado, graduado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e pós-graduado em Gerenciamento de Negócios pelo ICM, Dublin. Especialista em negociação estratégica e gestão de conflitos pelo INSPER

“P

or que a beleza importa?” é o título de um documentário provocativo apresentado pelo filósofo e escritor inglês Roger Scruton, destinado a explorar o significado da beleza e da arte e sua relevância na sociedade contemporânea. Engajado em narrativa e comentários perspicazes, o filósofo percorre vários aspectos da estética, desafiando os espectadores a reconsiderarem o papel da beleza em suas vidas.

Ao longo do documentário, Scruton visita com brilho e profundidade alguns pontos de reflexão magníficos: a beleza enquanto necessidade humana, sua natureza transcendente e sua relação com a moralidade, oferecendo uma visão esperançosa sobre o futuro da arte e da cultura, encorajando os espectadores a recuperarem a beleza em suas próprias vidas, ao se inspirarem nos artistas que, ao longo da história, dedicaram-se a criar obras de significado duradouro.

Noutro dia, encontrando-me com um amigo de longa data, lembrei-me desse documentário durante a conversa e o indiquei a ele, relatando o prazer que pude sentir ao ver a obra e visitar uma abordagem da vida e da beleza que até aquele momento eu desconhecia. O amigo, paciente garimpeiro de ideias, interessou-se.

Mais tarde, enquanto relembra os temas do encontro e do documentário, acabei por me convencer de que o Direito também pertence ao grande reino da beleza que o filósofo ardentemente retrata no seu documentário. Teoricamente, a beleza e o Direito podem parecer desconexos, mas, na realidade, dividem um campo comum nas suas reflexões sobre valores sociais, normas e aspirações. A conexão se torna evidente quando se considera o papel da estética e da beleza na formação de sistemas legais e sua administração. De fato, partindo dos temas explorados no documentário, é possível construir alguns argumentos de intersecções entre a arte, expressão da beleza, e o Direito.

O primeiro deles seria a representação de valores. Enquanto a arte reflete valores culturais e ideais, os sistemas legais incorporam normas sociais e princípios. A busca da beleza na arte faz paralelo com a procura da justiça no Direito. As duas servem como veículo para expressar e sustentar valores considerados significantes por certa sociedade.

Além disso, os textos legais, tal como os trabalhos artísticos, requerem interpretação. A qualidade da linguagem e da retórica tem papel decisivo num discurso jurídico, influenciando como as leis são compreendidas e aplicadas. Assim como artistas comunicam significado por meio de suas criações, juristas comunicam in-



tenções por meio de sua linguagem e argumentação, servindo aos propósitos do Direito.

A arte e o Direito também contribuem na construção de identidades individuais e coletivas. Expressões artísticas formam identidades culturais e fomentam um senso de pertencimento, enquanto estruturas jurídicas definem a cidadania, os direitos e as obrigações contidas em certo grupo social. As duas possuem papel crucial no molde de comunidades e de como os indivíduos percebem a si próprios e o seu lugar no mundo.

Talvez a mais importante correlação entre arte e Direito seja a dimensão ética. A beleza, segundo Scruton, está entrelaçada com a moralidade. De modo similar, o Direito está entrelaçado à ética e à justiça. Tanto a arte como o Direito podem inspirar empatia, provocar reflexões e promover comportamentos éticos. Por seus respectivos meios, artistas e juristas perseguem injustiças sociais e tentam promover o bem comum.

Essa dimensão ética é especialmente importante quando o jurista se percebe imerso numa sociedade em que os mercados deixaram de ser uma ferramenta auxiliar e passaram a ser uma instituição fundamental, dominando a troca tanto de bens quanto de influências e vontades, por meio de mecanismos de preços – não só monetários – intimamente conectados à conveniência e ao resultado, formando um le-

viatã chamado “sociedade de mercado”. Nesse cenário, Scruton cogita que as pessoas tenham perdido a fé na beleza, porque deixaram de acreditar nos seus ideais. Só se preocupam com o mundo dos apetites – algo tem valor apenas se tiver utilidade. Então pergunta: Qual a utilidade da beleza?

No caso do jurista, a pergunta ganha especial importância quando ele se encontra num papel de liderança, no qual precisa adotar decisões técnicas e éticas enquanto estabelece limites aos apetites da sociedade de mercado. Nesse papel, o jurista terá a dura tarefa de atender à velocidade e ao resultado que convêm à sociedade de mercado, lidando com constante pressão e adversidade, sem se esquecer de manter a autenticidade e a honestidade que precisam sustentar seu trabalho.

A liderança, invariavelmente, envolve um enorme esforço intelectual e emocional que passa despercebido por aqueles que estão ao redor de quem lidera. Um dos principais desgastes é o “problema das conjecturas”. Nesse problema, no esforço para atender à ânsia da sociedade de mercado, o jurista se depara com um grande problema provável e, enquanto tomador de decisão, enfrenta uma assimetria: se ele agir para prevenir tal problema, haverá outro problema a suportar, ainda que seja menor do que aquele decorrente da inação. Invariavelmente, não haverá nenhuma gratidão pelo feito, apenas críticas, porque a sociedade de mercado permanecerá ensimesmada em seus próprios desejos. Nesse cenário, frequentemente, o líder será tentado ou até corrompido a optar por fazer nada e esperar pelo melhor – porque essa é a opção mais barata –, e se o pior acontecer, será dito que “qualquer um teria feito o mesmo”.

Nesse duro contexto, a beleza se revela como suporte ao jurista, ao lembrar-lhe, por meio da literatura, da música, da pintura e de outras expressões, os padrões de beleza afirmados na natureza humana e essenciais para a atividade jurídica, a exemplo do bom, do belo e do verdadeiro, dando significado a seu mundo e sua existência. É dos valores culturais e ideais que o jurista terá força moral para determinar os limites dos apetites e desejos a ele impostos, fazendo prevalecer a lei, os usos e os costumes que resultam de longa construção humana.



ASSOCIE-SE

AO IBRADIM E ESTEJA SEMPRE À FRENTE



Seja parte da maior rede de especialistas do país, com preferência para publicação de artigos.



Receba nosso informativo periódico, a Revista Acadêmica IBRADIM e a revista Debate Imobiliário.



Tenha acesso ao nosso fórum de discussão, sessão de perguntas e repostas e banco de jurisprudência.

ACESSE

www.ibradim.org.br

E JUNTE-SE A NÓS!



IBRADIM
INSTITUTO BRASILEIRO
DE DIREITO IMOBILIÁRIO



A conexão entre arte, beleza e Direito transcende os limites superficiais das disciplinas individuais



Aí está a verdadeira utilidade da beleza: constatar a existência de algo transcendental na experiência humana, capturar essa transcendência e oferecê-la de modo atemporal. Com isso, ela atribui concretude ao dilema e à angústia experimentada pelo jurista – e pelos humanos – quando confrontado com uma decisão ética a ser tomada, para demonstrar a ele, numa experiência catártica, que aquele percalço faz parte da existência.

Com essa sustentação decisiva, a beleza contribui para que o jurista se recorde de sua cultura, de seus valores e da ética que orienta as finalidades do Direito, ajudando-o a resistir aos azares da sociedade de mercado e a fazer escolhas conscientes, afastando-o da covardia confortável de somente seguir ordens por precisar pagar seus boletos ou atribuir ao outro as responsabilidades que, em verdade, emergem da sua própria posição de liderança. A História está repleta de exemplos dessa dinâmica, em que alguns sucumbem e outros resistem, cada um sentando-se ao seu banquete de consequências.

“A paixão segundo São Mateus”, obra monumental do compositor alemão Johann Sebastian Bach, é um oratório que representa a morte do Cristo de acordo com o Evangelho de Mateus. Considerada uma obra-prima da música ocidental, ela convida o ouvinte a uma verdadeira jornada espiritual em direção à introspecção e à redenção, entre coros emotivos e intrincados polifônicos, servindo-se da música para evocar emoções profundas e inspirar reflexões morais.

“A morte de Sócrates”, obra neoclássica do pintor francês Jacques-Louis David, retrata o filósofo grego Sócrates diante de sua execução,

por recusar-se a comprometer seus princípios e crenças, consolando aqueles que o cercam e apontando o indicador para cima, aludindo a uma consciência superior. A pintura é um lembrete poderoso sobre a importância de manter-se calmo diante do destino, com um compromisso inabalável com a verdade e a integridade, mesmo diante da adversidade.

“Dom Casmurro”, novela clássica do autor brasileiro Machado de Assis, é conhecida por explorar o ciúme, a traição e a ambiguidade moral, contendo um dos dilemas mais angustiantes da literatura nacional. O protagonista, Bento Santiago – um jurista – é agarrado por suspeitas de infidelidade e pela erosão da confiança em seu casamento. A retratação de Machado de Assis sobre os dilemas éticos e a fragilidade humana ressoa com a situação do protagonista, enquanto advogado, em recusar comprometer sua integridade. A obra é um lembrete eterno sobre as complexidades das relações humanas e a importância da conduta ética ao navegá-las.

Em um mundo cada vez mais dominado pela pragmática da sociedade de mercado, a beleza e a arte emergem como guias indispensáveis para os juristas em busca de equilíbrio ético. A conexão entre arte, beleza e Direito transcende os limites superficiais das disciplinas individuais, revelando uma teia intrincada de valores, interpretações e identidades. Ao reconhecer a importância da beleza como um suporte moral e inspirador, os juristas podem fortalecer sua resiliência ética diante das pressões e dilemas contemporâneos, para perceber que a busca pela justiça não é apenas uma questão de aplicação de leis, mas também uma jornada moral e estética.

Os exemplos emblemáticos da literatura, da música e da pintura, nos lembram a essência humana e os ideais que transcendem as convenções sociais. Assim, a beleza não apenas embeleza o mundo, mas também nutre a alma e sustenta os valores que fundamentam nossas sociedades. Para os juristas imersos em um mar de decisões complexas e pressões externas, a conexão com a beleza é uma âncora que os mantém firmes em meio às tempestades éticas. Reconhecendo a beleza como uma aliada indispensável, podemos trilhar um caminho mais íntegro e compassivo na busca pela justiça e pela equidade.

PARTICIPE DE NOSSAS COMISSÕES TEMÁTICAS



Ambiental

Arbitragem e Mediação

Condomínio

Consumidor

Contencioso Imobiliário

Crédito Imobiliário e Garantias

Família e Sucessões

Hotelaria e Multipropriedade

Imóvel Rural e Contratos Agrários

Incorporação

Inovação e Tecnologia

Leilões

Locação e Compartilhamento de Espaço

Loteamentos e Comunidades Planejadas

Negócios Imobiliários

Notarial e Registral

Regularização Fundiária e Habitação Social

Shopping Center

Societário e Mercado de Capitais

Trabalhista

Tributário

Urbanístico e Infraestrutura





IBRADIM

INSTITUTO BRASILEIRO
DE DIREITO IMOBILIÁRIO



@IBRADIM.ORG.BR



/InstitutoBrasileiroDe
DireitoImobiliário



WWW.IBRADIM.ORG.BR