



BDI - Boletim do Direito Imobiliário

MAIO 2012 - 1ª QUINZENA - ANO XXXII - Nº 9

Destaques desta edição:

- 5** Entrevista: As soluções dos conflitos em condomínio
Parte 7: Nascimento e registro do condomínio

- 8** Cofeci altera as normas para cancelamento da inscrição

- 10** Corretor responde por perdas e danos ao intermediar
negócio pertencente a empresa falida

- 11** Construção de edifícios na 'vizinhança de sítio histórico'
depende de autorização do IPHAN

- 13** Comissão de representantes deve fiscalizar obra para
reduzir risco de comprar prédio mal construído

- 16** Copropriedade - Inobservância do direito de preferência -
Anulação do negócio - Prazo decadencial

- 25** Quorum para destituição do síndico

- 27** Locatário precisa de anuência do locador para transferir a
locação

- 33** Decisão do CSMSP facilita regulamentação fundiária em
São Paulo

ISSN 1982-4599



UMA PUBLICAÇÃO



DIÁRIO DAS LEIS

Assuntos Gerais Imobiliários

Legislação Federal

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - Cofeci altera as normas para cancelamento da inscrição principal ou secundária de pessoa física ou jurídica no CRECI

Resolução COFECI-Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1243 de 3.4.2012 (DOU-1 9.4.2012)

Altera e acrescenta disposições na Resolução- Cofeci nº 327/1992.

Nota do BDI: Leia a íntegra em www.diariodasleis.com.br.

.....

Legislação Municipal

São Paulo – Construção civil – Preços de m² de mão de obra – Abril/2012

Portaria da Secretaria de Finanças - SF nº 30/2012 (DO-MSP 03.04.2012)

Fixa os preços por metro quadrado a serem utilizados na apuração do valor mínimo de mão-de-obra aplicada na construção civil e os coeficientes de atualização dos valores dos documentos fiscais, para fins de cálculo do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Nota do BDI: Leia a íntegra em www.diariodasleis.com.br.

.....

Comentários e Doutrinas

O direito da construção

Francisco Maia Neto*

No mês de setembro de 2011 dois fatos se mostraram relevantes ao mercado da construção. Em São Paulo um grupo de profissionais com diversas formações, mas intimamente ligados a esse setor, fundaram o IBDiC – Instituto Brasileiro de Direito da Construção, e em Minas Gerais o Conselho Seccional da Ordem dos Advogados do Brasil aprovou a criação de sua Comissão de Direito da Construção, a primeira do gênero no país.

Como tive a satisfação de ser signatário da ata de fundação de nossa entidade nacional, e em nível estadual fui distinguido pelos meus pares com a honrosa missão de presidir a comissão regional, tenho sido frequentemente indagado sobre esse ramo do direito, especialmente quanto a seu espectro de atuação e sua interface com outros tantos segmentos acadêmicos tradicionais.

Em um primeiro momento

Assuntos Gerais Imobiliários

cumprir esclarecer que ainda não existe um consenso sobre essa questão, haja vista que muitos entendem não se tratar de uma disciplina jurídica autônoma, por enxergarem sua atuação na interseção dos aspectos legais balizadores dos setores da construção civil, infraestrutura e mercado imobiliário, enquanto outros entendem que esse é o nascedouro de um novo ramo específico do conhecimento jurídico, que ganhará corpo com o surgimento de uma produção científica própria.

Os primórdios dessa atividade remontam ao início da década de 90, quando nosso país buscou sua inserção na chamada economia globalizada, que descortinou o elevado déficit de investimentos no setor da construção como um todo, que se traduz em uma carência de moradias que beira os 8 milhões de unidades, enquanto os serviços de transportes, energia e saneamento demandam investimentos próximos de 140 bilhões de reais ao ano, equivalentes a 3,50% de nosso PIB.

O momento atual nunca esteve tão propício ao desenvolvimento dessa jovem ciência, quando o país se vê a frente da Copa do Mundo de 2014, das Olimpíadas de 2016 e da exploração do petróleo da camada de pré-sal, enquanto a crescente demanda por serviços e produtos da construção coloca na mesa de discussão políticas de financiamento, modelos de concessão e vários outros mecanismos indispensáveis à implementação das obras que o país tanto necessita.

Nesse mercado estratégico e crucial para o desenvolvimento observa-se uma demanda por padrões e regras de relacionamento, que harmonizem as relações entre os profissionais e empresas envolvidas, principalmente pela gama de participantes, compreendendo advogados, engenheiros, consultores, projetistas, peritos, empresas de construção, incorporadores, indústrias, bancos, seguradoras, sindicatos e todos os organismos interessados no setor.

Diante dessa multiplicidade,

encontramos temas relacionados aos mais diversos ramos do direito, tais como ambiental, tributário, imobiliário, arbitral, financeiro, empresarial, administrativo, além de questões técnicas, especialmente na área da engenharia e contabilidade, fomentando a discussão e a produção acadêmica que começa a surgir sobre esses assuntos, voltados aos diversos segmentos dessa longa cadeia da construção.

Por todo o exposto, acreditamos que o crescente interesse nesse ramo fascinante do direito fomenta cada vez mais o surgimento de novos estudos que ajudem a consolidar essa disciplina, conforme prevê o festejado Prof. Fábio Ulhoa Coelho ao discorrer que, diante do "crescente interesse de profissionais na especialização do direito da construção, não deve a Academia descuidar-se do seu estudo, pesquisa e divulgação".

* O autor é Engenheiro e Advogado. Presidente da Comissão de Direito da Construção da OAB/MG.

BDI Responde

Leilão judicial de bem de família. Hipóteses em que pode ser penhorado

Pergunta: Realizou-se um leilão judicial, há pouco mais de 10 dias, por cobrança de tributos federais, cobrança de dívidas de pessoa jurídica. Atingindo o único bem de família o imóvel que durante anos e anos comprou financiado e resta saldo perante a CEF. Qual o remédio Jurídico e onde encontro informativos relativos a matéria. (R.C.S. - Maceió, AL)

Resposta: Deveria ser sustado o leilão pela impenhorabilidade de bem de família, conforme a Lei 8.009/1990, pois o único imóvel do executado, que lhe serve de moradia para si e sua família, não poderá ser penhorado, salvo as exceções do art. 3.º da mesma lei, quais sejam (veja se há o enquadramento destas exceções, na sua questão): a) por créditos trabalhistas e contribuições previdenciárias (tributos federais) DE EMPREGADOS DA PRÓPRIA RESIDÊNCIA (empregada doméstica etc), e somente se os sócios da pessoa jurídica executada (donos do imóvel em questão) serem também partes na execução; b) em relação ao crédito decorrente do FINANCIAMENTO do imóvel adquirido; c) para execução de imóvel

Indenização na desapropriação

Francisco Maia Neto*

Em outubro de 2007, todo o país comemorou o anúncio de que iríamos sediar a Copa do Mundo de Futebol de 2014, fato que resultou em uma enorme movimentação para escolha das cidades sedes e, com ela, a verificação da necessidade das obras de infraestrutura para transporte dos torcedores, turistas e profissionais envolvidos com o evento, o que denomina-se mobilidade urbana.

Passados mais de quatro anos do conhecimento do resultado do processo de escolha e a menos de três anos do início do torneio, jornais de todo o país revelam que somente agora o poder público "descobriu" que não está conseguindo levar adiante as desapropriações necessárias à implantação dos sistemas de transportes projetados, conhecidos como *bus rapid transit* (BRT) e veículos leves sobre trilhos (VLT).

No bojo dessas notícias, que chegam a ser alarmantes, pois o não cumprimento dos prazos colocará em risco o sucesso da competição e, com ele, a imagem do Brasil mundo afora, surgem notícias de que o Governo Federal, juntamente com as prefeituras, "vai tentar aprovar uma lei para fazer desapropriações a toque de caixa".

Esses rumores surgiram antes de uma reunião entre prefeitos, governadores e a presidente, em que a Frente Nacional dos Prefeitos lançou um alerta para o problema das desapropriações, que impedem as prefeituras de fazer projetos, licitar e contratar as obras de infraestrutura, estimadas em R\$ 17 bilhões, dos R\$ 24 bilhões de investimentos para a Copa do Mundo.

Notícias como essas se mostram preocupantes, pois a desapropriação é uma forma de aquisição da propriedade pelo poder público que tem caráter compulsório para o proprietário do bem, ou seja, não é oponível, desde que motivada por necessidade ou utilidade pública, ou se existir interesse social que respalde a medida, embora a esse direito corresponda o dever de reparar a perda decorrente do ato, visando harmonizar o interesse público com o particular, que deverá receber uma justa indenização, que lhe permita restituir o patrimônio obrigatoriamente transferido a um ente estatal.

Ao buscar uma retrospectiva histórica acerca desse instituto, voltamos aos tempos do chamado Estado Novo, em plena ditadura do ex-presidente Getulio Vargas, quando foi criada a lei expropriatória que vigora até os nossos dias, o Decreto-Lei 3.365/41, onde constam as etapas para efetivação da desapropriação.

A primeira delas consiste da declaração de utilidade pública, quando a administração pública vai fixar o estado do bem, realizar os levantamentos necessários ao futuro aproveitamento e submetê-lo à força expropriatória, que poderá vir pela via administrativa, caso ocorra um acordo sobre o valor da indenização, ou pela via judicial, onde caberá ao judiciário fixar esse valor, e que tem como marco a imissão na posse, quando o imóvel é transferido ao expropriante por ordem judicial no início do processo.

Um fato histórico, ocorrido na cidade de São Paulo, no fim da década de 1960, deve ser registrado: o suicídio de um casal de idosos em decorrência de uma desapropriação, em que perderam suas moradias sem o recebimento da respectiva indenização, o que resultou na edição, pelo regime militar, do Decreto-Lei 1.075, de 22/1/1970, que disciplinou as imissões na posse dos imóveis urbanos.

Com a redemocratização e o advento da Constituição de 1988, essa questão ganhou novo contorno no capítulo dedicado aos direitos e garantias fundamentais, ao prever que a desapropriação se efetive "mediante prévia e justa indenização em dinheiro", o que se entende seja o valor de avaliação encontrado por perito habilitado.

Dessa forma, esse procedimento deve ser observado pelo Judiciário. Quando o juiz receber uma ação de desapropriação, deve condicionar a imissão na posse à elaboração do laudo prévio, que vai determinar os valores que permitam ao expropriado a aquisição de um outro bem semelhante no momento do apossamento, pois, somente assim, estará sendo feita justiça.

* O autor é Engenheiro e Advogado, sócio da Precisão Consultoria, e autor do livro *Guia de Negócios Imobiliários – Como Comprar, Vender ou Alugar seu Imóvel*.