

ARREMATACÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA PELO CONDOMÍNIO

Como é de conhecimento, a AABIC, em 03.02.2005, com o apoio da Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo, apresentou projeto de lei, visando possibilitar a arrematação da unidade autônoma pelo condomínio, além de facultar que sejam satisfeitos os créditos condominiais mediante dação em pagamento por outros imóveis, assim como adquirir imóveis para seu melhor aproveitamento. O projeto foi entregue ao deputado federal Ricardo Izar. Em 12.11.2007, a Agência da Câmara divulgou a seguinte informação acerca do PL, a qual, por oportuno, reproduzimos:

“A Câmara analisa o Projeto de Lei 874/07, do deputado Ricardo Izar (PTB-SP), que dá aos condomínios o direito de arrematar, adjudicar ou receber a título de dação em pagamento unidades imobiliárias do próprio edifício ou outro bem imóvel qualquer. A arrematação e a adjudicação são atos de aquisição de imóvel em leilão público. Na adjudicação, o próprio credor adquire o bem colocado em leilão para pagamento da dívida. A dação em pagamento é a entrega voluntária de um bem pelo devedor para quitação de uma dívida. Izar lembra que já é comum o condomínio adjudicar unidades do próprio edifício em processos judiciais contra os proprietários com taxas de condomínio em atraso, embora não exista na lei autorização expressa. Ele afirma que os cartórios, no entanto, negam o registro de imóvel adquirido nessas condições pelo condomínio, porque este não tem personalidade jurídica, como as pessoas físicas e as empresas.

O projeto, no entanto, não traz nenhuma regra para atribuir personalidade jurídica ao condomínio nem para obrigar os cartórios a proceder o registro de imóvel em nome dos condomínios

O projeto também dá aos condomínios o direito de adquirir imóveis contíguos para promover benfeitorias voluptuárias (como as que visam ao embelezamento do imóvel) ou úteis, desde que haja aprovação de dois terços dos condôminos, no primeiro caso, ou da maioria, no segundo.

Conforme a proposta, os imóveis adquiridos pelos condomínios deverão ser vendidos ou alugados o mais brevemente possível, pelo valor de mercado, e a renda revertida para seu

caixa. As despesas referentes aos imóveis deverão ser cotizadas entre os condôminos
Tramitação

O projeto, que tramita em caráter conclusivo, será analisado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania.”

O País inteiro experimenta um verdadeiro “boom imobiliário”. Terrenos, vilas e casas dão lugar a vultuosos condomínios. Os jornais de grande circulação, sobretudo aos domingos, estão recheados com publicidade de lançamentos de empreendimentos imobiliários. A indústria da construção civil bate recordes de faturamento e de criação de empregos formais. Na esteira do *boom* imobiliário, o número de pessoas morando em condomínios e loteamentos cresce em ritmo alucinante, criando um fabuloso, complexo e milionário mercado de administração condominial.

As operações imobiliárias tornam-se cada vez mais complexas e uma ampla assessoria jurídica, desde a aquisição do terreno, até a efetiva entrega das unidades autônomas e instalação do condomínio, é condição determinante para o sucesso do empreendimento. Para uma boa gestão dos condomínios e loteamentos, igualmente é indispensável uma bela assessoria jurídica especializada, em razão das inúmeras atribuições legais inerentes ao cargo de síndico.

Diante de um cenário tão promissor, obviamente o advogado há que estar plenamente preparado para atuar no mercado imobiliário. A compra do terreno envolve certidões, minutas contratuais complexas, escrituras, matrículas... O projeto envolve aprovações nos órgãos públicos, quadros de área, plano diretor, questões urbanísticas, licenças ambientais... A Incorporação do empreendimento requer elaboração de memorial, amplo atendimento à Lei 4.591/64, registro complexo em álbum imobiliário... A comercialização abrange uma rede de contratos, com prazos, condições e especificidades, permeada pela aplicação do CDC... O financiamento envolve, além de ampla documentação imobiliária, uma série de regras bancárias e do SFH, sem falar nos cálculos financeiros, Tabela Price... A fase de instituição do condomínio engloba a concessão de habite-se, registro do memorial de especificação no álbum imobiliário e obtenção de matrículas individuais. Instalado o condomínio, inicia-se a administração propriamente dita, oportunidade em que o síndico eleito assume aproximadamente 140 (cento e quarenta) obrigações legais, sem falar nas questões de inadimplência, garagem, barulho, cachorro, brigas de vizinho, vazamentos, assembleias gerais ordinárias, extraordinárias, obras úteis, voluptuárias, necessárias, prestação de contas, previsão orçamentária, quorum qualificado, maioria simples, maioria absoluta, dentre outras.

Cabe agora indagar: Os advogados estão preparados para atuar no mercado imobiliário ? As universidades preparam os estudantes de direito para a efetiva atuação no mercado imobiliário ?

É claro e óbvio que não ! Os advogados não estão preparados para atuar no mercado imobiliário !

A grade curricular da esmagadora maioria das faculdades e universidades de todo Brasil não contempla atenção especial ao direito imobiliário e condominial. Apenas e tão somente nas aulas de Direito Civil, ao tratar do direito de propriedade, dos direitos reais e das obrigações, os temas imobiliários e condominiais são abordados superficialmente, de forma conceitual e teórica, sem qualquer aprofundamento prático e detalhado.

Vale aqui contar um fato curioso, sem qualquer valor estatístico, que bem ilustra e demonstra o despreparo dos profissionais para atuação no direito imobiliário e condominial. Certa feita, precisando de um estagiário, entrevistei sete estudantes de 4º e 5º ano. A todos, perguntei a diferença entre escritura definitiva, matrícula e certidão vintenária. Perguntei também sobre incorporação imobiliária e, por fim, sobre ata de assembléia e seu registro. Seis candidatos se saíram muito mal. Responderam verdadeiras pérolas, sob a justificativa de que não estudaram a matéria na faculdade. Um deles me surpreendeu. Respondeu com exatidão quase todas as questões e foi contratado. Após alguns dias fui saber que o pai era corretor de imóveis e a mãe, síndica do prédio onde moravam ... Daí seu conhecimento sobre o tema !!

Mensalmente a AABIC (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo), sob a direção jurídica do brilhante Dr. Rubens Carmo Elias Filho, promove encontro de advogados, para debate dos temas relevantes do mercado imobiliário. A Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OAB-SP, sob a presidência do ilustre Dr. Marcelo Manhães de Almeida, em reuniões mensais, também aborda os expedientes de relevância para o setor. Iniciativas que merecem aplausos.

Aproveito tão valioso e democrático espaço de comunicação entre os operadores de direito, sobretudo estudantes, para lançar firme campanha de valorização do direito imobiliário e condominial, almejando que a matéria passe a integrar de maneira robusta e com o destaque devido, a grade curricular das faculdades de direito.

Márcio Rachkorsky, membro da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OAB-SP.

