



Revista **ABAMI**
DIREITO IMOBILIÁRIO

Órgão Oficial da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário

Ano 9 N.58

Abril/Maio 2012

Impresso Especial

9912272804/2011-DR/RJ
ABAMI

--- CORREIOS ---



ACESSO NEGADO

A divergência sobre a permissão ou não da alienação e da locação de vaga de garagem a pessoas estranhas.

Leia nas páginas 10 a 13



SEGURANÇA EM PRIMEIRO LUGAR

Agora não há mais o que se discutir – a partir deste mês de maio, entra em vigor a Lei 12.607/12, que altera a redação do artigo 1331, vedando a alienação e locação de abrigos de veículos em condomínios a terceiros. Ou seja, estranho não entra mais nas vagas de garagem condominial, salvo permissão expressa na sua Convenção. Apesar de muitos condomínios adotarem já a proibição, antes mesmo da nova lei, acreditamos ser muito positiva a alteração, para que os condomínios estejam cada vez mais preparados para enfrentar e prevenir situações de riscos, seja para o edifício ou para os condôminos.

Nesta edição, veremos a repercussão que esta alteração está tendo no mercado, assim como verificamos um panorama geral do aquecimento do mercado imobiliário carioca.

Boa leitura. 

SUMÁRIO

3 ABAMI INFORMA

4 DESTAQUE Mercado Imobiliário em números

6 DOCTRINA Alienação e locação de vagas a pessoas estranhas ao Condomínio

10 ESPECIAL Acesso negado

14 NOTAS

Foto capa: Arte sobre foto © Can Stock Photo Inc. / iqconcept

REVISTA ABAMI - DIREITO IMOBILIÁRIO
Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário – Fundada em 21 de setembro de 1989
 Av. Rio Branco, 135/Gr. 504 - Centro - RJ
 SEDE PRÓPRIA
 Telefone: (21) 2533-7271 / 2232-1215
 Fax: 2242-4633 / E-mail: abami@abami.org.br
 Home Page: http://www.abami.org.br

Patrono

Des. Sylvio Capanema de Souza.

Sócios Beneméritos

Geraldo Beire Simões, Celi Terezinha L. Figueiredo, Carmen Glacy Martins Muradas, Ângela Maria Soares da Conceição, Ana Luiza de Lima Ferreira, Rhéa Silvia Barros de Mello, Jorge Costa Carneiro, Marco Aurélio Bezerra de Melo e Ennio de Mattos Bueno.

DIRETORIA EXECUTIVA

Presidente: Ângela Maria Soares da Conceição.
Vice-Presidente: Carlos Samuel de Oliveira Freitas.
Primeira Secretária: Mônica Dayan Neves.
Segunda Secretária: Corina Maria da Costa.
Primeiro Tesoureiro: Sueli Aparecida Covre.
Segundo Tesoureiro: Sérgio Luiz Fernandes Mello.
Assessoria Jurídica: Sérgio Murilo Herrera Simões.
Assessoria Cerimonial: Ana Luiza de Lima Ferreira.
Assessoria de Cursos: Paulo Roberto Mattos Xavier.
Assessoria Social: Carmen Glacy Martins Muradas
Assessor Cultural: Manoel da Silveira Maia
Assessor Especial da Presidência:
 Geraldo Beire Simões.

CONSELHO DELIBERATIVO

Antônio Bento Jacinto Abraços, Antônio José Fernandes Costa Neto, Daniel Leonardo Ramos Martins, Ennio de Mattos Bueno, Glória Inês Nogueira da Gama João Fernandes Filho, José Carlos Bonan José Neves Pinheiro, Jorge Costa Carneiro José Paulo Balthazar da Silveira, José Ronaldo Tavares de Abreu, Marcelo Cytrynbaun, Maria do Carmo Penha de Castro, Neusa Maria Hiote Pacheco, Rhéa Silva Barros de Mello

CONSELHEIROS NATOS

Sylvio Capanema de Souza, Maria Lucia Teixeira da Silva, Fátima Cristina Santoro Gerstenberger, Juarez Ferreira Clemente, Sérgio Murilo Herrera Simões e Geraldo Beire Simões.

Suplentes do Conselho Deliberativo

Arnaldo Aizemberg, Clark Villaça, Emilio Silva Filho José Carlos da Silva Pinheiro, José César Rubioli

CONSELHO FISCAL

Sidney Seixas de Santana, Elma Ribeiro de Castro, Zenaide Augusta Alves

Suplentes do Conselho Fiscal

Etevaldo Pereira e Silva, Monica Mesquita de Almeida, Sonia Maria Affonso

Os textos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem, necessariamente, a opinião deste informativo. É proibida a reprodução total ou parcial de textos, fotos e ilustrações, por qualquer meio, sem autorização.

Editora e Jornalista Responsável: Fabianne Herrera (MT 29893/RJ) – revista.abami@terra.com.br

Conselho Editorial: Ângela Maria Soares da Conceição, Sérgio Murilo Herrera Simões e Geraldo Beire Simões.

Design Gráfico: Magic Art Comunicação.

EVENTOS E COMEMORAÇÕES

No mês de fevereiro, foram iniciadas as atividades no plenário da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. No dia 14/02, a ABAMI recebeu as advogadas Solange Santos e Corina Costa, do Departamento Jurídico do SECOVI Rio, para debater o tema “certificação para condomínios e outras questões condominiais”. Também foi entregue a carteira aos novos associados, Wania Baeta e Yonder Archanjo Ching San. Ainda houve, no dia 28/02, a comemoração pelos aniversariantes dos meses de janeiro e fevereiro, Dra. Marcia Lauriodo, Dr. Sérgio Luiz Fernandes de Mello e Dra. Rhea Mello.

Em março, no dia 20, foi realizada palestra “As atenções necessárias no momento da compra e venda de imóveis”, ministrada pelo advogado Paulo Xavier, e foi entregue a carteira de associado a Jansen dos Santos Oliveira. No dia 27, foi a vez de celebrar os aniversariantes de março, Dr. Casemiro Vale, Dr. José Carlos Bonan, Dr. Marcelo Cytrynbaum, Dr. Luiz Carlos Alvarenga e Dr. Antonio Bento Jacinto Abraços.

Já em abril, ocorreram as palestras “Obras em Condomínios Habitados”, com Antero Jorge Parahyba e Adriana Roxo Nunes de Oliveira e “A Ética Contemporânea e a Advocacia Imobiliária”, com o advogado Daniel Teixeira. Também foi entregue a carteira ao novo associado, Dr. Fabio Severiano do Nascimento e comemoraram-se os aniversários de abril - Dr. Marcio Alvim de Almeida, Dra. Angela Soares, Dr. Sérgio Simões e Carla Fonseca.

Confira abaixo os registros:



Comemoração dos Aniversariantes do mês de Março



Nova associada Dra. Wania Baeta



Novo associado Dr. Yonder Archanjo Ching San



Novo associado Dr. Jansen dos Santos Oliveira



Palestra A Ética Contemporânea e a Advocacia Imobiliária com Daniel Teixeira



Palestra com Dr. Paulo Xavier

MERCADO IMOBILIÁRIO EM NÚMEROS

Copa das Confederações em 2013, Copa do Mundo de Futebol em 2014, Olimpíadas em 2016. Com tantos eventos de grande porte que irão ocorrer no Rio de Janeiro, o mercado imobiliário carioca se mantém aquecido. Apesar de especialistas apontarem que os valores dos imóveis tendem a uma estabilidade, a facilidade do crédito imobiliário impulsiona o fomento do setor.

No primeiro trimestre de 2012, o ritmo de crescimento do crédito imobiliário foi moderado. Os financiamentos para aquisição e construção de imóveis atingiram R\$ 6,8 bilhões, em março, com alta de 9,4% em relação ao mesmo período do ano passado. Nos primeiros três meses, o montante total emprestado foi de R\$ 17,6 bilhões, aumento de 9,9% comparativamente ao mesmo período de 2011, conforme divulgado pela ABECIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança.

Ainda de acordo com a pesquisa, se considerado maior lapso temporal, no período dos últimos 12 meses o índice foi mais significativo. Em comparação ao período de abril de 2010 a março de 2011, os financiamentos evoluíram 31%, de R\$ 62,2 bilhões para R\$ 81,5 bilhões. A estimativa é que em 2012 o crédito imobiliário cresça 30%, para o montante de R\$ 103,9 bilhões.

Os indicadores apontam que em março foram financiados 40 mil imóveis, cresci-

mento de 7% em relação ao mesmo mês do ano passado. Já no acumulado de 12 meses, entre abril de 2011 e março de 2012, foram financiadas 491,9 mil unidades, 9% mais do que nos 12 meses anteriores.

O número de lançamentos de empreendimentos imobiliários também apresentou alta. Pesquisa recente da ADEMI – Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário aponta que no segundo semestre de 2011, foram 14.932 novas unidades, em 92 empreendimentos. De julho a dezembro de 2009 foram lançados 53 empreendimentos totalizando 11.358 unidades, no mesmo período de 2010 foram lançados 68 empreendimentos com um total de 12.393 novas unidades.

Analisando os segundos semestres de 2009, 2010 e 2011 quanto ao parâmetro lançamentos imobiliários, o número de empreendimentos lançados cresceu 28% de 2009 para 2010 e 35% de 2010 para 2011. Comparando 2011 com 2009 o aumento foi de 74%. Já o total de unidades lançadas teve um crescimento de 9% em 2010, em relação a 2009, e 20% em 2011, em comparação com 2010. Na comparação com 2009, o aumento neste ano de 2011 foi de 31%.

Os bairros que apresentaram o maior número de lançamentos foram a Barra da Tijuca (3.193 unidades), seguido pelo Recreio dos Bandeirantes, com um total de 3.070 unidades, e Jacarepaguá ficou na terceira posição com 2.693 unidades.

QUEIROZ CONCEIÇÃO
LOCAÇÕES - COMPRA E VENDA - SEGUROS
ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Rua da Assembléia, 35 - 7º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 2210-5222 - Fax.: (21) 2524-4550
e-mail: queiroz@queirozconceicao.com.br www.queirozconceicao.com.br

O evento mais
especializado no
segmento jurídico-imobiliário
acontecerá em breve.



**Encontro Nacional de Advogados
do Mercado Imobiliário**

Acompanhe nosso site
e tenha mais informações
www.abami.com.br