



COMO GANHAR HONORÁRIOS ACIMA DE 10 MIL REAIS

Os melhores serviços que você
pode oferecer na área mais
lucrativa e promissora do Direito



Recapitulando a nossa 1ª aula:

1. O Direito Imobiliário é uma área repleta de oportunidades, com muita demanda e poucos advogados qualificados.

2. Falamos sobre as modalidades de Regularização de Imóveis:

Usucapião;

Contratos de Gaveta;

Inventários;

Alienação de imóveis;

Advocacia Consultiva e extrajudicial.



DIREITO CONDOMINIAL

O que o advogado deve saber

MERCADO IMOBILIÁRIO

Falta de escritura atinge mais de 40 milhões de imóveis; veja o que fazer

Cerca de 60% das unidades habitacionais estão irregulares; proprietário pode ter multa e até perder o bem



Correio
Notícias da Região Metropolitana de Florianópolis

PORTAL DE NOTÍCIAS DA GRANDE FLORIANÓPOLIS

CIDADES ▾

ESTADO ▾

Início > Cidades

Florianópolis

Florianópolis planeja regularizar 25 mil imóveis em um ano

6 de julho de 2023, 10:50



O que veremos hoje:

Você descobrirá os melhores serviços que você podem oferecer no Direito Imobiliário. Falaremos sobre alguns deles de forma prática e técnica.

Ver esse resultado é meu combustível 🔥🚀



Gisele Cabral comentou: "Vou elaborar meu primeiro contrato de locação. Depois dessa aula estou mais segura de elaborar um bom contrato!! Obrigada, professor!!!
Excelente aula!!! 🙏"
há 2 horas

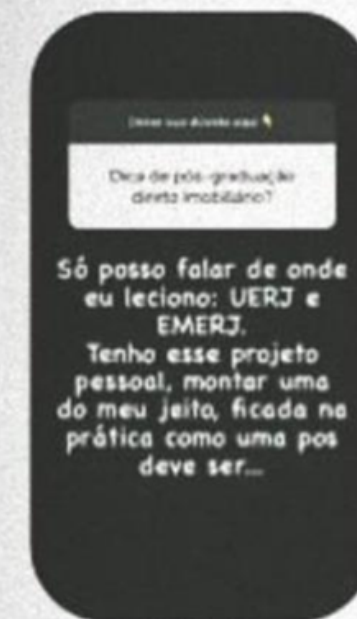
Respondeu ao seu story



Professor, sou formada porém, não atuo. Acompanho seu perfil todo e levo as dicas e ensinamentos sobre direito para o meu dia a dia. Obrigada por tanta generosidade, por estudar pra caramba e não reter os seu aprendizados e experiências.



Respondeu ao seu story



Excelente. Curso prático muito melhor que qualquer pós



CONVENÇÃO SEM REGISTRO:

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

MULTAS E PENALIDADES A CONDÔMINOS:

Enunciado 92 I CJP: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.



Apelação. Condomínio. Ação de cobrança de multa em razão da não utilização do controle remoto para acesso a garagem. Revelia. Não obstante a revelia decretada nestes autos, a presunção de veracidade é relativa e não exonera a parte autora de comprovar os fatos constitutivos do seu direito, inclusive a utilização dos procedimentos adequados a imposição de multa, que deve ser necessariamente precedida de prévia notificação ao condômino ou possuidor, para que exerça seu direito de defesa, haja vista que, conforme entendimento do STJ, devem ser observados os princípios do contraditório e da ampla defesa. Parte autora não logrou êxito em comprovar a notificação prévia do condômino, nem a oportunidade de defesa. Multa que deve ser desconstituída. Sentença reformada, para que seja julgado improcedente o pedido de cobrança. Negado provimento ao recurso da parte autora. Dado provimento ao recurso da parte ré.

(TJ/RJ 0013234-80.2015.8.19.0208 – apelação. Des(a). ALEXANDRE EDUARDO SCISINIO - julgamento: 24/11/2021 - VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL)

INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO E DANOS MORAIS.

Condomínio. Multa por infração ao regimento interno. Condômino que deixou de utilizar item de proteção individual (máscara) nas áreas comuns do condomínio, durante a pandemia de covid-19. Obrigatoriedade do uso deliberada em assembleia, com imposição de penalidade ao condômino infrator. Deliberação assemblear que foi amplamente comunicada. Infração documentalmente comprovada. Prévia notificação ao titular da unidade devidamente demonstrada. Ampla defesa em assembleia. Procedimento de aplicação da multa que não padece de nulidade. Normas da convenção e regimento interno observadas. Valor da sanção, de uma cota condominial, que não é desproporcional nem excessiva. Inexistência de reincidência. Recurso desprovido na parte conhecida.

(TJSP; Apelação Cível 1039442-92.2020.8.26.0506; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2022; Data de Registro: 04/04/2022)

EXECUÇÃO DO CRÉDITO CONDOMINIAL:

Título executivo extrajudicial: art. 784, X CPC;

Enunciado 86 CJF: As prestações vincendas até o efetivo cumprimento da obrigação incluem-se na execução de título executivo extrajudicial (arts. 323 e 318, parágrafo único, do CPC). Execução e Embargos à Execução de título extrajudicial. Cotas Condominiais. Existência dos títulos extrajudiciais. Art. 784, X do CPC. Possibilidade de execução de prestações vincendas. Incidência dos arts. 318, 323 e 771 do CPC. Autorizada a cobrança das cotas condominiais que se vencerem até o efetivo pagamento, em prestígio aos princípios da celeridade e economia processual. Não há óbice que o exequente apresente a planilha já com o percentual de 10%, a título de honorários, previstos no art. 827 do CPC. Embargos à execução que devem ser integralmente rejeitados, com o regular prosseguimento da execução. RECURSOS PROVIDOS.

(TJ/RJ, 0089084-09.2020.8.19.0001 – APELAÇÃO. Des(a). MARIA CELESTE PINTO DE CASTRO JATAHY - Julgamento: 27/05/2021 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL)

COBRANÇA EXTRAJUDICIAL DO CRÉDITO CONDOMINIAL PELO ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA.

TÍTULO IV

Do Inadimplemento das Obrigações

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 389 Código Civil. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

CAPÍTULO II

Da Mora

Art. 395 Código Civil. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

VOTO COM PROCURAÇÃO?

- Limitação na convenção ou regimento interno;
- Procuração para Locatário;
- Poderes dessa procuração;

NÚMERO EXCESSIVO DE PROCURAÇÕES:

Ação cautelar inominada. Pretensão de proibição a síndico de condomínio edilício de usar procurações ilimitadas ou de usá-las em benefício próprio. Condômino minoritário que alega perpetuação de poder em razão de concentração de procurações para voto em assembleia. (...). Contudo, há evidente abuso de direito do síndico que utiliza procurações para garantir maioria em votações em seu próprio interesse, como aprovações de suas contas ou sua reeleição. Violação do princípio democrático, da solidariedade e da boa-fé objetiva. Manifesto excesso em relação ao fim social que se espera de um síndico de condomínio edilício.

Relações privadas que devem ser funcionalizadas em nome da sociabilidade, da eticidade e da operabilidade do atual Direito Civil. Sentença que se reforma apenas para impor limite ao uso de procurações para votações em que haja interesse próprio do síndico envolvido. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

(TJ/RJ, 0094736-80.2015.8.19.0001. APELAÇÃO. Des(a). PETERSON BARROSO SIMÃO. Julgamento: 22/08/2018. 3ª CC.)

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Sem erros



CLÁUSULA RESPONSABILIDADE ATÉ ENTREGA DAS CHAVES:

39 Lei 8.245/91.

(...) Sobre a responsabilidade do fiador no contrato de aluguel, a jurisprudência do STJ está sedimentada no sentido de que, havendo previsão de responsabilidade do fiador até a entrega das chaves, como é o caso dos autos, subsiste a sua obrigação pelo pagamento dos aluguéis se, ao término do contrato, este não se exonerou do encargo. Na presente hipótese, o aqui apelante figurou como fiador no contrato de aluguel, tendo a 16ª cláusula contratual redação no sentido de que seria responsável solidário até a entrega das chaves do imóvel. Negado provimento ao recurso.

(TJ/RJ, 0414813-76.2011.8.19.0001 – APELAÇÃO. Des. JDS ISABELA PESSANHA CHAGAS - Julgamento: 07/07/2021 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL)



Súmula 134 TJ/RJ: Nos contratos de locação responde o fiador pelas obrigações futuras após a prorrogação do contrato por prazo indeterminado se assim o anuiu expressamente e não se exonerou na forma da lei.

Art. 40, parágrafo único da Lei 8.245/91;

Notificado o locador ainda no período determinado da locação acerca da pretensão de exoneração dos fiadores, os efeitos desta exoneração somente serão produzidos após o prazo de 120 dias da data em que se tornou indeterminado o contrato de locação, e não da notificação. (STJ, 4ª T., AgInt no AREsp 1.587.125/PR, rel. Min. Luiz Felipe Salomão, julgado 08.6.2020)

FIANÇA PRESTADA SEM ANUÊNCIA DO CÔNJUGE:

Súmula 332 STJ: A fiança prestada sem autorização de um dos cônjuges implica a ineficácia total da garantia.

A jurisprudência já se posicionou no sentido de que a fiança prestada sem a outorga invalida o ato por inteiro, não se limitando o efeito da invalidação apenas à meação do cônjuge. Ademais, não é cabível a alegação de a violação ao princípio da boa-fé objetiva, tendo em vista que o fiador no referido contrato não se declarou como solteiro. Registre-se que o mencionado documento não possui campo para a qualificação completa do fiador, não oportunizando o mesmo, portanto, a se declarar como casado. Precedentes do E. STJ e do TJRJ. Sentença que se mantém. Improvimento do recurso. Majorados os honorários sucumbenciais em 2% do valor atualizado da causa, conforme a regra do art. 85, § 11 do CPC.

(TJ/RJ, 0000194-37.2016.8.19.0033 – APELAÇÃO. Des(a). MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO - Julgamento: 02/07/2019 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL)

Conforme entendimento atual do STJ, no sentido de que a fiança prestada sem a anuência do cônjuge implica em sua ineficácia total, sobretudo quando informado seu estado civil de casado no contrato de locação (AgInt no AREsp 1729401/PR), resta configurada a probabilidade do direito alegado. Consubstanciando-se o perigo de dano grave ou de difícil reparação no prosseguimento da execução com a realização de atos constritivos e expropriatórios enquanto pendente exame acerca da questão, deve ser concedida a tutela antecipada pleiteada, porquanto configurados os requisitos legais. Recurso provido.

(TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0024.20.003963-4/001, Relator(a): Des.(a) Amorim Siqueira, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/04/2021, publicação da súmula em 04/05/2021)



FIANÇA RECÍPROCA:

A fiança é um contrato acessório que pressupõe, para sua existência, três pessoas: o credor, o devedor-afiançado e o fiador.

Havendo mais de um locatário é válida a fiança prestada por um deles em relação aos demais. Nesse caso, tem-se uma fiança recíproca, o que afasta a invalidade do contrato.

(STJ, 5ª T., Resp 911.993/DF, rel. Min. Laurita Vaz, julgado 02.09.10)

APELAÇÃO CÍVEL - ÔNUS DA PROVA - FIANÇA RECÍPROCA - VALIDADE - EXONERAÇÃO DA FIANÇA.

Em ação de cobrança de aluguéis, o locador desincumbe-se do onus probandi apresentando prova da existência de contrato de locação e dos termos do ajuste, cabendo ao locatário provar o pagamento do débito reclamado e da entrega das chaves. **O fiador se obriga por todas as obrigações decorrentes da locação até a efetiva entrega das chaves do imóvel ao locador. Havendo mais de um locatário, é válida a fiança prestada por um deles em relação aos demais, ocorrendo fiança recíproca, que afasta a invalidade do contrato.**

(TJMG - Apelação Cível 1.0079.15.027027-4/001, Relator(a): Des.(a) Evangelina Castilho Duarte, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 31/10/2019, publicação da súmula em 08/11/2019)

CLÁUSULA MANDATO: PODERES RECÍPROCOS PARA CITAÇÃO E NOTIFICAÇÃO.

Consoante cediço, na cláusula mandato as partes contratantes são solidárias entre si e se constituem como procuradores um do outro, conforme clausula 18ª do Contrato de Locação anexado ao feito. Outrossim, o Novo CPC disciplinou em seu art. 242 a possibilidade de a citação ser feita na pessoa do procurador ou representante do réu. In casu, o contrato de locação celebrado entre as partes prevê na sua cláusula décima oitava o seguinte: "LOCATÁRIA E FIADORES, outorgam-se reciprocamente, mútua e irrevogavelmente, poderes para receber citações, inclusive, mediante correspondência com aviso de recebimento (AR), notificações, intimações, protestos, interpelações ou tomar ciência de qualquer ato processual, de forma que a efetivação da diligencia abrangerá os demais, independentemente de qualquer outra finalidade ou formalidade legal em qualquer demanda decorrente deste contrato".

Portanto, perfeitamente possível a citação dos contratantes na pessoa da fiadora Maria Isabel, eis que o integraram o contrato de locação, Adriana como locatária e Marcelo como fiador, juntamente com a citada, concordando com seus termos. (STJ, Resp 1.236.712/GO, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 03/11/2011, dje 11/11/2011). Recurso a que se dá parcial provimento.

(TJ/RJ, 0063272-02.2019.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). VALÉRIA DACHEUX NASCIMENTO - Julgamento: 07/07/2020 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO)

O que vimos até o momento:

1. O Direito Imobiliário é uma área repleta de oportunidades, eu trouxe aqui exemplos de serviços extrajudiciais, ou seja, você não precisa esperar a lentidão do judiciário. São serviços que você consegue fazer um caixa rápido, diferente das outras áreas...
2. Também abordamos a parte técnica/jurídica.
3. AGORA....

Amanhã: a aula mais importante.

- Vocês já sabem que o Direito Imobiliário é uma ótima área;
- Já viram serviços que vocês podem oferecer e dão retorno rápido;
- E agora o que vocês precisam?

Agora é o momento de dar um novo rumo na sua advocacia!

E é justamente sobre isso que nós vamos falar amanhã!

Eu quero o seu COMPROMETIMENTO!