

Ata de Reunião Extraordinária da Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários (CBCSI)

| | | |
|---|------------------------------------|--------------------------------|
| Data: 22/07/2020 | Horário: das 10 às 14 horas | Local: Videoconferência |
| PRESENCAS | | |
| <p>Coordenador: Pedro Wähmann. Integrantes: Abraão Lima Viana, Cássia Ximenes, Érico Mota Feitosa, Hubert Gebara, Ioav Blanche, Jaques Bushatsky (Suplente), José Roberto Graiche Júnior, José Roberto Tadros Júnior, Kelsor Gonçalves Fernandes, Leandro Ibagy, Leonardo Hamilton Maia Oliveira, Luiz Antônio Langer, Márcio Gomes, Marco Sérgio Pessoz, Marcos Augusto Netto, Moacyr Schukster, Moira Toledo Bossolani (Suplente), Nilo Zampieri Júnior, Pedro Carlos Carsalade (Suplente), Ovídio Maia Filho, Rafael Thomé, Renato Alexandre Maciel Gomes, Roberto Sérgio Cunha e Sérgio Antônio Cogoy. Convidados: Carolina Ciocari L. Alves (Secovi/RS), Cláudio Hermolin (ADEMI/RJ), Hélio Mascarenhas (Secovi/RJ), Karina Negreli (Secovi/SP), Laura Suárez (Secovi/RJ), Lauren Fernandes (Fecomércio/RS), Marcelo Borges (ABADI), Márcio Miranda (Secovi/PE), Murilo Alevato (Ademi/RJ) e Patrícia Barros (Secovi/RJ). Sistema CNC: Andréa de Marins Esteves, André Marins, Andreia Gonçalves Nogueira, Ary Jorge Almeida Soares, Catarina Carneiro, Joanna Marini, Luiz Carlos Bohn, Rita de Cássia Marques do Nascimento, Rosana Oliveira e Sérgio Henrique de Sousa.</p> | | |
| Temas Abordados | | |
| <p>Participação do 2º Vice-Presidente da CNC e Coordenador das Câmaras Brasileiras do Comércio – Luiz Carlos Bohn</p> <ul style="list-style-type: none"> Dá as boas-vindas a todos os presentes, ressaltando seu papel como interlocutor entre as Câmaras e a CNC. Registra agradecimento ao Presidente da CNC, José Roberto Tadros, pela incumbência da Coordenação das Câmaras Brasileiras do Comércio – uma missão muito honrosa, em razão da importância do trabalho desenvolvido por esses órgãos consultivos da Confederação. | | |
| <p>Comunicações da Coordenação-Geral – Pedro Wähmann</p> <ul style="list-style-type: none"> Dá as boas-vindas aos presentes. Apresenta Cláudio Hermolin, Presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro (Ademi/RJ), CEO da Brasil Brokers e Vice-Presidente de Comercialização e Marketing do Secovi/SP – grande conhecedor do mercado de vendas em todo o Brasil. Registra a presença de Murilo Alevato, Superintendente Executivo da Ademi/RJ. Ressalta a importância de partilhar com os Estados – Secovis e associações – as apresentações realizadas nas reuniões da CBCSI, dada a riqueza das informações nelas veiculadas. Registra agradecimentos à deputada Professora Dorinha Seabra Rezende (DEM-TO) pelo alcance da aprovação da proposta de reestruturação do Fundo de Desenvolvimento e Valorização dos Profissionais da Educação (Fundeb). <ul style="list-style-type: none"> Como relatora da Proposta de Emenda à Constituição (PEC) 15/2015, que está em análise no Plenário da Câmara dos Deputados, a deputada apresentou parecer passando a parcela da União no Fundo dos atuais 10% para 23% – na versão anterior, a contribuição chegava a 20%. O texto torna o Fundeb permanente e aumenta a participação da União no financiamento da educação infantil e dos ensinos fundamental e médio. | | |
| <p>Comercialização imobiliária – Cenário geral – Presidente da Ademi/RJ – Cláudio Hermolin – Apresentação disponibilizada: <i>Indicadores Imobiliários Nacionais</i></p> <ul style="list-style-type: none"> O País passou por uma crise complicada a partir de 2015 nos principais mercados do segmento – Rio de Janeiro e São Paulo. O pior ano do mercado imobiliário de São Paulo foi 2016. O Rio de Janeiro foi menos impactado no primeiro semestre de 2016, por conta das Olimpíadas, mas, no segundo semestre desse ano, também começou a sofrer os impactos da crise. O pior ano do Estado foi 2017. | | |

- No segundo semestre de 2018 o mercado imobiliário de São Paulo começou a reagir, sendo que 2019 foi o ano de recorde de lançamentos e vendas. No segundo semestre de 2019 o Rio de Janeiro também começou a reagir.

- A expectativa para o ano de 2020 era de um novo recorde no mercado de São Paulo e de uma consolidação da retomada do mercado imobiliário no Rio de Janeiro.

- O mercado começou a se recuperar primeiro nos segmentos: Minha Casa Minha Vida – imóveis até R\$ 240 mil em grande parte das capitais do Brasil; Sistema Financeiro Habitacional (SFH) – imóveis acima de R\$ 240 mil até R\$ 1,5 milhão. Entretanto, diante da pandemia de coronavírus, que provocou crises econômicas por todo o mundo, o cenário mudou.

• Lançamentos Nacionais

✓ Variação - unidades residenciais lançadas – 1º trimestre de 2019 X 1º trimestre de 2020

- Os lançamentos apresentaram uma queda de 69,1% em relação ao trimestre anterior e uma queda de 14,8% na comparação do mesmo período do ano anterior.

✓ Unidades residenciais lançadas por região (nacional)

| REGIÃO PESQUISADA | 1º TRIMESTRE 2018 | 2º TRIMESTRE DE 2018 | 3º TRIMESTRE DE 2018 | 4º TRIMESTRE DE 2018 | 1º TRIMESTRE DE 2019 | 2º TRIMESTRE DE 2019 | 3º TRIMESTRE DE 2019 | 4º TRIMESTRE DE 2019 | 1º TRIMESTRE DE 2020 | VARIÇÃO (%) TRIMESTRE ANTERIOR | VARIÇÃO (%) TRIMESTRE ATUAL E ANO ANTERIOR |
|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|--|
| NORTE | 52 | 1.500 | 1.228 | 441 | 266 | 900 | 1.756 | 820 | 754 | -8,0% | 183,5% |
| NORDESTE | 5.107 | 5.168 | 5.773 | 4.606 | 5.397 | | | 7.348 | 2.361 | -67,9% | -56,3% |
| CENTRO-OESTE | 1.263 | 2.681 | 1.801 | 2.804 | 1.847 | 3.985 | 2.335 | 3.123 | 2.907 | -6,9% | 57,4% |
| SUDESTE | 7.250 | 15.844 | 15.617 | 30.093 | 8.961 | 26.182 | 25.357 | 41.985 | 8.745 | -79,2% | -2,4% |
| SUL | 3.761 | 6.298 | 6.349 | 5.205 | 5.107 | 4.556 | 6.307 | 6.277 | 3.621 | -42,3% | -29,1% |
| TOTAL | 17.433 | 31.491 | 30.768 | 43.149 | 21.578 | 40.006 | 42.753 | 59.553 | 18.388 | -69,1% | -14,8% |

- Mesmo com o impacto da primeira quinzena de março de 2020, percebe-se que o primeiro trimestre de 2020 foi um pouco menor que o primeiro trimestre de 2019, mas já foi melhor do que o primeiro trimestre de 2018.

- A região que mais impactou essa queda foi a Sudeste – queda vertiginosa no primeiro trimestre de 2020, em comparação com o último trimestre de 2019.

✓ Unidades residenciais lançadas por padrão (Rio de Janeiro – RJ)

| UNIDADES LANÇADAS POR PADRÃO - MENSAL | | | | | | | | | | | | | | | +171,0% | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|----------------|--------------------|--------------|
| Unidades Lançadas | mar/19 | abr/19 | mai/19 | jun/19 | jul/19 | ago/19 | set/19 | out/19 | nov/19 | dez/19 | jan/20 | fev/20 | mar/20 | Acumulado 2020 | Acumulado 12 meses | (%) Part. |
| Especial | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 80 | 0 | 445 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 535 | 5,1% |
| Econômico | 340 | 300 | 644 | 300 | 280 | 780 | 1.514 | 760 | 776 | 999 | 300 | 312 | 900 | 1.512 | 7.865 | 75,3% |
| Standard | 0 | 0 | 0 | 56 | 0 | 72 | 0 | 54 | 0 | 0 | 0 | 0 | 42 | 42 | 224 | 2,1% |
| Médio | 0 | 0 | 0 | 0 | 80 | 206 | 0 | 184 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 470 | 4,5% |
| Alto | 0 | 0 | 30 | 45 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 10 | 85 | 0,8% |
| Luxo | 18 | 79 | 0 | 724 | 0 | 48 | 0 | 54 | 0 | 110 | 6 | 76 | 0 | 82 | 1.097 | 10,5% |
| Super Luxo | 4 | 0 | 8 | 0 | 9 | 0 | 0 | 5 | 14 | 0 | 36 | 29 | 0 | 65 | 101 | 1,0% |
| Residencial Vertical | 362 | 379 | 682 | 1.125 | 379 | 1.106 | 1.594 | 1.057 | 1.235 | 1.109 | 352 | 417 | 942 | 1.711 | 10.377 | 99,4% |
| Comercial | 0 | 19 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19 | 0,2% |
| Condomínio de Casas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 0 | 6 | 6 | 0,1% |
| Loteamentos Aberto/Fechado | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 39 | 39 | 39 | 0,4% |
| Residencial Horizontal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 39 | 45 | 45 | 0,4% |
| Total | 362 | 398 | 682 | 1.125 | 379 | 1.106 | 1.594 | 1.057 | 1.235 | 1.109 | 358 | 417 | 981 | 1.756 | 10.441 | 100% |

Entraram empreendimentos retroativo, no ano de 2019 um total de 18 empreendimentos, nos meses de janeiro (2), julho (1), agosto (2), setembro(4), outubro (2), novembro (4) e dezembro (3). +135,3%

ADEMI BRAIN

✓ Unidades lançadas por tipologia – Evolução mensal (Rio de Janeiro – RJ)

+171,0%

| UNIDADES LANÇADAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS - MENSAL | | | | | | | | | | | | | | Acumulado 2020 | Acumulado 12 meses | (%) Part. |
|--|------------|------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|----------------|--------------------|--------------|
| Unidades Lançadas | mar/19 | abr/19 | mai/19 | jun/19 | jul/19 | ago/19 | set/19 | out/19 | nov/19 | dez/19 | jan/20 | fev/20 | mar/20 | | | |
| 1 Dormitório | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 3 | 0 | 0 | 243 | 0 | 0 | 28 | 0 | 28 | 284 | 2,7% |
| 2 Dormitórios | 351 | 332 | 655 | 482 | 320 | 856 | 1.514 | 957 | 986 | 1.096 | 338 | 284 | 942 | 1.564 | 8.762 | 83,9% |
| 3 Dormitórios | 11 | 47 | 19 | 367 | 48 | 231 | 80 | 74 | 6 | 13 | 14 | 65 | 0 | 79 | 964 | 9,2% |
| 4 ou + Dormitórios | 0 | 0 | 8 | 276 | 1 | 16 | 0 | 26 | 0 | 0 | 0 | 40 | 0 | 40 | 367 | 3,5% |
| Residencial Vertical | 362 | 379 | 682 | 1.125 | 379 | 1.106 | 1.594 | 1.057 | 1.235 | 1.109 | 352 | 417 | 942 | 1.711 | 10.377 | 99,4% |
| Comercial | 0 | 19 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19 | 0,2% | |
| Condomínio de Casas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 0 | 6 | 0,1% | |
| Loteamentos Aberto/Fechado | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 39 | 39 | 0,4% | |
| Residencial Horizontal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 39 | 45 | 0,4% | |
| Total | 362 | 398 | 682 | 1.125 | 379 | 1.106 | 1.594 | 1.057 | 1.235 | 1.109 | 358 | 417 | 981 | 1.756 | 10.441 | 100% |

• Entraram empreendimentos retroativo, no ano de 2019 um total de 18 empreendimentos, nos meses de janeiro (2), julho (1), agosto (2), setembro(4), outubro (2), novembro (4) e dezembro (3). **+135,3%**

• Vendas Nacionais

- ✓ Variação - unidades residenciais vendidas – 1º trimestre de 2019 X 1º trimestre de 2020
- As vendas apresentaram uma queda de 27,2% em relação ao trimestre anterior e um aumento de 26,7% na comparação com o mesmo período do ano anterior.
- ✓ Unidades residenciais vendidas por região (nacional)

| REGIÃO PESQUISADA | 1º TRIMESTRE DE 2018 | 2º TRIMESTRE DE 2018 | 3º TRIMESTRE DE 2018 | 4º TRIMESTRE DE 2018 | 1º TRIMESTRE DE 2019 | 2º TRIMESTRE DE 2019 | 3º TRIMESTRE DE 2019 | 4º TRIMESTRE DE 2019 | 1º TRIMESTRE DE 2020 | VARIÇÃO (%) TRIMESTRE ANTERIOR | VARIÇÃO (%) TRIMESTRE ATUAL E ANO ANTERIOR |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|--|
| NORTE | 558 | 785 | 976 | 941 | 679 | 1.099 | 1.165 | 980 | 868 | -11,4% | 27,8% |
| NORDESTE | 6.707 | 9.481 | 6.502 | 6.588 | 6.028 | 6.612 | 6.067 | 5.898 | 7.311 | 23,9% | 21,3% |
| CENTRO-OESTE | 2.635 | 2.710 | 2.140 | 2.440 | 2.319 | 3.242 | 2.444 | 3.077 | 2.335 | -24,1% | 0,7% |
| SUDESTE | 12.849 | 14.412 | 13.932 | 21.184 | 13.269 | 22.840 | 23.339 | 31.623 | 18.443 | -41,7% | 39,0% |
| SUL | 4.371 | 4.818 | 5.364 | 3.970 | 4.868 | 4.574 | 5.404 | 5.659 | 5.454 | -3,6% | 12,0% |
| TOTAL | 27.119 | 32.206 | 28.913 | 35.123 | 27.163 | 38.367 | 38.419 | 47.237 | 34.411 | -27,2% | 26,7% |

✓ Vendas por padrão (Rio de Janeiro – RJ)

| VENDAS POR PADRÃO | | | | |
|-------------------------------|----------------|----------------------------|--------------------------|---------------------|
| Padrão | Oferta Lançada | Unidades Lançadas 1Trim/20 | Vendas Líquidas 1Trim/20 | Oferta Final Mar/20 |
| Especial | 1.577 | 0 | 179 | 222 |
| Econômico | 20.514 | 1.512 | 2.350 | 4.837 |
| Standard | 7.915 | 42 | -46 | 1.489 |
| Médio | 10.753 | 0 | 202 | 1.325 |
| Alto | 3.109 | 10 | 53 | 328 |
| Luxo | 2.845 | 82 | 78 | 470 |
| Super Luxo | 1.851 | 65 | 61 | 191 |
| Sub-Total Residenciais | 48.564 | 1.711 | 2.877 | 8.862 |
| Comercial | 10.591 | 0 | 7 | 1.483 |
| Horizontal | 1.923 | 45 | 187 | 287 |
| Total | 61.078 | 1.756 | 3.071 | 10.632 |

Padrão MCMV (ticket até 240 mil) representou 81,7% das vendas líquidas do 1º trimestre de 2020

Vendas do padrão Luxo e Super Luxo (ticket > 1 milhão) são maiores que o padrão alto (ticket entre 700 e 1 milhão), indicando maiores demandas da região

✓ Vendas Líquidas por tipologia (Rio de Janeiro – RJ)

VENDAS LÍQUIDAS POR TIPOLOGIA

| Padrão | 1TRIM20 | (%) Part. |
|-------------------------------|--------------|-------------|
| 1 Dormitório | 97 | 3,2% |
| 2 Dormitórios | 2.543 | 82,8% |
| 3 Dormitórios | 173 | 5,6% |
| 4 Dormitórios ou + | 64 | 2,1% |
| Total | 2.877 | 94% |
| Comercial | 7 | 0,2% |
| Condomínio de Casas | 63 | 2,1% |
| Loteamentos Aberto/Fechado | 124 | 4,0% |
| Residencial Horizontal | 187 | 6,1% |
| | 3.071 | 100% |

- ✓ Unidades residenciais lançadas e vendidas (nacional) – Acumulado por regiões 12 meses (unidades X 1000)



- Oferta nacional

- ✓ Oferta final disponível - Residenciais Novos – 1º trimestre de 2019 X 1º trimestre de 2020
 - A oferta final apresentou uma queda de 2,5% em relação ao trimestre anterior e um aumento de 8,1% em relação ao mesmo trimestre de 2019.
 - Isso é explicado pelo maior volume de lançamentos em 2020 em comparação com 2019.
- ✓ Oferta final disponível por região (nacional)

| REGIÃO PESQUISADA | 1º TRIMESTRE 2018 | 2º TRIMESTRE DE 2018 | 3º TRIMESTRE DE 2018 | 4º TRIMESTRE DE 2018 | 1º TRIMESTRE DE 2019 | 2º TRIMESTRE DE 2019 | 3º TRIMESTRE DE 2019 | 4º TRIMESTRE DE 2019 | 1º TRIMESTRE DE 2020 | VARIÇÃO (%) TRIMESTRE ANTERIOR | VARIÇÃO (%) TRIMESTRE ATUAL E ANO ANTERIOR |
|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|--|
| NORTE | 5.679 | 5.783 | 5.960 | 5.642 | 5.300 | 5.214 | 5.970 | 6.239 | 6.128 | -1,8% | 15,6% |
| NORDESTE | 44.445 | 41.159 | 40.981 | 38.236 | 38.276 | 35.587 | 37.208 | 38.927 | 35.199 | -9,6% | -8,0% |
| CENTRO-OESTE | 13.164 | 13.128 | 12.465 | 12.517 | 12.458 | 12.718 | 12.255 | 11.909 | 13.334 | 12,0% | 7,0% |
| SUDESTE | 54.643 | 54.807 | 52.785 | 56.772 | 54.707 | 56.024 | 59.493 | 69.709 | 60.281 | -13,5% | 10,2% |
| SUL | 24.752 | 26.140 | 26.039 | 26.194 | 26.390 | 24.895 | 25.232 | 25.159 | 33.239 | 32,1% | 26,0% |
| TOTAL | 142.683 | 141.018 | 138.230 | 139.360 | 137.130 | 134.438 | 140.158 | 151.943 | 148.181 | -2,5% | 8,1% |

- Isso sinaliza que o mercado continua com uma boa velocidade de vendas dos lançamentos.

- ✓ Escoamento da oferta final nacional – Pela média – Vendas dos últimos 12 meses



- Na média dos últimos 12 meses, o Brasil está com um pouco mais de um ano de oferta de estoque, o que se considera bastante saudável, dado que o ciclo de construção tem, em média, de 14 a 30 meses.

- ✓ Participação de lançamentos, vendas e oferta final – 1º trimestre de 2020 por regiões – Nacional



- Quase 50% dos lançamentos do 1º trimestre de 2020 ocorreram na região Sudeste – o que é considerado um comportamento normal do mercado.

- ✓ Comparativo de Lançamentos X Vendas – Nacionais – Trimestre



- ✓ Minha Casa Minha Vida (MCMV) – Nacional
- O comportamento desse segmento é totalmente diferente dos demais.

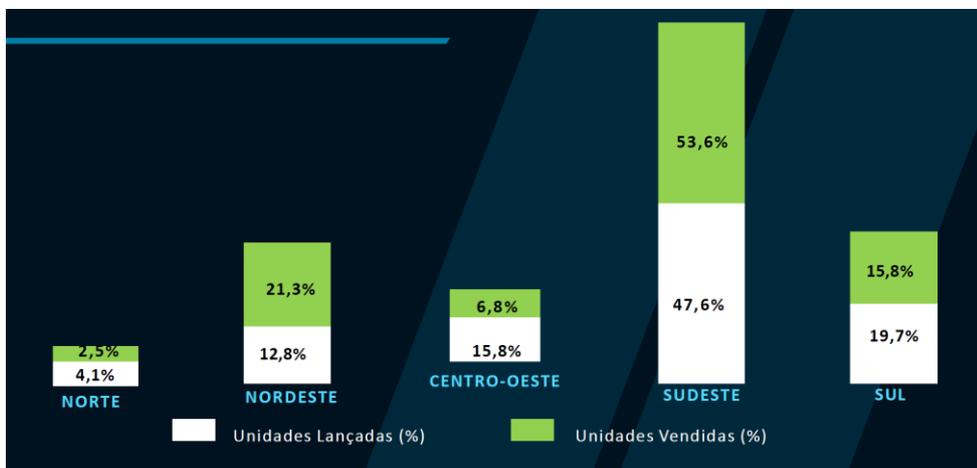
- No início da pandemia, todos os segmentos do mercado imobiliário primário tiveram uma queda de cerca de 75% das vendas, enquanto o MCMV apresentou queda de 40%.

- Passados 100 dias do início da quarentena, observa-se que o mercado primário (médio-alto e alto padrão) teve uma boa recuperação, enquanto o MCMV mostrou um comportamento exatamente igual ao período pré-pandemia.

- As análises de lançamentos e vendas MCMV englobam 38 regiões; Belém, Manaus, Campina Grande, RM de Fortaleza, RM de João Pessoa, Maceió, RM de Maceió, Recife, RM de Recife, Salvador, RM de Salvador, RM de São Luís, Teresina, Cuiabá, Palmas e Porto Nacional, Distrito Federal, Goiânia, RM de Goiânia, Belo Horizonte e Nova Lima, RM de Belo Horizonte, São Paulo, Rio de Janeiro, RM de São Paulo, Uberlândia, Curitiba, Balneário Camboriú, Blumenau, Londrina, Maringá, Ponta Grossa, Foz do Iguaçu, Cascavel, Florianópolis, RM de Florianópolis, Joinville, RM de Curitiba, RM de Porto Alegre e Porto Alegre.

As 38 regiões representam um total de 18 388 unidades lançadas do 1T2020.

✓ Lançamentos X Vendas – Nacionais (MCMV) – 1º trimestre 2020 – Por regiões

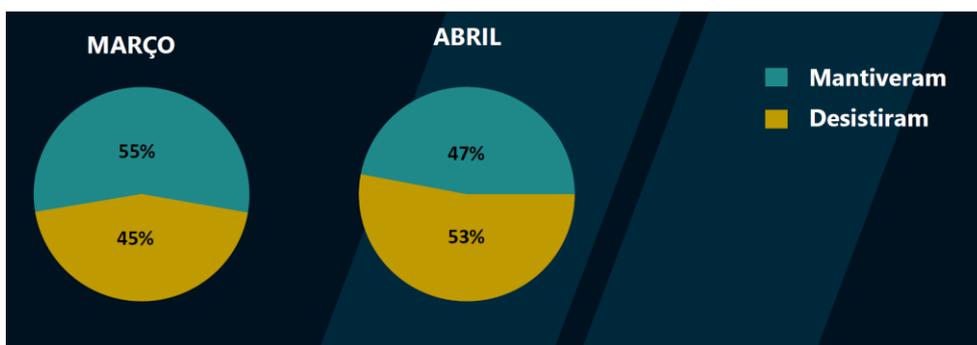


• Impactos da Covid-19 (Nacional)

✓ Estimativa de quedas de vendas – Abril 2020

- Foram consideradas amostras representativas das seguintes cidades das regiões, Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste: Maceió – Aumento de 8 nas vendas (amostragem de 41% da base); Curitiba – Redução de 77 nas vendas (amostragem de 39% da base); Manaus – Redução de 21 nas vendas (Censo, 100% da base); Goiânia – Redução de 39 nas vendas (amostragem de 49% da base); São Paulo – Redução de 40 nas vendas (amostragem de 78% da base).

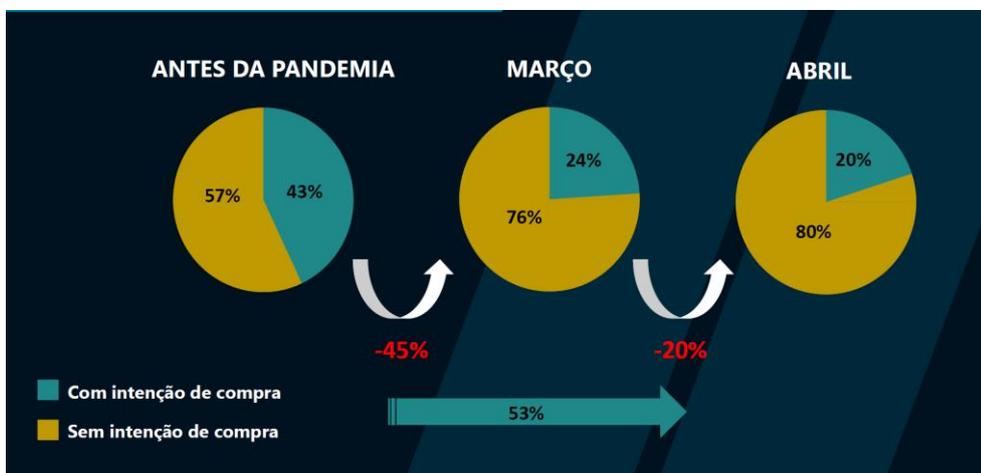
✓ Intenção de compra (Nacional)



✓ Motivo da desistência (Nacional)



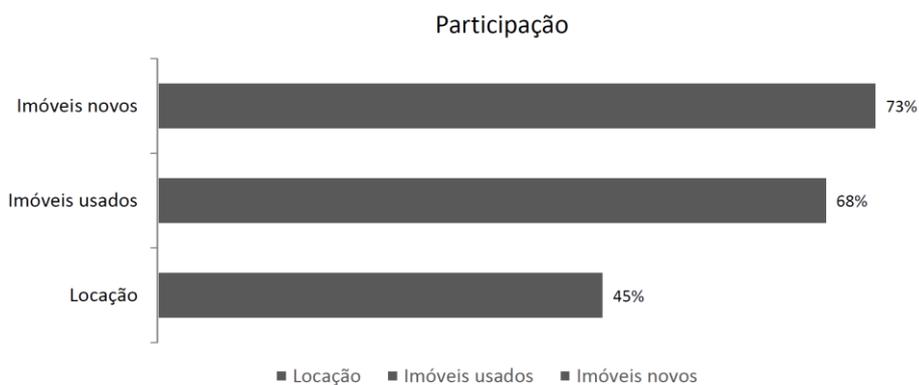
✓ Intenção diante da pandemia (Nacional)



• Termômetro Semanal de Compra, Venda e Locação 09/07/2020 a 14/07/2020

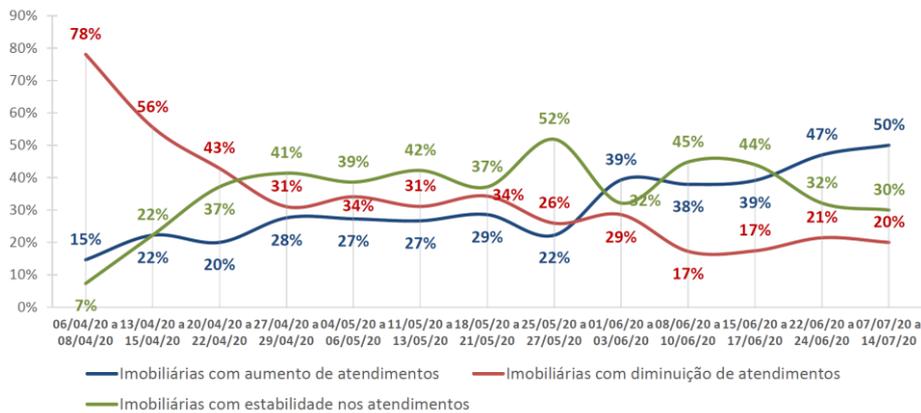
1) Qual mercado em que sua empresa atua?

A sondagem obteve a resposta de 41 empresas, no período de 09/07/2020 a 14/07/2020



2) Atendimento a clientes interessados em comprar imóveis em relação à semana passada:

Volume de atendimentos a clientes interessados em comprar imóvel



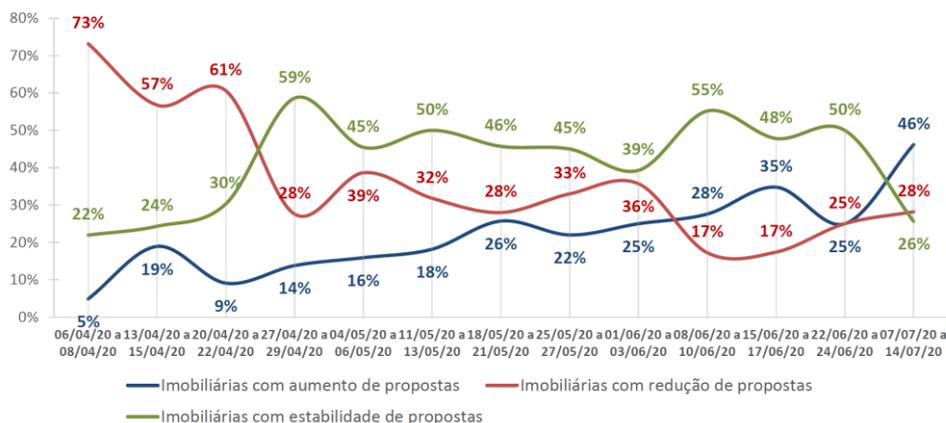
3) Agendamento de visita às unidades à venda em relação à semana passada:

Volume de agendamento de visitas a imóveis para compra e venda



4) O número de propostas para compra de imóveis em relação a semana passada:

Volume propostas recebidas para compra de imóveis



- Pela análise semanal, portanto, percebe-se que o mercado vem reagindo positivamente em relação ao volume de vendas: maio foi 23% melhor do que abril; junho foi 42% melhor do que maio.
- Esses patamares ainda são inferiores a anos anteriores, mas os números vêm melhorando mês a mês.
- Apesar da mudança significativa no comportamento do mercado em razão da pandemia, com a Selic a 2,25%, o momento é propício para motivar as vendas com intuito de investimento da parte do comprador que adquire o imóvel com fins de locação – há um crescimento da ordem de 35%.

Participação dos integrantes

- A necessidade de incrementar o baixo percentual do mercado de locação no Brasil.

A expectativa de atrair fundos internacionais, e até mesmo de empresas, interessados em investir em prédios inteiros para fins de locação residencial, tal como tradicional investimento nos Estados Unidos da América.

Conami – 2020 – José Roberto Graiche Júnior

- Apesar da pandemia, o Congresso Nacional do Mercado Imobiliário (Conami) não foi cancelado: este ano será realizado nos dias 14 e 15 de outubro de 2020, de forma virtual, intitulado Conexão Conami.
 - O evento, que será 100% digital, deverá reunir mais de mil pessoas para participar de atividades voltadas para o “novo normal” – adaptação das empresas e do mercado ao mundo digital.
 - Haverá abertura para novas inscrições, mas, para os que já estavam inscritos, o Conexão Conami será totalmente gratuito.
 - No mês de agosto de 2020 será iniciada a construção da grade de temas e palestrantes, integrando as sugestões dos integrantes da CBCSI.
 - Um novo evento presencial foi reagendado para os dias 8, 9 e 10 de março de 2021, provavelmente com novo tema, mas nos mesmos moldes e locais já planejados e com a seguinte programação: 08/03/2021: Abertura Oficial; 09/03/2021: Debates e Palestras com grandes nomes do setor; 10/03/2021: Programação e Festa de Encerramento no Villaggio JK (programação em fase de confirmação).

Legislações Estaduais – impactos no funcionamento dos condomínios – Márcio Gomes (Apresentação disponibilizada)

- Objetivo: mapear e fazer breve análise sobre os Projetos de Lei aprovados por alguns estados da Federação, durante o período de pandemia, que têm relação direta com o segmento e provocam impacto na vida dos condomínios.
- Ceará (CE)
 - ✓ Lei 17.211, de 19/05/2020 – Dispõe sobre a comunicação pelos condomínios residenciais aos órgãos de segurança pública da ocorrência ou de indícios de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente e/ou idoso, quando houver registro da violência no livro de ocorrências
 - Art. 1º Os condomínios residenciais localizados no âmbito do Estado do Ceará, por meio de **seus síndicos e/ou administradores** devidamente constituídos, deverão comunicar à Delegacia de Polícia Civil e aos órgãos de segurança pública especializados a **ocorrência ou os indícios de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente e/ou idoso** ocorridos nas unidades condominiais ou nas áreas comuns aos condôminos, **quando houver registro da violência praticada no livro de ocorrências do condomínio.**
 - Art. 2º O descumprimento do disposto nesta Lei sujeitará o **condomínio infrator às penalidades dispostas na legislação pertinente.**
- Distrito Federal (DF)
 - ✓ Lei 6.539, de 14/04/2020 – Dispõe sobre a comunicação dos condomínios residenciais aos órgãos de segurança pública sobre a ocorrência ou indício de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso em seu interior.
 - Art. 1º Os condomínios residenciais localizados no Distrito Federal, por meio de seu **síndico ou administrador devidamente constituídos** devem comunicar à delegacia da Polícia Civil do Distrito Federal e aos órgãos de segurança pública especializados a **ocorrência ou indício de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso nas unidades condominiais ou nas áreas comuns dos condôminos.**

- Parágrafo único – A comunicação a que se refere o caput **deve ser realizada de imediato, por telefone, nos casos de ocorrência em andamento, e por escrito nas demais hipóteses, no prazo de até 24 horas** após a ciência do fato, contendo informações que possam contribuir para a identificação da possível vítima.
- Art. 2º O **descumprimento do disposto nesta Lei sujeita o condomínio infrator** às seguintes penalidades: I - **advertência, quando da primeira autuação** da infração; II - **multa, a partir da segunda autuação**.
- Parágrafo único – A multa prevista no inciso II é fixada **entre R\$ 500,00 e R\$ 10.000,00 a depender das circunstâncias da infração** tendo seu valor atualizado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro índice que venha substituí-lo e devendo ser revertida em favor de fundos e programas de proteção aos direitos da mulher, da criança, do adolescente ou do idoso.
- ✓ Lei 6.562, de 29/04/2020 (REP 07/05/2020) – Torna obrigatória a higienização periódica das portas, maçanetas, corrimãos, puxadores, interfonos e elevadores para todos os edifícios ou condomínios no Distrito Federal, em razão das medidas de combate à covid 19 e dá outras providências.
 - Art. 1º Fica **assegurado aos condôminos o direito à higienização periódica das portas, maçanetas, corrimãos, puxadores, interfonos e elevadores de todos os edifícios ou condomínios no Distrito Federal**, em cumprimento às medidas adotadas pelo poder público para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente da Covid-19 causada pelo novo coronavírus.
 - Art. 2º A higienização a que se refere o art. 1º **deve ser realizada em intervalos de 2 horas, das 6 horas às 22 horas, com álcool 70 ou com material análogo capaz de exterminar o vírus da Covid-19**.
 - Parágrafo único – O descumprimento desta Lei **acarreta ao infrator multa de R\$ 2.000,00 por infração, dobrada no caso de reincidência**.
- ✓ Lei 6.615, de 08/06/2020 – Dispõe sobre a coleta de resíduos sólidos nos condomínios horizontais pelo serviço de limpeza urbana do Distrito Federal e dá outras providências.
 - Art. 2º A **coleta de resíduos sólidos deve ser feita no interior dos condomínios de forma individual, por unidade imobiliária** pelas empresas contratadas pelo SLU para prestar esse tipo de serviço.
 - § 1º **É facultado ao condomínio proceder à entrega dos resíduos sólidos em local próximo a sua portaria** ou em localidade acordada com o SLU, bem como adotar as medidas previstas na Resolução Conama nº 275, de 25 de abril de 2001.
 - § 2º Em havendo dificuldade de trafegabilidade dos veículos de coleta nas vias do condomínio, os resíduos sólidos devem ser depositados em local previamente acordado pela entidade representativa dos condôminos com o SLU.
- Minas gerais (MG)
 - ✓ Lei 23.643, de 22/05/2020 – Dispõe sobre a comunicação a órgãos de segurança pública de ocorrência, ou indício de ocorrência, de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso nos condomínios residenciais localizados no Estado, durante o estado de calamidade pública decorrente da pandemia de Covid-19.
 - Art. 1º **Os síndicos e administradores responsáveis pelos condomínios** residenciais localizados no Estado ficam obrigados a comunicar à Polícia Civil do Estado de Minas Gerais ou à Polícia Militar de Minas Gerais a ocorrência, ou o indício de ocorrência, nas dependências do condomínio, de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso de **que vierem a ter conhecimento**.
 - Parágrafo único – A comunicação de que trata o caput deverá conter informações que permitam a identificação da vítima e do autor do ato de violência e **será realizada por meio dos canais disponibilizados pelos órgãos de segurança pública para recebimento de denúncias de crimes**.
 - Art. 2º **É obrigatória a afixação, nas áreas de uso comum** dos condomínios residenciais localizados no Estado, **de cartazes, placas ou comunicados que informem sobre o disposto nesta lei** e incentivem os condôminos a notificar o síndico ou o administrador da ocorrência, ou do indício de ocorrência, de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente ou idoso nas dependências do condomínio.

- Art. 3º **As obrigações previstas nesta lei vigorarão enquanto perdurar o estado de calamidade pública** decorrente da pandemia de Covid-19 declarado pelo Decreto nº 47.891, de 20 de março de 2020.
- ✓ Lei 23.646, de 28/05/2020 – Altera o art. 30, da Lei 13.317, de 24 de setembro de 1999, que contém o Código de Saúde do Estado de Minas Gerais, para incluir novas obrigações ao síndico, enquanto durar o período de calamidade pública do Covid-19.
 - Art. 1º Fica acrescentado ao caput do art. 30 da Lei nº 13 317, de 24 de setembro de 1999, o inciso VIII a seguir, acrescentando se ao mesmo artigo o seguinte § 2º e passando o seu parágrafo único a vigorar como § 1º:
 - “Art. 30 (...)
 - VIII - **o síndico ou administrador responsável por condomínio residencial, comercial ou misto que tenha conhecimento da presença de doente em unidade autônoma.**
- Paraná (PR)
 - ✓ Lei 20.145, de 05/03/2020 – Obriga os condomínios residenciais e comerciais localizados no Estado do Paraná a comunicar os órgãos de segurança pública quando houver em seu interior a ocorrência ou indícios de ocorrência de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes ou idosos.
 - Art. 1º Estabelece que os condomínios residenciais e comerciais localizados no Estado do Paraná, através de **seus síndicos e/ou administradores devidamente constituídos**, deverão encaminhar comunicação à Delegacia da Mulher da Polícia Civil responsável pelo município que se encontram, ou ao órgão de segurança pública regional especializado, quando houver em suas unidades condominiais ou nas áreas comuns aos condôminos a **ocorrência ou indícios de ocorrência** de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes ou idosos.
 - Parágrafo único – A comunicação a que se refere o caput deste artigo deverá ser realizada de imediato, **por ligação telefônica ou através de aplicativo móvel**, nos casos de ocorrência em andamento, e **por escrito, por via física ou digital**, nas demais hipóteses, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a ciência do fato, contendo informações que possam contribuir para a identificação da possível vítima e do possível agressor.
 - Art. 2º **Os condomínios deverão fixar, nas áreas de uso comum, cartazes, placas ou comunicados** divulgando o disposto na presente Lei.
 - Art. 3º O descumprimento do disposto nesta Lei poderá sujeitar o condomínio infrator, garantidos a ampla defesa e contraditório, às seguintes penalidades administrativas: I - **advertência, quando da primeira autuação da infração** e; II - **multa, a partir da segunda autuação**.
 - Parágrafo único – A multa prevista no inciso II deste artigo será fixada entre **50 UPR/PR (cinquenta vezes a Unidade Padrão Fiscal do Paraná) e 100 UPF/PR (cem vezes a Unidade Padrão Fiscal do Paraná), a depender das circunstâncias** da infração.
 - ✓ Lei 20.209, de 30/04/2020 – Dispõe sobre a adoção de medidas para combater a propagação de doenças transmitidas por vetores, tais como dengue, febre amarela, chikungunya, zika vírus e outras zoonoses.
 - Art. 2º **Para evitar a proliferação do mosquito Aedes Aegypti, combater a dengue, a febre amarela, a chikungunya, o zika vírus e outras zoonoses**, compete.
 - Art. 5º **O descumprimento desta Lei sujeita o infrator às seguintes penalidades:** I – advertência; II – multa; III - interdição para cumprimento das recomendações sanitárias; IV - suspensão da autorização para funcionamento do estabelecimento por até trinta dias; V - cassação da autorização para funcionamento do estabelecimento.
- Pernambuco (PE)
 - ✓ Lei 16.917, de 18/06/2020 – Altera a Lei 14.596, de 21 de março de 2012, que obriga a afixação de cartaz ou placa informativa nos elevadores sobre o impedimento de acesso às entradas sociais, inclusive elevadores e escadas de acesso, de edifícios públicos e residenciais, de autoria do Deputado Marcantônio Dourado, a fim de incluir nova redação que reforça o combate a preconceito e obrigar a afixação também em edifícios comerciais.

- Art. 1º **É obrigatória à afixação de cartaz ou placa informativa nas entradas sociais de edifícios comerciais e residenciais**, sejam eles públicos ou privados, no âmbito do Estado de Pernambuco, com a transcrição do art. 11 da Lei Federal nº 7.716, de 5 de janeiro de 1989, conforme prescrito no art. 2º desta Lei (NR)

- Art. 2º Os cartazes ou placas com a transcrição do disposto no art. 11 da Lei Federal nº 7.716, de 5 de janeiro de 1989, **deverão ser afixados em local visível, próximo a elevadores ou escadas**, com a seguinte redação: (NR).

- **Nos termos do art. 11 da Lei Federal nº 7.716 de 1989, é crime, punido com reclusão de um a três anos**, “Impedir o acesso às entradas sociais em edifícios públicos ou residenciais e elevadores ou escada de acesso aos mesmos.” em decorrência da cor, etnia, religião ou procedência nacional da pessoa. (NR)

- Art. 4º **Todos os que constatarem o descumprimento da obrigação instituída nesta Lei, deverão denunciar o fato ao Ministério Público de Pernambuco MPPE**, de forma presencial ou pelo telefone 127. (NR)

- Parágrafo único – **A vítima do procedimento preconceituoso deverá fazer a anotação no livro de ocorrências do condomínio.** (AC)

✓ Lei 16.919, de 18/06/2020 – Determina a adoção de medidas de proteção e enfrentamento ao Covid-19 nos condomínios do Estado de Pernambuco.

- Art. 1º Os condomínios situados no Estado de Pernambuco, sejam residenciais, comerciais, de serviços, de logística ou multiuso, **deverão elaborar planos de proteção e enfrentamento ao Covid-19.**

- Art. 2º É obrigatória a disponibilização de **gel sanitizante.**

- Art. 4º Todos os condomínios **deverão disponibilizar e exigir o uso de máscaras e luvas pelos funcionários, terceirizados e prestadores de serviço.**

- Art. 6º **Cabe à administração, gestão ou aos conselhos condominiais a exigência da obrigatoriedade do uso de máscaras por parte dos condôminos** nas áreas de uso comum ou coletivo, respeitando o grau de risco dos que lá convivem.

- Art. 7º **Fica proibido o descarte de lixo nas áreas comuns** dos condomínios.

- Art. 8º **O descarte de luvas, máscaras e lenços deverão ser lacrados** em sacolas plásticas.

- Art. 9º O **descumprimento do disposto** nesta Lei sujeitará o empreendimento infrator, quando pessoa física ou jurídica de direito privado, às seguintes penalidades: I - **advertência, quando da primeira autuação** da infração; e, II - **multa, quando da segunda autuação.**

- § 1º A multa a que se refere o inciso II deste artigo será fixada entre **R\$ 1.000,00 (um mil reais) e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), de acordo com o porte do condomínio e o número de reincidências** e terá seu valor atualizado pelo IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.

• Rio de Janeiro (RJ)

✓ Lei 8.799, de 30/04/2020 – Dispõe sobre a prestação do serviço de entrega em domicílio durante o período de calamidade pública no Estado do Rio de Janeiro em decorrência do novo Coronavírus (Covid-19).

- Art. 2º Os estabelecimento fornecedores, as empresa responsáveis pelo serviço de entrega, **bem como os condomínios, deverão adotar medidas de controle e disponibilizar material de higienização de forma que não resulte no impedimento da entrega efetiva diretamente na porta da casa, do apartamento** ou da sala comercial que consta na solicitação da entrega em domicílio (delivery).

- Parágrafo único – **Os condomínios deverão prezar pela segurança de seus porteiros/seguranças/vigias** no recebimento de entregas, garantindo que eles mantenham distância mínima de 1 5 (um virgula cinco) metros com os entregadores, bem como disponibilizar meios para higienização das mãos de seus funcionários como álcool em gel 70º e/ou água corrente e sabonete.

- Art. 5º **O descumprimento das disposições** contidas nesta Lei acarretará ao estabelecimento ou ao condomínio, a **aplicação da multa pecuniária no valor de 200 (duzentos) UFIR-RJ** por cada infração, sendo o seu valor revertido à Secretaria de Estado de Saúde.

- ✓ Lei 8.808, de 08/05/2020 – Dispõe sobre a proibição temporária de execução de obras e reparos não emergenciais em condomínios comuns e edifícios durante o plano de contingência para combate da doença Covid-19 causada pelo novo Coronavírus.
 - Art. 1º Ficam **os síndicos dos condomínios edilícios autorizados a proibir temporariamente a realização de obras e/ou reparos não emergenciais seja na área comum ou em cada unidade individualmente**, enquanto perdurar o plano de contingência para combate da doença COVID-19 causada pelo novo Coronavírus.
 - Parágrafo único – **Os condôminos** temporariamente impedidos de realizar suas obras e/ou reparos não essenciais **terão a garantia da suspensão de seus contratos de prestação de serviço sem aplicação de juros, multa ou demais acréscimos legais**.
 - Art. 3º Em caso de **descumprimento desta Lei, aplica-se multa ao condômino infrator, limitando-se a 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais** independentemente de eventuais perdas e danos, conforme previsto Código Civil.
 - Art. 3º Em razão da recomendação contida no Artigo 2º, inciso II desta Lei não oportunizar a renovação formal dos mandatos dos síndicos, gerando o risco de bloqueio das contas bancárias dos condomínios, **ficam as instituições bancárias depositárias de ativos financeiros dos condomínios edilícios autorizadas a prorrogar em noventa dias** após a entrada em vigor desta lei o **bloqueio das contas bancárias dos respectivos condomínios em razão do término dos mandatos de seus síndicos**.
 - Art. 4º Enquanto vigorar o estado de calamidade pública, **ficam as autoridades sanitárias estaduais autorizadas a fiscalizar e a proibir a utilização nociva**, em termos de saúde pública, **de áreas comuns nos condomínios edifícios**.
- Rio Grande do Sul (RS) e São Paulo (SP) – não foram encontradas legislações para o segmento no período listado.
- Constitucionalidade de algumas leis estaduais: a previsão de medidas extremamente pertinentes a serem adotadas pelos condomínios e respectivos moradores em prol da saúde, por Lei Estadual ou Municipal, é inegável e digna de elogios.
 - Dentre elas, podem ser apontadas a disposição obrigatória de gel sanitizante, ou água e sabão, em locais estratégicos, a instituição de regras para o transporte de lixo nos elevadores, a disponibilização de máscaras para os funcionários, a possibilidade de impor o uso obrigatório de máscaras em áreas comuns, o regramento da utilização dos elevadores e a regulamentação do descarte de lixo comum e infectado.
 - Portanto, não são todas as Leis Estaduais e/ou Municipais que estarão eivadas de inconstitucionalidade ao imporem determinadas condutas aos condomínios, mas aquelas que se debruçarem sobre matérias pertencentes ao Direito Civil, pois nestas hipóteses dilatam-se sensivelmente as obrigações legais dos gestores dos condomínios, aplicando multa ao síndico, aos gestores e ao próprio condomínio, retirando, inclusive, em alguns casos, a autonomia da assembleia, garantida pelo Código Civil.
 - Assim sendo, o Estado ou Município, ao legislar a respeito de conteúdos que impliquem alteração significativa ou incremento das obrigações previstas no Código Civil e/ou na Lei 4.591/1964, em tese, estará invadindo a competência privativa da União (art. 22, inciso I, da Constituição Federal).
 - “- Art. 22 Compete privativamente à União legislar sobre: I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho.”
 - Existe, por outro lado, o que a Constituição denomina de competência concorrente, ou seja, matérias que podem ser legisladas pela União, pelos Estados e pelos Municípios, simultaneamente, como, por exemplo, na implementação de normas sobre proteção e defesa à saúde, conforme art. 24, inciso XII, da Constituição Federal:
 - “- Art. 24 Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: (...) XII - previdência social, proteção e defesa da saúde.”
 - Aliás, essa é uma linha muito tênue. O que se observa, em alguns casos, é uma inconstitucionalidade parcial, ou seja, de apenas alguns artigos da Lei, seja por violar a autonomia e soberania das assembleias condominiais, ao atribuir ao síndico a discricionariedade sobre temas de competência daquele órgão, seja por representar intervenção estatal excessiva no direito fundamental à propriedade, que deve, sobretudo, cumprir sua função social.

- **Conclusão:** é necessário fazer um esforço no sentido de melhor mapear os Projetos de Lei estaduais, nos moldes do trabalho já desenvolvido na Câmara Federal, buscando evitar a aprovação de projetos que possam ter impactos negativos na vida condominial ou mesmo que não tenham legalidade constitucional.

Participação dos integrantes

- A peculiaridade do cenário de pandemia como um período que favorece a apresentação de vários projetos que contam com a simpatia da população, dos parlamentares e, muitas vezes, do próprio síndico, sendo, por isso, difíceis de ser contidos.
- A expectativa de que muitos projetos aprovados nesse período de pandemia percam o efeito quando a pandemia terminar.
- A impropriedade de se atribuir a apenas uma categoria a responsabilidade pela denúncia de indícios violência doméstica.
- A importância de trocar experiências com os Estados em que foi aprovada legislação sobre o tema, com o fim de avaliar seu funcionamento.
- A questão da necessidade de preservação da integridade física dos síndicos no caso da obrigatoriedade de informarem aos órgãos de segurança sobre episódios ou indícios de violência doméstica nas dependências comuns e privativas do condomínio.
- Os vetos à Lei 1.410/2020, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19), sob argumento de ingerência em excesso sobre o bem privado.
 - Os vetos estão sujeitos a ser analisados, mas ainda não há uma data programada.
- As dificuldades de se criticar o PL 2.510/2020, de autoria do Senador Luiz do Carmo (MDB-GO), com parecer da Senadora Zenaide Maia (PROS-RN), que altera o Código Civil e a legislação dos condomínios edifícios para estabelecer medidas de repressão à violência doméstica e familiar contra a mulher e o Código Penal para estabelecer causa de aumento de pena do delito de omissão de socorro quando a omissão estiver relacionada à situação que configure violência doméstica contra a mulher.
 - Trata-se especificamente da Lei Maria da Penha e das alterações que a Relatora considerou pertinentes na Lei dos Condomínios, incluindo obrigações para os síndicos.
 - A redação final do PL foi aprovada no dia 09/07/2020 e será remetido para a Câmara dos Deputados.
 - Na Câmara há outros seis projetos, os quais serão efetivamente apensados e tramitarão em conjunto com o Projeto do Senado, por questões regimentais.
 - Ainda não há nenhuma movimentação na Câmara em relação a esse projeto.
- A possibilidade de usar como parâmetro a Lei 17.211/2020, do Ceará – a única que menciona o registro no livro de ocorrências e não coloca toda a responsabilidade investigativa sobre o síndico.
- A preocupação de que, mesmo com a menção ao livro de ocorrências, seja uma obrigação excessiva para o síndico, que pode, inclusive, ser responsabilizado criminalmente na ocorrência de uma eventual tragédia, se, por qualquer razão, não tiver feito a comunicação a tempo às autoridades.

Participação da Laura:

- A manutenção de um trabalho mais intenso de seleção dos Projetos de Lei apresentados durante a pandemia.
 - No âmbito estadual, apenas do dia 20 de março de 2020 até o final do mês de junho de 2020 havia 50 projetos tramitando exclusivamente na área imobiliária.
 - No Rio de Janeiro, a Alerj está com 30 projetos de lei exclusivamente sobre a pandemia, e a Câmara Municipal está com 10 projetos sobre esse mesmo tema.
 - A maioria das Assembleias Legislativas acordaram não tratar de assuntos alheios à pandemia. Assim, os parlamentares adequaram alguns projetos de lei aos temas relacionados ao período da pandemia.
 - Há seis projetos de Lei especificamente sobre a questão de indícios de violência no Estado do Rio de Janeiro – no âmbito federal são 7.

- Em relação à legislação que permite ao síndico proibir obras, há duas sutilezas: 1) o art. 1º diz que o síndico está **autorizado** – ou seja, transforma-se numa lei autorizativa, o que reduz o poder mandatário da Lei, retirando dela o efeito de aplicação; e 2) o art. 3º fala em **recomendação**, o que também retira o caráter de obrigatoriedade da norma.
- Essa é uma das estratégias que podem ser usadas no decorrer do processo legislativo para minimizar o efeito final da norma.
- Têm sido percebidas inconstitucionalidades latentes sob a defesa de que o País está em estado de pandemia, e medidas urgentes precisam ser tomadas, ocorrendo invasões graves e severas de competência legislativa federal. No Rio de Janeiro, mais de 80% das ADIs que foram submetidas ao Tribunal tiveram liminar reconhecida. No momento, a situação é de adequação em relação ao avanço de legislações, principalmente no universo dos condomínios.

Considerações do Dr. Pedro:

- A impossibilidade de a Câmara assumir o monitoramento das proposições e ações em todos os Estados.
 - Ligações entre os Estados e até crescer o que já existe de matéria sobre o assunto que for demandado por determinado estado.
 - No âmbito federal, é preciso criar uma posição geral do setor contra os Projetos, para apresentar ao relator do Projeto principal na Câmara dos Deputados, quando este for definido. Trata-se de um consenso difícil de ser rejeitado, uma vez que já veio do Senado, mas talvez se possa pensar na possibilidade de criar uma emenda no sentido de que haja a obrigação do prévio registro no livro de ocorrências.
 - A Estratégia, então, seria uma exposição de motivos ao relator do PL, começando pelos aspectos da inconstitucionalidade e, depois, tal como foi feito algumas vezes, criar uma alternativa de que o Projeto não seja tão rígido.
 - Será feita uma coletânea dos Projetos desse teor, e um grupo de trabalho montará uma peça que será o instrumento de trabalho no momento em que se perceber que o assunto vai caminhar na Câmara dos Deputados.

E-notarial/escrituras eletrônicas/provimento 100 – Cássia Ximenes

- Relato de participação, no dia 24 de junho de 2020, em *live* do Colégio Notarial do Brasil, junto com o Desembargador do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, Marcelo Guimarães Rodrigues, para tratar dos impactos das escrituras eletrônicas no mercado imobiliário.
- Projeção de vídeo sobre a nova tecnologia do E-notarial.
- Há várias modalidades de assinatura eletrônica disponíveis, cada uma delas para um tipo de negociação e um tipo de contrato diferente.
 - Em razão do confinamento, os clientes estão migrando para essas modalidades de assinatura eletrônica, embora ainda seja necessário discutir a segurança jurídica dessa prática.
 - O E-notariado é um aplicativo que pode ser baixado para realizar as escrituras eletrônicas, sempre através de certificado digital.
- Atos notariais eletrônicos
 - O que já pode ser realizado na plataforma: Escrituras e Procuраções.
 - O que será liberado em breve: Certidões; Autenticações; Reconhecimento de Firma.
 - Como o cliente deve solicitar o ato notarial eletrônico: a solicitação continua sendo feita diretamente aos tabelionatos de notas (balcão, telefone, WhatsApp e-mail).
 - Como os atos serão assinados pelas partes: com o certificado digital e-notariado; ou com o certificado digital ICP Brasil e CPF A1 ou A3.
 - O certificado digital e-notariado pode ser emitido gratuitamente em um cartório credenciado – acesso através do site www.enotariado.org.br
- Realização do Ato Notarial Eletrônico
 - Videoconferência: será necessário efetuar uma sessão de videoconferência com as partes envolvidas no ato; o cartório agendará uma data e hora para a realização desta sessão; no dia da sessão de videoconferência, o cartório enviará um link da sala virtual da ferramenta Zoom.

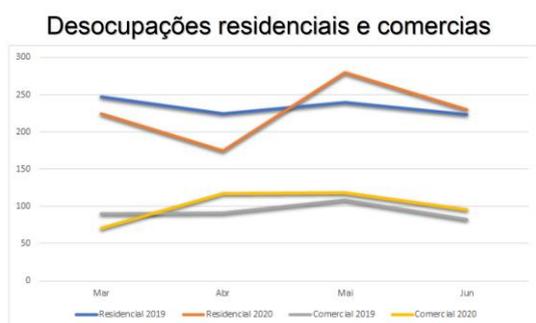
- Assinatura pelo cliente (signatário): as partes podem assinar com o certificado digital e-notariado ou ICP Brasil A1 ou A3.
- Aprovação pelo cliente (aprovador)
- Traslado para entrega ao cliente (traslado – arquivo assinado – comprovação jurídica)
- Validação dos atos na plataforma
- Nos últimos 130 dias o mercado imobiliário avançou mais de 10 anos com a transformação digital, tendo, atualmente, condições de realizar todo o processo da locação de forma eletrônica virtual, bem como de realizar boa parte dos processos de compra e venda da mesma forma.
- Resta, agora, trazer essa plataforma para o uso comum dos clientes do segmento. A divulgação das escrituras eletrônicas ainda é fraca. Além disso, não existe ainda uma posição sólida em relação a assinaturas eletrônicas para o caso de compra e venda, como já ocorre na locação.
- É necessário promover essa discussão e estabelecer uma posição do segmento, a fim de buscar os meios legais tanto para validar a assinatura eletrônica para os contratos de compra e venda, como para ajudar no impulsionamento da desburocratização do processo das escrituras eletrônicas.

Participação dos integrantes

- Recomendação de que os Estados façam uma visita virtual ao Tribunal de Justiça, visto que a assinatura eletrônica para compra e venda encontra eco no Poder Judiciário atual, sobretudo em virtude da necessidade de distanciamento social, que obriga ao trabalho remoto.
 - Trata-se, portanto, de um momento fértil para o incremento dessa prática.
- A necessidade de cobrar dos cartórios a implementação desse tipo de operação.
- A irreversibilidade do processo eletrônico, a despeito de ainda haver certa resistência dos vendedores e compradores.
- A queda da resistência de muitos clientes em razão da necessidade de isolamento social provocado pela pandemia.
- A vigência, no Direito Privado brasileiro, do princípio da liberdade das formas, o qual permite que se estabeleça uma forma sempre que o Direito Civil não a estabelecer – e não há forma estabelecida para o compromisso de compra e venda, o que dá segurança jurídica ao contrato eletrônico.
- A necessidade de melhorar a segurança jurídica no momento de transferir efetivamente o valor do imóvel.
 - Sugestão de que o Colégio Notarial solicite aos cartórios a prestação de mais um serviço: ser uma espécie de depositário do valor do imóvel, já que possui fé pública – o dinheiro poderia ser transferido para o cartório, que ficaria com a posse do recurso durante o processo de assinaturas, após o que transferiria o dinheiro para o vendedor.

Locações – Avaliação do mercado após 120 dias de pandemia/Recentes decisões do Judiciário – Consequentes da Covid – Leandro Ibagy e Moira Toledo (Apresentação disponibilizada)

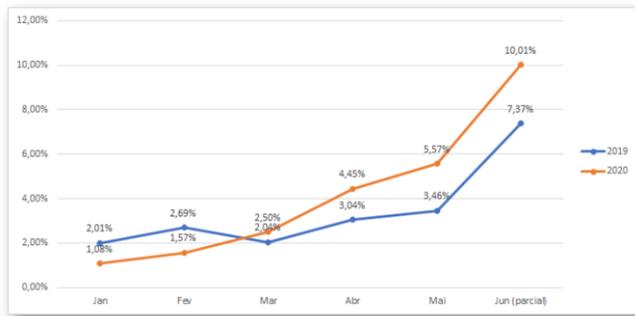
- Principais reflexos no segmento locatício:
 - ✓ Aumento de 20% a 40% no volume de desocupações.



- Reportagem da revista Exame na coluna “Seu Dinheiro”: *O home office pós-quarentena pode gerar uma crise na Faria Lima?*

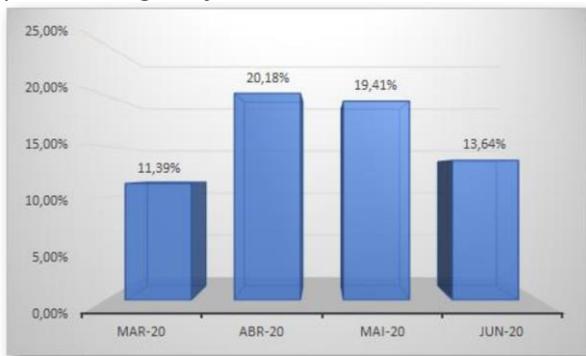
- A reportagem foi condensada nessa região de São Paulo, mas é possível afirmar que o quadro se repete em vários locais do País, o que corrobora o volume de desocupações mostrados no gráfico acima.

- ✓ Aumento de 40% a 100% no volume na inadimplência



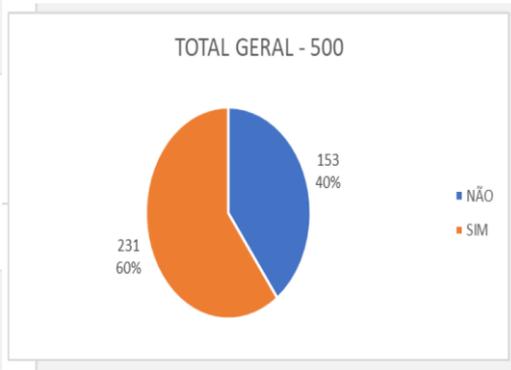
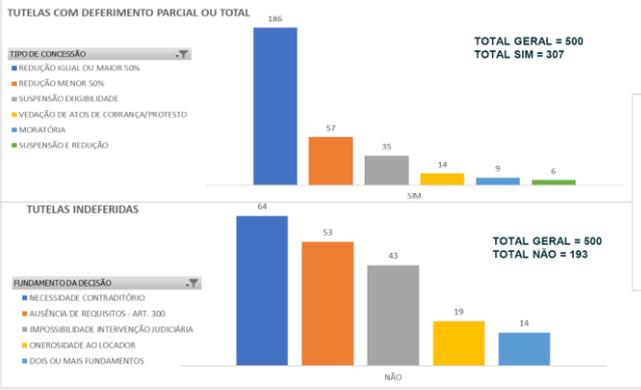
- Sofreram menos com a inadimplência as empresas que conseguiram negociar e se manter de portas abertas para interagir com os clientes locatários.

- Retomada gradual na produção de novas locações: em junho o mercado caminhou no nível dos anos anteriores, tanto na área de compra e venda quanto na área de locação.
- Novas necessidades: nesse período de pandemia, as casas lideraram um movimento locatício muito significativo; espaços maiores foram cobiçados diante da uma nova realidade que se impôs; aspectos financeiros dos locatários impuseram um rearranjo de moradia.
 - O segmento vai precisar de um tempo para avaliar os impactos provocados pelo home office em espaços comerciais.
- O pico das negociações ocorreu em abril



- Atividades agudamente impactadas com a pandemia: bares e casas noturnas; academias; restaurantes; turismo; eventos.

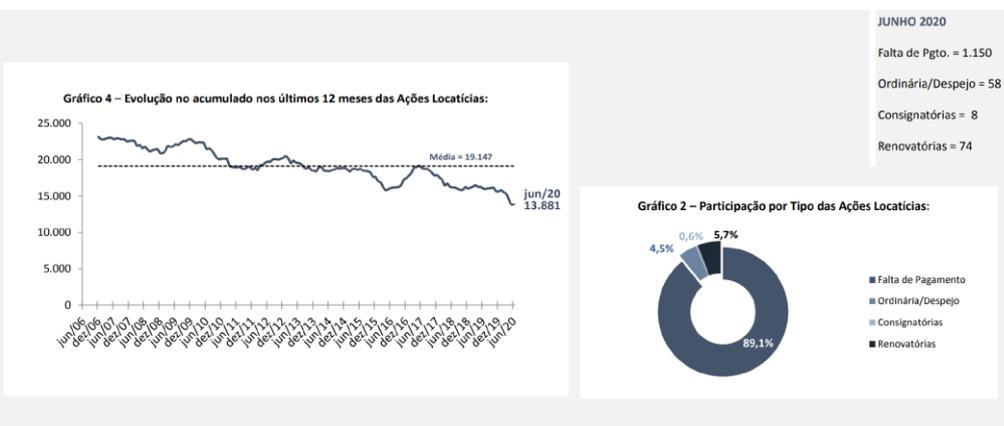
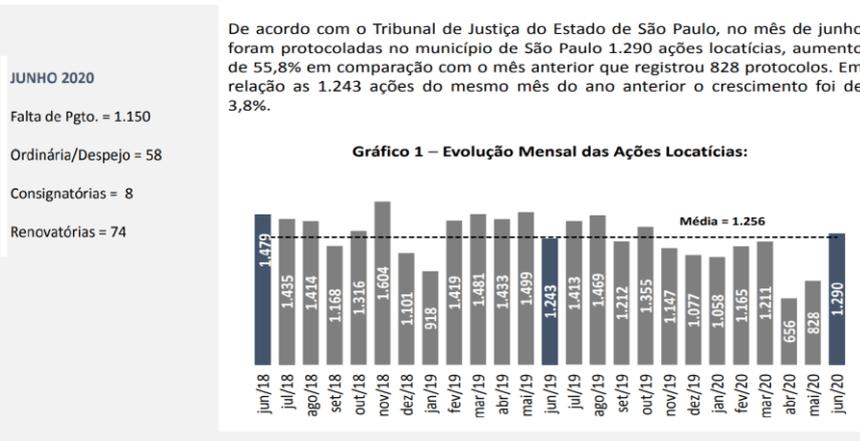
- **Recentes decisões do Judiciário – Consequentes da Covid**
 - ✓ Panorama das decisões acerca da revisão dos contratos de locação TJ/SP – levantamento atualizado até o final de junho de 2020



✓ **Evolução do posicionamento judicial**



✓ **Análise das ações locatícias – Junho de 2020 (Fonte: Departamento de Estatística Secovi/SP)**



- Conclusão: quando se busca uma intervenção estatal nesse mercado as consequências ainda são nefastas. No início da pandemia, houve muita negociação e judicialização. A partir do momento em que o PL 1.179/2020 proibiu o despejo, possibilitando uma moratória, o locatário começou a segurar o pagamento até a finalização do processo de tramitação da proposição, o que provocou um desgaste nas negociações.

- Acompanhamento legislativo

- ✓ A aprovação do Regime Jurídico Especial Transitório (RJET) - Lei 14.010, de 2020 (12.06.20)

- Oito vetos presidenciais.

- Razões do veto - art. 9º: "A propositura legislativa, ao vedar a concessão de liminar nas ações de despejo, contraria o interesse público por suspender um dos instrumentos de coerção ao pagamento das obrigações pactuadas na avença de locação (o despejo), por um prazo substancialmente longo, dando se, portanto, proteção excessiva ao devedor em detrimento do credor, além de promover o incentivo ao inadimplemento e em desconsideração da realidade de diversos locadores que dependem do recebimento de aluguéis como forma complementar ou, até mesmo, exclusiva de renda para o sustento próprio."

- Transformação digital – com a pandemia, o mercado avançou 5 anos em 100 dias nessa área: abandono do papel; contratos eletrônicos – realidade inexorável; Provimento 95 CNJ; Provimento 100 CNJ e notariado.

- Os Tribunais têm sido muito receptivos às assinaturas digitais. Há, portanto, um cenário bastante favorável à evolução dos contratos eletrônicos, com mais segurança jurídica.

- Junção entre os planos digital e humano – modelo híbrido: há necessidade de um olhar muito atento para a integração desses dois planos.

- Mensagem de Sylvio Capanema de Souza: "Meus amigos, é o que eu os convoco: sonhem com o Brasil que eu tentei construir e não tive tempo, sonhem com um novo tempo ético, social, irmão, fraterno. Não se limitem, entretanto a sonhar: LUTEM com as forças dos seus sonhos, com as argamassas de suas esperanças. LUTEM, porque há tempo de construir o Brasil dos meus sonhos!"

- ✓ Objetivos da Lei 8.245/1991: Gradual liberação do mercado; Incentivar a construção de novas unidades; Aceleração da prestação jurisdicional; Unificação do regime jurídico da locação de imóvel urbano (*A lei do Inquilinato Comentada* - Sylvio Capanema de Souza).

- Esses objetivos, fundamentais para viabilizar o desenvolvimento do segmento imobiliário, continuam fortes e reais, mesmo no atual cenário de pandemia, e o segmento precisa lutar para que eles permaneçam intactos.

Assuntos Gerais

- Convite para o lançamento, no mês de agosto de 2020, de um Hub de inovação, iniciativa da Ademi/RJ em conjunto com Secovi/RJ, Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro (Sinduscon-Rio) e Serviço Social da Indústria da Construção do Rio de Janeiro (Seconci-RIO).

- O objetivo do evento é reunir as entidades de classe do setor imobiliário para concentrar todas as iniciativas de inovação, de novas tecnologias para todo o mercado imobiliário.

- Registrada nota de pesar pelo falecimento de Sylvio Capanema de Souza, advogado, desembargador, grande jurista e palestrante na área de condomínio, que advogou por 34 anos, especialmente no segmento do Direito Imobiliário, e foi coautor do Projeto de Lei transformado na Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991).