Caros,
Segue o que registrei da reunião. Fiquem à vontade para comentários.
Reunião 2ª feira - 11/6/12 20h00
Participantes:

Nome	Condominio	Telefones	Email
Adalberto Martins	FIT	9722-1808	adalmartins@hotmail.com
Jorge Luiz de Araújo Monteiro	Saint Martin	8746-6926 2293-0975	jorgelmonteiro@terra.com.br
Maria Lúcia Machens	Aquarela	9474-8124 3988-8124	lalu38@terra.com.br
Cleber Barros	Saint Martin	9434-6511 3594-8470	cleber.barros@yahoo.com.br
Mauricio	Atmosfera	9603-8273 2354-2288	mcsa@gmail.com
Janice Rosa de Almeida	Saint Barth	8153-9523	janicerosalmeida@gmail.com
Pedro Porfirio	Saint Barth	7835-0680 2135-9506	peninsula@pedroporfirio.com
Luiz Raul Andrade	Atmosfera	3208-4342 8234-0924	luiz_raul@oi.com.br
Cristina Duarte Molinari	Saint Barth	7717-4814 9987-8717	cdm.molinari@gmail.com

Tópicos:

- .A partir da reunião conversar ASSAPE e construtoras que a questão do Laudêmio é de interesse de todos

- De quem é a obrigatoriedade de pagar o Laudêmio. De quem vende ou de quem compra. E quem vende
- José Nicodemos: Aforamento contrato pelo qual o domínio a propriedade de desdobra em dois: direto e útil
- Código civil 1916 a 2002. Artigo 686. Paga quem vende Particular para particular.
- Decreto Lei no. 9760 lei 9636 Decreto Lei 2398 no. Transmissões a titulo oneroso. A união terá direito de receber 5% de Laudêmio mas não diz quem paga. O interessado
- Laudêmio não é imposto E uma comissão, uma luva que o titular do domínio útil faz ao titular do domínio direto para que seja feito o levante. (12 min). Quem paga é o interessado. Interpretação. A SPU sabe quem é o vendedor. Posso vender, me autoriza a vender. Mas jurisprudência não está tranquila. Se tem o contrato e no contrato diz que quem paga é quem compra, é difícil desmontar em juízo. A não ser que o contrato não esteja bem redigido. ("comprador pagará todas as taxas". Até em dobro. Contrato mal feito.)
- DGPU – Diretor Geral do Patrimônio da União
- Procurador da Fazenda Nacional. Especializado em Lides e Terrenos de Marinha.

Pedro Porfirio – Jornalista, morador do Saint Barth
Luiz Raul Andrade – engenheiro, morador do Atmosfera
José Nicodemos – advogado da ASSAPE e morador do Quintas

Núcleo primário reunião dia 6.
150 confirmações de reunião

Laudêmio é uma excrecência. Vamos acabar com o Laudêmio.
Jardim Oceânico. (Nicodemos). Ministério Publico ganhou em Niterói, ganhou em Recife.

CPI da Terra
Defeitos da Lei
Inicialmente nos defeitos da aplicação da lei.
PEC 53 e PEC56
Instrumentalizar e criar mecanismos
3 Ações :

- Grupo dos que pagaram a quase 5 anos
- Quem pagou a pouco tempo
- Quem não pagou

Coordenação informal. Retomar discussão junto a ASSAPE.
ASSAPE colocou Dr. Nicodemos para Ação Civil Publica

LR
Definições:
Terrenos de Marinha: terrenos banhados pelo mar ou com influencia de maré. Terreno de 33 metros de extensão a partir da linha baseada na média da maré alta no ano de 1831 para defesa de território.
Foro: 0,6% ao ano
Laudêmio: 5% na transferência
Decreto: Metodologia de medição, processo de estabelecimento do terreno sem convocação de proprietários e direito de defesa em desacordo com Decreto Lei que o instituiu.
Ações contra construtora. Havia implicação de sucumbência sobre valores dos imóveis.
Influencia nos julgamentos

Histórico
Ação da ASSAPE em 2009 contratou Dr. Nicodemos para Ação Civil Publica
Depois individualmente buscar advogado para em função do ganho, entrar para receber o valor pago e fazer a escritura sem a necessidade do pagamento de Laudêmio
Juíza não entendeu que a ASSAPE era represente dos moradores da Península para ações de Patrimônio e Laudêmio. Ação interrompida

Dois encaminhamentos: Mudar estatuto da ASSAPE
Nova associação com o objeto do Laudêmio mas precisa de 1 ano de existência para poder representar
Ações individuais tiveram ganho de causa e estão transitadas em julgado
3 Ações :

- Grupo dos que pagaram a quase 5 anos
- Quem pagou a pouco tempo
- Quem não pagou

37min. Nicodemos
Terrenos de marinha originalmente eram apenas aqueles que ficavam ao longo da costa
Patrimônio da União não tem condições de fazer o levantamento em toda a extensão. Prioriza fazer o levantamento em regiões onde possa ter retorno.

Definidos em carta de D.Pedro I em 1818 em carta media das preamares no Rio de Janeiro
1823 Sen. Vergueiro estendeu para todo o Brasil
1831 Orçamento da Província do RJ estabeleceu a obrigatoriedade da cobrança. Quem fosse encontrado dentro da faixa de marinha teria a o foreiro.
União domínio direto, particular domínio útil.

Braças craveira, 15 x 2,20 = 33 metros
26 preamares
33 metros originais mais acrescidos de marinha
O patrimônio da união tem que fazer o traçado.
A lei estabelece que o patrimônio da união tem que convocar os proprietários em duas oportunidades:
1ª fazer o traçado. Tem que convocar os proprietários para que tragam informações, mapas, escrituras para formar um banco de dados. Pessoalmente e por edital
Com dados e parte técnica é feito o traçado
2ª quem são os impactados. Convocar as pessoas que tem titulo de propriedade para criticar o trabalho. Convocar pessoalmente
No ano de 1956 tem o ano de que era proprietário.
Barra da Tijuca S.A. que já tinha vendido parte do terreno.
União tem direito originário. Desde o tratado de Tordesilhas.
Pessoa com titulo de propriedade de boa-fé fica com o domínio útil
Foreiro é proprietário do domínio útil
Pode dar terreno em hipoteca, garantia fiduciária
Acontece que o PatUni quando fez o levantamento da faixa oceânica que começa em interior, me Pernambuco, Santa Catarina, para não convocar pessoalmente por carta, fez a convocação por edital
Processo de convocação pelo Diário Oficial é nulo. Deveria poder criticar o processo da
Processo começa no Joá e vai até Camorin
AMAR – Jardim Oceânico, esta tudo suspenso foro, laudêmio

Processo do Patrimônio da União do Joá até Camorim tem sua nulidade
Proprietários convocados pela Imprensa Oficial. Não obrigado a ler

2ª terreno de marinha ficava ao longo da costa. Terreno interior não.
Getúlio em 1940 fez decreto lei 2490 as margens das lagoas também são terrenos de marinha
Em 1940 todos já eram dono. Vale para onde não tem dono.

3º O eng. que fez o levantamento não tem mapoteca plantas e documentos de 1931. Usou método não definido para definir o que era terreno de marinha e o que não era.

1º chamamento feito por edital. Sem entrar nas questões técnicas, o processo é nulo.

Marilia Cavalcanti – Conselheira da ASSAPE
Gustavo – Presidente da ASSAPE, Style

A ASSAPE há dois anos atrás em consonância com as orientações do Dr. Nicodemos marcaram em cada empreendimento reunião. Poucas pessoas participando.
ASSAPE impetrou uma ação com Dr. Nicodemos por conta da juíza que interpretou que a ASSAPE não
Ação cautelar coletiva. Sendo vencedor, todos os moradores do perímetro da Península estariam aptos a não pagar ou a intentar o recebimento dos valores pagos.
Aguardando julgamento na 2ª instância

Duvidas sobre a ação da ASSAPE com o Dr. Nicodemos

Movimento não é unilateral, mas coletivo e a ASSAPE vai ajudar no que for preciso.
Quem paga é o vendedor.

Já existe ações contra o vendedor /construtora

Perguntas-Kleber

Grupos de até 10 pessoas para ação individual

Ou

Aguardar o resultado da ACP que já está em andamento ou

Resultado da ação civil publica está sendo descaracterizada pelo fato de o Estatuto da ASSAPE não permitir este tipo de ação. Recorrendo aguardando julgamento para subir ao STJ

Transito em julgado favorável

Custo ACP (tipo guarda-chuva). Execução por parte dos moradores.

Diferença de custos

Não pagou o laudêmio. Registrou a escritura de promessa de compra e venda. Apartamento quitado.?

Pra requerer na justiça, há necessidade do pagamento do laudêmio? Opção de depósito em juízo? É necessário?

Após o pagamento do Laudêmio e do registro do imóvel, tem que fazer a transferência de propriedade na SPU.

P: Kleber: Incorrem em multa que é elevada. Como só registrou a escritura de promessa de compra e venda, e não fez a definitiva nem registrou no RGI, deseja saber se incorre em alguma multa e como não tem intenção de se desfazer do imóvel, se pode esperar por tempo indefinido. Ficar com a escritura de promessa de compra e venda e simplesmente não fazer o registro definitivo.

P: Marco: 5 anos para ter ressarcimento. Uma ação civil publica previne a decadência dos 5 anos? Caso mais a frente a ASSAPE não possa representar estão o prazo foi perdido? DARF do pagamento do Laudêmio está no nome da construtora. É necessário pegar algum documento com a construtora dizendo que foi o morador que fez o pagamento?

Luiz: por último. Proposta que foge a nulidade do processo da União no qual as terras ficaram declaradas como terreno de marinha.

Cleber: Entrar com ação individual em grupo de 10 ou aguardar o resultado da Ação Civil Publica no STJ e posteriormente entrar em nome de cada proprietário por meio de ação especifica.

A ação só pode ter no máximo 10 litisconsortes (pessoas) porque é o máximo que os juízes admitem. De cada um dos autores será necessário juntar os seus documentos (uma procuração, cópia do CPF e da identidade, cópia ou original de comprovante de residência, cópia do contrato de promessa de compra e venda, ou de compra e venda, no caso de quem já pagou prova de que pagou, como pagou, a promessa fala que quem paga é quem compra, cópia do cheque, extrato bancário,

A Carvalho Hosken afirmou que não haverá nenhum problema em declarar que quem pagou foi quem comprou. Nenhuma empresa deverá se recusar a afirmar que quem pagou foi quem comprou. Empresa teria que mostrar que pagamento saiu do caixa. Questão tributária.

Juntar toda a documentação mencionada e uma cópia do processo do Patrimônio da União que diz que é terreno de marinha para poder fazer um critica. Demonstrar que o chamamento foi feito por Editais, demonstrar que a Lagoa era lagoa de água doce, demonstrar que o engenheiro Atlas não tinha nenhum documento a respeito, sua própria declaração. Demonstrar que o decreto no. 2490 não pode ser aplicado a quem já tem direito de propriedade, o processo individual se torna muito mais trabalhoso.

Com 10 pessoas começa tendo umas 400 folhas.

P: Aguardar a decisão do STJ da ação civil publica e posteriormente entrar em nome de cada proprietário.

Como é a ação da ASSAPE. Está no TR da 2ª região, Rua do Acre, ainda é cedo para pensar se a ação vai ao STJ.

No caso das causas ganhas, 6 pessoas, o processo foi para o STJ. Ação proposta em fins de 2008 e em 21/03/12 foi transitado em julgado e a União não recorreu. A União está habituada a fazer o processo de levantamento da faixa de marinha chamar os proprietários por Editais no Diário Oficial. União vem perdendo muitas dessas causas, Santa Catarina, Pernambuco, aqui. Logo que saiu o resultada da decisão favorável à AMAR, o Patrimônio da União conseguiu que fizessem uma lei 11.481, excluindo do artigo 11 do Decreto Lei 9760 de 1946, o chamamento pessoalmente os conhecidos e por Edital os não encontrados. artigo 11 do Decreto Lei 9760 de 1946, o chamamento pessoalmente os conhecidos e por Edital os não encontrados.

Lei 11481 deixou estabelecido que o chamamento será feito somente por editais. Isso acabaria com o questionamento feito pelo Dr. Nicodemos e por outros advogados. Existe um tipo de ação que só quem pode entrar com ela é partido político, OAB, assembleia legislativa, Assembleia Legislativa de Pernambuco ingressou com uma ADIN 4264, o STF declarou a inconstitucionalidade da lei que excluía o chamamento por editais. Ou seja, agora com mais força, o chamamento tem que ser feito pessoalmente. Dado muito importante para se argumentar em todas as ações.

Vitória obtida já em virtude da ADIN 4264

Como funciona uma ação civil publica. Imaginar que fábrica polui rio. Cada uma tinha que entrar com sua ação para dizer a mesma coisa. Ao invés de várias pessoas entrarem com ações semelhantes, uma associação ou MP ingressam com uma ação para dizer que as pessoas prejudicadas tem direito.

No caso de Niterói, houve ação civil publica com os mesmos fundamentos da ação que beneficiou a AMAR. A ACP estabelece uma regra, um comando, quem estiver . Se o processo é nulo declara-se que é nulo e todos os impactados ficam livres. Resultado é semelhante ao de uma lei que fosse feita pelo poder legislativo. Ou seja, depois que o juiz determinar que o processo é nulo, cada um vai chegar e vai dizer Dr. Juiz eu estou debaixo desse guarda-chuva. Esta é a prova de que paguei e quero meu dinheiro de volta. Juiz vai mandar a União pagar. O pagamento será à Construtora. Não porque ai a pessoa vai demonstrar que foi ela quem pagou.

Cyrela pagaria com dinheiro. Governo vai pagar com precatório. (precatório para maiores de xx anos.) Contrato diz que é o promissário comprador quem paga. Tem a prova de que pagou.

No caso, a ação da ASSAPE é um guarda-chuva pretendendo proteger todos os proprietários da Península. Demonstrado que nos terrenos em construção tem se os endereços. Não se sabe quem é o proprietário e quem é o comprador da unidade. Quem aparecer comprando está no direito de receber o que tiver pago ou ficar isento do que viria a ser cobrado depois.

Qual foi o problema ocorrido pela ASSAPE. Questão de interpretação. Constituição deu poderes às Associações para ingressarem com ação civil publica. A ASSAPE tem um estatuto e nele está que a ASSAPE tem a atribuição de defender os interesses dos seus associados perante quaisquer órgãos públicos.

A Dra. Juíza entendeu que a ASSAPE não tinha poderes para representar o pessoal porque entendeu que deveria estar explicito que poderia entrar com ACP.

Pergunta Maria Lucia: Quem pagar o Laudêmio por depósito em juízo pode registrar seu imóvel?

Quando se pede ao juiz para depositar e ele autoriza. Abre se uma conta individual na CEF, é feito o depósito e o juiz e a Advocacia Geral da União verificando que o valor está correto, o juiz expedi um alvará que autoriza o cartório a lavrar a escritura.

No final da escritura, O Tabelião diz quais foram as certidões que foram apresentadas. Diz que foi lavrada porque o Dr. Juiz autorizou. Não existe o pagamento em juízo, o que existe é um depósito que fica na CEF e é levado ao cartório.

Quando a ação termina, o juiz autoriza a devolução com juros e correção monetária. Então quem depositar o pagamento em juízo vai ser quem vai receber sua devolução mais rapidamente. Ordem do juiz para liberação em 24 horas.

Dia 18, 2ª feira, Se ACP da ASSAPE for provida na 2ª instância, esse será o melhor caminho.

Colocar alternativa para a possibilidade de a ASSAPE não ser reconhecida ou levar mais de 5 anos. Constituiu associação junto com a ASSAPE No lugar de brigar com o Laudêmio, brigar com a empresa a quem pagamos.

Ação coordenadora. 138 pessoas já assinaram. Comissão vai trabalhar junto com a ASSAPE.

A ASSAPE impetrou ação. Dr. Nicodemos é

Quem ainda está iniciando, deve aguardar mais um pouco

Aqueles que estão premidos pelo tempo devem buscar advogado e o Dr. Nicodemos tem a chancela da ASSAPE. Pessoa que mais entende no Brasil sobre laudêmio.

Talvez quem esteja em cima do laço do prazo no prazo prescricional, ter o resultado da 2ª instância em 10 dias.

Individualmente há os ônus da sucumbência. Honorários da outra parte e perícia.

Coordenação reunião semanal.

3 situações diferentes:

Hipotese de criação de outra associação que possa representar. Uma nova precisa de 12 meses para entrar em juízo. Nova associação nasce dentro da ASSAPE e seja assumida pela ASSAPE.

Algumas pessoas lá atrás pagaram. A ASSAPE não paga um tostão. A ASSAPE o habilita, estabelece um custo R$ 1000 + 10%.

No êxito, trabalho todo de novo de cobrar honorários advocatícios.

ASSAPE teve reunião dia 14.

Precisa ter Estatuto com objeto muito claro para incluir a possibilidade de ação.

Universo da ASSAPE 14000 pessoas. Honorários de 10% é preço fechado.

Negociação em grupo.

Teor do acordo com a ASSAPE. Honorários de 10%. Procuração ASSAPE mais o estatuto dela.

Ação individual. Documentação e custas. Preço? R$ 1000 de pró-labore mais R$ 500 reais de cada um. Honorários de 20%

Quando se paga o valor, se o valor for superior a 60 salários mínimos, será via precatório. Há Alterntivas de antecipar o valor. R$ 42000 se SM = 700.

Caso tenha R$ 45000 a receber. Abre mão de R$ 3000 e recebe R$ 42000 na hora.

Caso o valor seja maior, negocia com alguma empresa para que esta use o precatório para pagar impostos.

Quem já pagou laudêmio pode receber em dobro? É quando discute problema de direito do consumidor.

Quando é com poder publico, não entra nesse caso. Em caso de ação contra a construtora haveria essa possibilidade. Mas a obrigação de pagar, é de quem vende. A competência do saber deveria ser de quem construí o prédio. Clausula leonina,

Iniciar grupo de 10 imediatamente.Reunião com Gustavo

Espaço colocado pelo Gustavo e por Marilia.

Fazer uma extensão da reunião no Barra Experience

Marcos:. .