

Itaipava (RJ), 25/27 de novembro de 2011

**CARTA DO QUARTO ENCONTRO DE ITAIPAVA  
SEMINÁRIO "SEGURANÇA JURÍDICA NO NEGÓCIO IMOBILIÁRIO"**

Prezados Senhores,

Para encerrar, com absoluto êxito, o ciclo de debates sobre "segurança jurídica no negócio imobiliário" não poderia haver melhor evento do que o 4º Encontro ocorrido entre os dias 25 e 27 de Novembro, o qual contou com o empenho e participação efetiva de representantes do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, da Ordem dos Advogados do Brasil e, pela primeira vez, de Ofícios de Registro de Imóveis.

Além dos temas que foram objeto de consenso, devemos destacar as propostas de realização de dois eventos no próximo ano, sendo um deles organizado pelo CEDES, voltado preponderantemente para a Magistratura, e o Congresso Internacional de Direito Imobiliário e Registral, nos quais todos os temas debatidos nos encontros voltariam para apresentação e consolidação.

Pensando no futuro, além dar vida ao projeto de criar um fórum de discussão com Notários, Registradores e a Corregedoria de Justiça do TJRJ, visando a padronização de minutas e a modernização das regras relacionadas à atividade de registros imobiliários, o Quarto Encontro de Itaipava alcançou os seguintes consensos:

**TEMA 1: RESPONSABILIDADE DA SECURITIZADORA E DOS AGENTES CUSTODIANTES**

1. As ações discutindo questões relacionadas à obra não devem ser dirigidas contra os agentes custodiantes e as empresas de securitização, devendo ser objeto de solução entre os consumidores e os incorporadores;
2. As empresas que, de alguma forma, atuam na circulação dos recebíveis devem, embora não tenham responsabilidade, analisar a segurança jurídica do negócio imobiliário, prestigiando a aquisição de recebíveis mais qualificados.

**TEMA 2: MINUTA PADRÃO, CONTRATO DE ADESÃO E QUADRO RESUMO**

- 1) A existência de minuta padrão não é por si só, abusiva;
- 2) A ilegalidade do “contrato de adesão” não resultaria apenas da sua forma, mas sim do eventual conteúdo abusivo de suas cláusulas;
- 3) É válida a celebração de contrato com uso de minuta padrão – ou cláusulas gerais – e a adoção de quadro resumo para cada transação imobiliária.

Cordialmente,

**ADEMI RJ**

  
**João Paulo Rio Tinto de Matos**  
**1º Vice-Presidente**

  
**Maury Rouède Bernardes**  
**Consultor Jurídico**