

BONACCORSI NOTÍCIAS

INFORMATIVO BIMESTRAL BONACCORSI ADVOGADOS - OUTUBRO/NOVEMBRO 2020 - NÚMERO 2

**DIVÓRCIO VIRTUAL:
A ATUAÇÃO DO
ADVOGADO**

**DESPEJO POR FALTA
DE PAGAMENTO**

EDITORIAL

É com grande satisfação que escrevemos o nosso segundo editorial da revista eletrônica Bonaccorsi Notícias. O primeiro número teve grande aceitação junto aos nossos clientes e parceiros e, por isso, iremos manter o nosso objetivo de promover a interatividade entre os clientes, parceiros e o escritório, bem como trazer importantes informações do mundo jurídico a vocês.

“O primeiro número teve grande aceitação junto aos nossos clientes e parceiros e, por isso, iremos manter o nosso objetivo de promover a interatividade entre os clientes.”

Nessa edição, trazemos um artigo sobre Despejo por falta de pagamento, sua situação e aplicabilidade no atual cenário brasileiro. Fizemos também uma abordagem sobre as possibilidades de retomada imediata do imóvel pelo proprietário/locador, caso o inquilino/locatário não pague os alugueis e encargos da locação.

Nossa associada, Dra. Larissa Reis,

trouxe também um importante assunto que trata do Divórcio Virtual e a atuação do advogado. Além de ser um tema bastante atual, é bem informativo e abrange, ainda, os aspectos do divórcio nos tempos de pandemia, bem como as adequações realizadas pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Vale ressaltar que comemoramos no último dia 27 de agosto o Dia do Corretor de Imóveis. Temos uma relação e um contato muito grande com esses profissionais, sejam clientes, parceiros e/ou amigos e não poderíamos esquecer de deixar aqui o nosso registro em parabenizar a todos pela brilhante profissão. Um ofício que busca entender o comportamento e necessidades do cliente e, ao final, o objetivo de todos eles em poder melhorar, transformar a vida das pessoas e realizar sonhos.

Preparamos esse material com muito carinho e esperamos que aproveitem!

Desejamos a todos uma boa leitura! Críticas e sugestões poderão também ser enviadas para o e-mail: thiago@bonaccorsi.com.br.

A Bonaccorsi Notícias também está disponível para download em nosso site: bonaccorsi.com.br.



Thiago Bonaccorsi é advogado, sócio do escritório, pós graduado em Direito de Empresa, Direito Processual Civil e Direito Imobiliário, autor de vários artigos jurídicos e atua nos áreas do Direito Civil e Imobiliário.

O DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO

Uma situação muito corriqueira nos últimos anos é o não pagamento dos alugueis/encargos pelo locatário e o desejo do proprietário/locador em retomar o imóvel locado, a fim de poder minimizar o seu prejuízo na relação locatícia.

É sabido que o despejo liminar por falta de pagamento é permitido pela Lei de Locações somente nos casos em que o contrato de locação estiver desprovido das garantias previstas no artigo 37 da Lei de Locações, quais sejam, fiança, caução, seguro fiança e cessão fiduciária de cotas de fundos de investimento. Além disso, é exigido que o locador preste caução no importe de 3 vezes o valor do aluguel fixado no contrato.

Ocorre que, a maior parte dos contratos de locação possuem alguma modalidade de garantia, o que impede o proprietário/locador em retomar o seu imóvel através do despejo liminar, caso o locatário não pague os alugueis e acessórios que se encontram em aberto.

Assim, na prática, o proprietário/locador possui uma grande dificuldade em conseguir retomar o seu imóvel, através do despejo liminar, vez que, provavelmente, seu contrato de locações possuirá algum tipo de garantia.

Porém, apesar das limitações impostas pelo artigo 59, §1º, inciso IX da Lei 8245/91, é possível a concessão da liminar do despejo do locatário inadimplente, com base na tutela de urgência, regulamentada pelo artigo 300 do CPC, desde que estejam preenchidos os seus requisitos, quais sejam, probabilidade do direito e o perigo de dano.

Dessa forma, já existem diversos julgados e entendimentos doutrinários que permitem a decretação do despejo por falta

de pagamento, em sede liminar, possibilitando que o locatário desocupe o imóvel no início do processo, mesmo naqueles caso que o contrato de locação possua algum tipo de garantia.

Vale ressaltar que, durante esse período de Pandemia, tramitaram no Congresso vários projetos de Lei com o objetivo de impedir a retomada do imóvel através do despejo liminar, porém, nenhum deles foi aprovado, ou seja, o Locador ainda continua podendo exercer o seu direito, quando o inquilino não cumprir com as suas obrigações de pagamento do aluguel e acessórios.

Portanto, caso você se encontre nessa situação e precise retomar o seu imóvel, de forma imediata, procure um profissional especializado no assunto, a fim de que o mesmo possa auxiliar nos procedimentos extrajudiciais e judiciais para desocupação do seu imóvel o mais rápido possível.

Thiago Bonaccorsi

“Procure um profissional especializado no assunto, a fim de que o mesmo possa auxiliar nos procedimentos extrajudiciais e judiciais.”



DIVÓRCIO VIRTUAL E A ATUAÇÃO DO ADVOGADO

Em virtude da Pandemia do Novo Coronavírus (COVID19), o CNJ – Conselho Nacional de Justiça, editou em 26 de maio de 2020 o Provimento nº 100, que estabelece normas gerais sobre a prática de atos notoriais eletrônicos em todos os tabelionatos do país, por meio do sistema e-notariado.

A Pandemia, sem dúvidas, ocasionou grande avanço na esfera tecnológica, podendo a partir de agora, os atos públicos cartorários, serem realizados por meios digitais.

“Assim como no divórcio judicial, o divórcio extrajudicial por apresentar diversos aspectos legais, idealiza a contratação de uma boa assistência jurídica, mais especificadamente advogado atuante na área familiar.”

Assim, passa a ser o e-notariado, plataforma adequada para a prática dos mais variados atos notariais por parte do tabelião, tornando-se enfim possível a realização do divórcio extrajudicial inteiramente online com a assistência do advogado.

Imperioso discorrer brevemente sobre o divórcio na sua modalidade Consensual, para melhor elucidação dos efeitos da edição do Provimento nº 100 do CNJ e implantação do e-notariado. O divórcio a ser realizado pela via cartorária, deverá ser consensual e inexistentes filhos menores ou incapazes do casal. Neste, não há ocorrência de audiência e nem a presença de Juiz ou Ministério Público, e, da mesma forma que no Divórcio Judicial, é possível estipular pensão entre os ex-cônjuges e ou em prol dos

filhos maiores e a formalização de partilha de bens e modificação dos nomes.

Com a implantação do e-notariado, o que muda no Divórcio Virtual em relação ao Divórcio Consensual, em tese, é apenas o fato das partes não comparecem ao Cartório, havendo somente a exigência de uma fonte de vídeo (webcam) nos computadores das partes, bem como as assinaturas digitais de cada uma feitas por meio do programa para identificação de vontade das pessoas envolvidas naquele procedimento.

Assim como no divórcio judicial, o divórcio extrajudicial por apresentar diversos aspectos legais, idealiza a contratação de uma boa assistência jurídica, mais especificadamente advogado atuante na área familiar, que será peça chave no auxílio, assessoria e representação das partes através de seu conhecimento técnico, devendo conduzir o procedimento de maneira atenciosa e compreensiva por se tratar de questão delicada e de cunho pessoal.



**Larissa Reis
é advogada
especialista em
direito civil,
sucessório
e de família.**

EXPEDIENTE

Coordenação editorial: Bonaccorsi Advogados e Star Comunicação • **Diagramação:** Star Comunicação
Fotos: Paulo Márcio • **Revisão:** Star Comunicação e Bonaccorsi Advogados • **Endereço online:**
www.bonaccorsi.com.br • **Anúncios:** Star Comunicação - www.agenciastar.net - (31) 2534.0060
Contato: Maurício Birchal - (31) 99107.6806 - contato@agenciastar.net