

Como não deixar uma pessoa fazer usucapião do meu imóvel?

Como advogado, inúmeras vezes presenciei clientes que chegaram a mim em desespero informando que perderiam seu imóvel porque há muitos anos emprestaram a “casinha do caseiro” para pessoa tomar conta a troco de dar a moradia, só que ficaram 20 anos nessa troca verbal.

Aleksander Szpunar Netto (*)

Quando visitava raramente o imóvel e a pessoa, então de confiança, entrou com uma ação de usucapião do imóvel onde morou e utilizou a terra para cultivo de verduras.

Pois é, sou eu um relato muito corriqueiro de clientes que me procuram para analisar seus casos, mas na maioria das vezes quando eles vêm já não tem solução, pois além de pagar as contas de luz e água, até o imposto da chácara/casa a pessoa já está pagando e contestar isso no processo é muito complicado.

Assim, como agir corretamente quando você resolver

emprestar uma casa ou pedaço da sua terra para que uma pessoa more sem pagar aluguel. O primeiro passo é estar ciente de que embora seja um ato muito caridoso e de empatia com o próximo, deixar uma pessoa morar num imóvel seu emprestado, poder ser um grande problema.

Então jamais pense em fazer esse empréstimo sem um contrato escrito e lembre-se que o barato sai caro, então busque um advogado especialista em Direito Imobiliário para lhe auxiliar. Esse contrato deve conter cláusulas específicas sobre a relação entre você e a pessoa, ou seja, deve estar expresso que se trata de um comodato (empréstimo)



Além de conter prazo de duração, especificar quem pagará os impostos do imóvel, se houver reforma ou construção no imóvel, se haverá indenização ou se ficarão no imóvel caso a pessoa

saia e, não menos importante, o que acontece se a pessoa que está usando ou o dono do imóvel falece nesse tempo.

Todas essas “obrigações” o

advogado transforma em cláusulas, que embora pareçam simples de fazer, certamente demandam muito conhecimento jurídico e anos de estudo para lhe fornecer tudo isso pronto. Além de situações que coloquei acima, pode ocorrer possibilidade de usucapião, especialmente com herdeiros ou com pessoas que são donas de um imóvel com outras pessoas que podem ser um sócio ou um amigo que comprou junto.

É comum que os clientes cheguem e falem que herdaram uma casa e deixaram um dos irmãos morar lá, pois não tinha para onde ir ou até mesmo um sócio que comprou o imóvel com outro, mas não exerce efetivamente a administração

do imóvel e deixa tudo na mão do outro.

Todas essas situações podem dar ensejo ao direito do outro pleitear usucapião, por isso não é recomendável que se deixe um terceiro morar ou usar um imóvel sem pelo menos um contrato que estipule qual é a relação das partes.

Além disso, testemunhas são de extrema relevância, pois eventualmente poderão provar que você proprietário apenas emprestou e não deixou de cuidar e zelar pelo seu imóvel.

(*) - Atua na área de Regularização de Imóveis e Ações de Usucapião; preside a Comissão de Direito Imobiliário da OAB Águas de Lindóia/SP; e é membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário.

BANCO BMG S.A. - COMPANHIA ABERTA - CNPJ/MF Nº 61.186.680/0001-74 - NIRE Nº 3530046248-3

ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 26 DE MARÇO DE 2024

Data, Hora, Local: 26.03.2024, às 10h, na sede, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 14º andar, Bloco 01, Condomínio Edifício São Luiz, São Paulo/SP. **Presença:** Totalidade dos membros do Conselho de Administração, a saber: Ricardo Annes Guimarães, Ângela Annes Guimarães, Antônio Mourão Guimarães Neto, Olga Stankevicius Colpo, Dorival Dourado Junior, Manuela Vaz Artigas, José Eduardo Gouveia Domingues, Marco Antonio Antunes e Gueitiro Matsuo Genes. **Mesa:** Presidente: Olga Stankevicius Colpo, Secretária: Deise Peixoto Domingues. **Ordem do Dia:** (a) a realização da 4ª emissão pública de letras financeiras, sem garantia de nenhuma natureza (dívida quirográfrica) e sem cláusula de subordinação, em até duas séries, por meio de sistema de vasos comunicantes, no valor total de até R\$300.000.000,00, na Data de Emissão (conforme definida a seguir) (“Emissão”) e “Letras Financeiras”, respectivamente, nos termos da Lei nº 12.249, de 11.06.2010, conforme alterada (“Lei 12.249”), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.007, de 24.03.2022, conforme alterada (“Resolução CMN 5.007”), e a oferta pública de distribuição não sujeita a registro perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), nos termos da Lei nº 6.385, de 7.12.1976, conforme alterada (“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”), da Resolução da CVM nº 8, de 14.10.2020, conforme alterada (“Resolução CVM 8”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Letras Financeiras da 4ª Emissão Pública do Banco BMG S.A.”, a ser celebrado entre a Companhia e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de agente de letras (“Oferta”, “Instrumento de Emissão” e “Agente de Letras”, respectivamente); (ii) a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários para realizar a Oferta, assumir as obrigações oriundas das Letras Financeiras e implementar a Oferta; (iii) a autorização à Diretoria e demais representantes legais da Companhia para que estes pratiquem todos os atos e adotem todas as medidas necessárias para a formalização da Emissão, inclusive, mas não se limitando, a assinatura do Instrumento de Emissão, do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Não Sujeta a Registro, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Letras Financeiras, da 4ª Emissão do Banco BMG S.A.” (“Contrato de Distribuição”), e de todos os outros documentos relacionados à Emissão, bem como eventuais aditamentos aos referidos instrumentos, bem como a ratificação de todos os atos e medidas já praticados nesse sentido; (iv) a autorização à diretoria da Companhia a contratar os prestadores de serviços necessários à Emissão das Letras Financeiras e a Oferta, podendo para tanto, negociar, assinar os respectivos contratos e fixar-lhes os respectivos honorários, bem como em conjunto com os Coordenadores: (a) fixar o Valor Total da Emissão, (b) determinar a realização da Emissão em duas séries ou em série única, (c) definir a quantidade de Letras Financeiras da 1ª Série e a quantidade de Letras Financeiras da 2ª Série, caso aplicável, através de sistema de vasos comunicantes sem quantidade mínima de Letras Financeiras a serem alocadas em cada série, mas devendo ser atingida a Quantidade Mínima da Emissão (conforme abaixo definido); e (d) fixar Remuneração (conforme definido abaixo) de cada série, sem necessidade de nova deliberação pela Companhia ou de qualquer reunião de Diretoria, em decorrência do resultado do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo); e (v) a autorização à diretoria da Companhia a, observada a Quantidade Mínima da Emissão e as condições a serem previstas no Instrumento de Emissão, caso as Letras Financeiras não tiverem sido totalmente subscritas e integralizadas, (a) cancelar o referido saldo e a Companhia e o Agente de Letras realizarem o aditamento ao Instrumento de Emissão e ao DIE (conforme abaixo definido) para prever a quantidade de Letras Financeiras efetivamente subscritas e integralizadas; ou (b) em caso de não integralização por questões operacionais (não atribuíveis à Companhia), ou por ausência de integralização por Investidor que houver apresentado ordem de investimento, a Companhia e o Agente de Letras poderão realizar, se assim aprovado pelos Coordenadores, um aditamento ao Instrumento de Emissão e ao DIE, independentemente de assembleia de Titulares e/ou de aprovação societária da Companhia, para prever a emissão de nova série de Letras Financeiras e integralização em uma só data, com as mesmas características da Letra Financeira cuja integralização não tiver ocorrido, ajustando-se, conforme aplicável, o prazo de vencimento e o Valor Nominal Unitário. **Deliberações Aprovadas:** (i) Autorizar a realização da Emissão e da Oferta com as seguintes características principais, as quais serão detalhadas e reguladas no âmbito do Documento de Informações Essenciais das Letras Financeiras, elaborado nos termos do Anexo B à Resolução CVM 8 (“DIE”) e do Instrumento de Emissão, bem como a celebração do Instrumento de Emissão, demais documentos da Emissão e de eventuais aditamentos a tais documentos, pelos diretores da Companhia e/ou procuradores constituídos, independentemente de aprovação adicional nesse sentido em Assembleia Geral. (a) **Colocação.** As Letras Financeiras serão objeto de distribuição pública não sujeita a registro, nos termos da Resolução CVM 8 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, com relação à totalidade das Letras Financeiras, nos termos do Contrato de Distribuição, com a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”, sendo a instituição intermediária líder o “Coordenador Líder”), tendo como público alvo investidores em geral (“Investidores”, nos termos do art. 4º da Resolução CVM 8. (b) **Valor Total da Emissão.** O valor total da Emissão será de até R\$300.000.000,00, na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”), observado o disposto no item (c) abaixo. (c) **Quantidade.** Serão emitidas até 3.000 Letras Financeiras, sendo que será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, observado que a Oferta somente será efetuada com a distribuição de, no mínimo, 1.500 Letras Financeiras, observada a alocação definida no âmbito do Procedimento de Bookbuilding (“Quantidade Mínima da Emissão”). (d) **Valor Nominal Unitário.** As Letras Financeiras terão valor nominal unitário de R\$ 100.000,00, na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”). (e) **Destinação dos Recursos.** Os recursos líquidos obtidos pelo Emitente com a Emissão serão integralmente utilizados para alongamento do perfil da dívida, reforço de caixa e para a integração de suas atividades como banco múltiplo. (f) **Séries.** A Emissão será realizada em até duas séries, no sistema de vasos comunicantes (“Sistema de Vasos Comunicantes”), sendo a quantidade de letras financeiras a ser alocada na primeira Série (“Letras Financeiras da 1ª Série”) e a quantidade de letras financeiras a ser alocada na segunda Série (“Letras Financeiras da 2ª Série”), caso aplicável, serão definidas no Procedimento de Bookbuilding. (g) **Forma e Comprovação de Titularidade.** As Letras Financeiras serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, mediante o depósito e o registro eletrônico na B3 pela Companhia, observadas as normas da B3, conforme definidas em seu regulamento e nos manuais aplicáveis, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Letras Financeiras será comprovada por meio de extrato individualizado e, a pedido do Titular ou da Companhia, exclusivamente para fins do artigo 38, § 1º, da Lei 12.249, por meio de certidão de inteiro teor, ambos emitidos pela B3. Tal certidão será suficiente para habilitar qualquer medida judicial ou extrajudicial contra a Companhia, inclusive a execução de valores devidos nos termos do Instrumento de Emissão. Adicionalmente, poderá ser emitido extrato pela Companhia ou, se contratado, pelo Escriturador, com base nas informações geradas pela B3. (h) **Convertibilidade.** As Letras Financeiras não serão convertíveis em ações de emissão da Companhia. (i) **Espécie.** As Letras Financeiras não contarão com garantia de nenhuma natureza (dívida quirográfrica) e não contarão cláusula de subordinação. (j) **Escrituração.** A escrituração das Letras Financeiras será realizada pela Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de Iguape de São Paulo/SP, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88 (“Escriturador”). (k) **Data de Emissão.** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Letras Financeiras será aquela a ser definida no Instrumento de Emissão (“Data de Emissão”). (l) **Prazo e Data de Vencimento.** Ressaltadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Letras Financeiras, depois de implementada a Condição Suspensiva de Exigibilidade de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo), o prazo de vencimento das (i) Letras Financeiras da 1ª série será de 24 meses e 10 dias, contados da Data de Emissão (“Data de Vencimento da 1ª Série”); e (ii) Letras Financeiras da 2ª série será de 36 meses, contados da Data de Emissão (“Data de Vencimento da 2ª Série”), em conjunto com a Data de Vencimento da 1ª Série, (“Data de Vencimento”). (m) **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização.** As Letras Financeiras serão subscritas e integralizadas, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário. (n) **Pagamento do Valor Nominal Unitário.** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Letras Financeiras, nos termos previstos no Instrumento de Emissão, (i) o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras da 1ª Série será amortizado em 1 única parcela, na Data de Vencimento da 1ª Série e (ii) o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras da 2ª Série será amortizado em 1 única parcela, na Data de Vencimento da 2ª Série. (o) **Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras não será atualizado monetariamente. (p) **Remuneração.** A remuneração das Letras Financeiras será a seguinte: (i) sobre o Valor Nominal Unitário das Letras Financeiras da 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de Ute, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informa-

Pessoas com deficiência ainda são invisibilizadas pelo mercado de trabalho

Uma pesquisa realizada a partir do banco de dados pela Talento Incluir Consultoria – pioneira no Brasil e que já incluiu mais de 9 mil pessoas com deficiência no mercado de trabalho – com dados de 566 pessoas com deficiência em busca de emprego, revela uma realidade muitas vezes ignorada: profissionais com deficiência estão cada vez mais qualificados e preparados para o mercado de trabalho e para desafiar e superar os estereótipos.

O estudo revela que 49,8% dos participantes possuem ensino superior completo, destes 24% têm qualificações avançadas, como pós-graduação, MBA, mestrado ou doutorado. Segundo a CEO da Talento Incluir Consultoria, Katya Hemelrijk, os dados apurados contrariam o mito persistente de que profissionais com deficiência carecem de qualificação para alcançar cargos de liderança.

“O objetivo do levantamento é lançar luz sobre essa constatação, além de servir como um chamado para reavaliação e transformação das nossas práticas e percepções de inclusão”, destaca a executiva.

Outro dado ainda importante aponta que 24,3% dos respondentes possuem proficiência em inglês ou espanhol em níveis intermediário ou fluente, o que mostra que estão preparados para o palco global em que as empresas modernas operam, de acordo com a especialista. “Longe de serem candidatas apenas para posições de entrada, esses indivíduos têm as habilidades e a qualificação necessárias para cargos de liderança e áreas de alta especialização”, confirma Katya.

Como o estudo, a Talento Incluir quer incentivar as empresas a vencerem o capacitismo e abrir posições de liderança para pessoas com deficiência qualificadas. Os cargos de liderança nas empresas ainda estão bem distantes das pessoas com deficiência. Entre os profissionais avaliados na pesquisa, apenas 2,6% ocuparam cargos de gestão e 2,1% de supervisão no último emprego.

O levantamento foi feito entre 17 de novembro de 2023 e 18 de março de 2024, nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Brasília e Florianópolis. Do total de pessoas entrevistadas na pesquisa, a maioria tem deficiência física (49%), auditiva (22%) e visual (18%). Entre as empresas que abriram 400 vagas específicas para pessoas com deficiência em 2023, apenas 2,5% das posições eram para chefias, com salários acima de R\$ 9 mil.

“O mercado de trabalho, em sua busca por inovação e competitividade, não pode continuar a ignorar o potencial de um profissional tão qualificado. Há um reservatório de talento inexplorado entre os profissionais com deficiência, muitos dos quais estão mais do que aptos a assumir cargos de liderança e contribuir significativamente para o crescimento e a inovação das empresas.

É urgente que as empresas desenvolvam políticas e práticas que não apenas facilitem a contratação de pessoas com deficiência, mas promovam seu avanço profissional. Isso inclui investimento em tecnologia assistiva, programas de mentoria e a criação de uma cultura corporativa que valorize genuinamente a diversidade e a inclusão”, conclui Katya. - Fonte e mais informações: (https://talentoincluir.com.br/).

IA: revolucionária se for aplicada em ferramentas de CRM e vendas

A implementação de Inteligência Artificial (IA) em estratégias de vendas e ferramentas de CRM representa uma revolução na maneira como as empresas interagem com seus clientes e tomam decisões sobre estoques, marketing e alternativas de crescimento.

Segundo Renato Torres, empresário e especialista em tecnologia e marketing, a IA pode prever comportamentos de compra, personalizar a comunicação em massa e otimizar as jornadas de compra para melhorar a experiência e ampliar as vendas. “Uma das possibilidades da IA, quando aplicada nesta área, é analisar grandes volumes de dados relacionados ao comportamento dos clientes. Com isso, empresas podem personalizar a experiência de compra e

recomendar produtos e serviços”, explica.

No caso de CRM, o especialista afirma que, quando os sistemas são alimentados por IA, eles podem oferecer insights comportamentais, ajudando a aprimorar a gestão dos relacionamentos e identificando oportunidades. É possível, inclusive, realizar a análise de feedbacks para entender o que os clientes estão sentindo e melhorar a estratégia utilizada.

A integração de IA nas estratégias de vendas pode ser revolucionária se for bem aplicada. A empresa precisa entender exatamente os objetivos do uso e os dados precisam ter qualidade. Neste contexto, a ferramenta pode ajudar a prever tendências de vendas futuras e ajudar na tomada de decisões mais assertivas.

Também, a automatização de tarefas e a otimização de preços como pontos importantes do uso de IA nas vendas. Através da análise de dados do mercado, concorrência e demanda, é possível definir preços mais competitivos e, consequentemente, vender mais.

Segundo o especialista em tecnologia e marketing, as empresas também podem considerar que a IA pode ser usada para qualificar leads de qualidade, filtrando-os com base em critérios pré-determinados, por exemplo. “É possível fazer bom uso da ferramenta, utilizando-a para identificar leads com maior possibilidade de conversão, aqueles nos quais vale a pena investir mais esforços”, finaliza. - Fonte e mais informações, acesse: (@renaitortorres).