

NOTÍCIAS NACIONAIS

Empresa Individual de Responsabilidade

Limitada (EIRELI): Entidades de classe estão se movimentando para discutir na justiça a instrução normativa expedida pelo Departamento Nacional do Registro do Comércio que impede que Pessoas Jurídicas sejam titulares de EIRELIs, diante da ausência da referida limitação na legislação que instituiu esta nova modalidade de pessoa jurídica.

Prefeituras poderão cobrar pedágios urbanos:

A Lei 12.587/12, que institui a Política Nacional de Mobilidade Urbana, autoriza a cobrança de tributos pelo uso da infraestrutura urbana. Desta forma, os municípios passarão, a partir de abril de 2012 (mês em que a lei entrará em vigor), a ter a opção de cobrar pedágios urbanos.

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT): Entrou em vigor neste mês de

ANÁLISE

PRECAUÇÕES JURÍDICAS ESSENCIAS NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

O superlativo aquecimento do mercado imobiliário brasileiro e a migração da nova classe C para bairros mais prósperos evidenciam que o volume de transações imobiliárias no Brasil alcançou patamares nunca antes praticados.

O frenesi gerado pela valorização dos imóveis, aliado ao ímpeto de aquisição, à abundante oferta de novos produtos e ao crédito acessível, muitas vezes podem deslumbrar o comprador e impedi-lo de enxergar um fato de grande relevância: A aquisição de um imóvel, novo ou usado, seja ele para investimento ou moradia, envolve cuidados e precauções próprios, cuja ausência poderá trazer severos prejuízos ao comprador, até o limite da perda do imóvel e do respectivo valor pago, restando somente a via judicial para tentar reaver suas perdas.

Em linhas gerais, as precauções básicas e essenciais a serem tomadas relacionam-se à verificação e avaliação (i) da titularidade e eventuais gravames do imóvel; (ii) da situação fiscal do imóvel e das contribuições condominiais, se for o caso; e (iii) da situação jurídica e, caso necessário, patrimonial do vendedor.

Quando tratamos da titularidade do imóvel, é imperioso verificar, perante o cartório de registro de imóveis a qual pertence o imóvel-alvo, quem é o efetivo proprietário do mesmo, o qual constará na matrícula atualizada do imóvel. Este cuidado básico permitirá aos compradores terem a certeza de que estão negociando e adquirindo o imóvel dos reais proprietários. Adicionalmente, uma vez com a matrícula do imóvel, será possível averiguar se o mesmo foi dado em garantia de alguma dívida (hipoteca), se está penhorado judicialmente para garantir uma dívida em execução judicial ou se há qualquer outro gravame que o mesmo possa possuir. A existência de ônus (ex. penhora) possui grande relevância, pois os mesmos acompanharão o imóvel quando adquiridos, representando um risco ao novo comprador.

Com relação à situação fiscal, os tributos que recaem sobre a propriedade, o IPTU (imóveis urbanos) e o ITR (imóveis rurais) também acompanham o imóvel e tornam-se responsabilidade do atual proprietário, não importando para o Fisco se os débitos surgiram antes da aquisição. Assim, recomenda-se que o interessado requisite ao

Janeiro a Lei que criou a CNDT. Esta nova certidão, que atesta que a empresa não possui débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, passará a ser requisitada nos processos de licitação como comprovação de regularidade trabalhista. Este novo documento traz consigo importantes discussões que certamente chegarão às vias judiciais pelos licitantes que não conseguirem obter a CNDT.

SUCHODOLSKI
ADVOGADOS –
40 ANOS

O escritório Suchodolski Advogados inicia o ano de 2012 com um novo sócio, o advogado Ivan Luvisotto Alexandre. Integrando a banca desde 2004, atua nas áreas do Direito Societário, Contratual e Internacional.

vendedor certidões atestando que o imóvel não possui dívidas fiscais. Eventualmente, as municipalidades também recolhem determinadas taxas administrativas imobiliárias, cujas certidões negativas de débito também devem ser solicitadas. Adicionalmente, caso o imóvel seja parte de um condomínio ou de uma associação, é importante solicitar ao síndico ou administrador que emita uma declaração pela qual conste que o imóvel-alvo não possui débitos condominiais/associativos, além de ser verificada a saúde financeira do condomínio.

Ademais, de forma a certificar-se de que o vendedor não está incorrendo em alguma fraude contra credores ou em algum processo judicial que ponha em risco a venda a ser realizada, sugere-se verificar se o vendedor está envolvido em algum processo judicial e, caso positivo, o atual estado do processo e seu valor. Para tanto, devem ser solicitadas certidões dos fóruns da Justiça Estadual da residência do vendedor, bem como do fórum do local do imóvel, assim como da Justiça Federal, do Trabalho e da Receita Federal.

O disposto acima conjuga os cuidados básicos e a serem tomados na aquisição de um imóvel. Cada processo de aquisição é único e possui suas particularidades, que podem requerer precauções adicionais. Desta forma, sugere-se sempre consultar um advogado quando da compra de um imóvel, cabendo a ele identificar os pontos mais sensíveis e opinar quanto à viabilidade e eventuais riscos da operação.

Eduardo Tunchel

Atenção: Os temas abordados nas notícias e no texto de interesse não repercutem, necessariamente, o posicionamento adotado ou recomendado pela SAA.