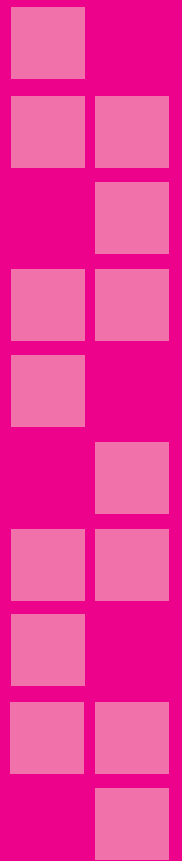


Noções Gerais de Direito Imobiliário



Noções Gerais de Direito Imobiliário

Autor

Tiago Machado Burtet

1.ª edição

U58m Burtet, Tiago Machado

Noções Gerais de Direito Imobiliário. / Tiago Machado Burtet.
— Curitiba: IESDE Brasil S.A., 2007.

184 pág.

ISBN: 978-85-7638-792-3

1. Educação – Compêndios, manuais etc. 2. Educação – Brasil.
I. Título.

CDD 371.102

1ª reimpressão



Inteligência Educacional
e Sistemas de Ensino

Todos os direitos reservados

IESDE Brasil S.A.

Al. Dr. Carlos de Carvalho, 1.482 • Batel

80730-200 • Curitiba • PR

www.iesde.com.br



Sumário

Noções gerais de Direito | 9

Introdução ao Direito | 9

Direito Imobiliário | 11

Diferença entre Direito das Obrigações e Direito das Coisas | 13

Fato, ato e negócio jurídicos | 15

Existência, validade e eficácia | 16

Dois bens | 16

Pessoas naturais: reflexos no estado civil | 19

Casamento | 19

Regimes de bens | 22

Separação judicial, divórcio e restabelecimento da sociedade conjugal | 25

União estável | 26

Poder familiar | 27

Direito sucessório | 27

Posse e propriedade | 31

Posse: conceitos e distinções | 31

Propriedade | 35

Algumas formas de aquisição de propriedade imóvel | 41

Aquisição da propriedade imóvel pela usucapião | 41

Aquisição da propriedade imóvel pelo registro | 44

Aquisição da propriedade imóvel pela acessão (construção) | 45

Aquisição da propriedade imóvel pela sucessão | 46

Aspectos relacionados ao Direito de Propriedade: direito de vizinhança e condomínio | 49

Direito de vizinhança | 49

Condomínio | 51

Direitos reais | 61

Direitos reais sobre coisa alheia | 62

Contratos | 73

Princípios | 73

Requisitos | 74

Classificação | 75

Fases | 78

Defeitos | 80

Interpretação dos contratos | 83

Contratos em espécie I | 87

Arras ou sinal | 87

Compra e venda | 88

Permuta | 94

Doação | 94

Contratos em espécie II | 99

Comodato | 99

Empreitada | 101

Locação | 102

Direito agrário | 113

Imóvel rural | 113

Conceito, conteúdo, fundamento e natureza jurídica | 113

Evolução histórica | 114

Alienação e oneração de imóveis rurais | 115

Regularização de imóveis rurais | 116

Contratos de Direito Agrário | 116

Formalização de contratos imobiliários | 123

Qualificação das partes | 123

Descrição de bens | 125

Outras condições | 126

Formalidades complementares | 127

Tributos | 131

Conhecimentos práticos necessários na Gestão Imobiliária | 135

- Introdução | 135
- Registro de Imóveis | 135
- Tabelionato de notas | 143
- Prefeituras municipais | 143

Financiamento de imóveis | 147

- Introdução | 147
- Sistema Financeiro da Habitação (SFH) | 147
- Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) | 152
- Contratos imobiliários em geral | 153

Corretagem | 159

- Corretagem | 159
- Legislação do corretor de imóveis | 160
- Ação de cobrança de comissão de corretagem | 163

Estatuto da Cidade | 167

- Introdução | 167
- Plano Diretor | 168
- Institutos jurídicos do Estatuto da Cidade | 170
- Direito de superfície | 173
- Direito de preempção | 174
- Outorga onerosa do direito de construir | 175
- Transferência do direito de construir | 175
- Operações urbanas consorciadas | 176
- Consórcio imobiliário | 176
- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) | 176

Referências | 181

APRESENTAÇÃO

Este livro apresenta noções introdutórias de Direito Imobiliário, conhecimento necessário para o bom desempenho das atividades do gestor imobiliário.

Este é o momento do curso em que você terá o primeiro contato com a matéria jurídica, por isso é de suma importância que compreenda alguns conceitos fundamentais, para depois aprofundá-los conforme sua necessidade. Será um estudo fácil, apesar da gama de legislações que serão aplicadas.

A intenção é entender porque é importante estudar alguns temas de Direito e, especialmente, do Direito Imobiliário. Logo no início do livro, será abordada a relação entre sujeitos e coisas; em seguida, estudaremos especificamente os fatos e atos que repercutem na vida de cada sujeito, para, então, passarmos ao estudo das próprias coisas.

Analisaremos, também, posse e propriedade, formas de aquisição de bens imobiliários e alguns aspectos que se relacionam com a propriedade, como os direitos de vizinhança e as formas de condomínio. Depois, serão analisados os direitos reais, que restringem o direito de propriedade.

Em seguida, o enfoque será dado ao estudo sobre contratos – parte geral e contratos típicos – como eles se formalizam e que requisitos e documentos são necessários para isso, pois é pelos contratos que são geradas novas relações envolvendo sujeitos e coisas.

Finalmente, apresentaremos alguns diplomas legais modernos, cujo domínio é de extrema importância para aqueles que trabalham com imóveis possam desempenhar suas atividades com tranquilidade e segurança, para, assim, atender aos anseios de cada cliente.



Formalização de contratos imobiliários

Qualificação das partes

Quando da elaboração de um contrato imobiliário, o redator – o tabelião de notas nas escrituras públicas ou o gestor imobiliário nos instrumentos particulares – deverá ter em mente o destino do contrato, o Registro Imobiliário. Para isso, será necessário conhecer a situação jurídica dos contratantes, como sua aptidão para contratar ou capacidade civil, e os requisitos do registro previstos no artigo 176, parágrafo 1.º, III, da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos – LRP), como nome, nacionalidade, estado civil, número de documentos de identificação e do CPF ou CNPJ e domicílio.

A aptidão para contratar é a verificação da capacidade civil. A vontade deverá ser livre, não podendo apresentar vícios do consentimento como erro, dolo, coação, lesão, estado de perigo ou fraude, nem simulação. Portanto, os contratantes devem estar imbuídos da mais absoluta transparência no momento de contratar, a fim de que o negócio entre eles realizado não venha a ser desfeito mediante ação judicial.

A manifestação da vontade é formalizada com a assinatura do contrato. Em se tratando de instrumento particular, as partes deverão rubricar todas as folhas e lançar suas assinaturas na última; as firmas dos contratantes devem ser reconhecidas por autenticidade, ou seja, deverão ser realizadas perante um notário.

Nos contratos dessa natureza (particulares) deverão assinar, ainda, duas testemunhas, o que facilitará sobremaneira a constituição de um título executivo extrajudicial, inclusive para fins de protesto. Tratando-se de bens imóveis, o ingresso de um instrumento particular no Registro Imobiliário depende de tal requisito. Nesse caso, também é importante que as firmas estejam reconhecidas, entretanto, poderão ser por semelhança, e não é exigido o comparecimento pessoal no Tabelionato de Notas.

Não podem ser admitidos como testemunhas os menores de 16 anos; aqueles que, por enfermidade ou retardamento mental, não tiverem discernimento para a prática dos atos da vida civil; os cegos

e surdos, quando a ciência do fato que se quer provar dependa dos sentidos que lhes faltam; o interessado no litígio, o amigo íntimo ou o inimigo capital das partes; os cônjuges, os ascendentes, os descendentes e os colaterais, até o terceiro grau de alguma das partes, por consangüinidade, ou afinidade.

Importa verificar, também, a nacionalidade dos contratantes, tendo em vista que existem restrições quanto à aquisição e arrendamento de bens imóveis rurais no Brasil por pessoas estrangeiras, principalmente se tais bens estiverem situados na faixa de fronteira.

A verificação da nacionalidade e da identidade ocorre por análise do documento de identidade. Os documentos que comprovam a nacionalidade são os seguintes:

- :: carteira de identidade fornecida pelos órgãos de identificação civil dos estados e do Distrito Federal, pelos serviços de identificação das Forças Armadas, pelos Ministérios e órgãos subordinados à Presidência da República;
- :: carteira emitida por órgãos criados por lei federal, controladores do exercício profissional, como por exemplo a OAB, CREA etc.;
- :: carteira nacional de habilitação para dirigir veículos, desde que observado seu prazo;
- :: carteira de trabalho e previdência social;
- :: certificado de reservista.

É fundamental o conhecimento do estado civil dos contratantes no momento da contratação, que podem ser solteiro, casado, separado judicialmente, divorciado ou viúvo. Somente no caso de reconhecimento judicial da união estável é que se poderá qualificar os que vivem nesta espécie de relacionamento como companheiro e companheira.

Logo, será obrigatória a apresentação da certidão do Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN), se possível atualizada, ou de sentença judicial, se houver união estável, para tal análise. Digamos que alguém adquire um imóvel como solteiro, constando desta forma no Registro Predial. Vindo a casar pelo regime de comunhão universal de bens e, posteriormente, se divorciar, será necessário fazer as atualizações necessárias, por registro ou averbação, tanto no RCPN, quando no Registro de Imóveis, a fim de não permitir qualquer alienação fraudulenta, que poderia ocorrer se este sujeito continuasse se apresentando como solteiro.

Dessa forma, sempre que houver alguma alteração subjetiva que repercuta em direitos sobre a coisa, essa modificação deverá ser refletida nos assentos registraes. Somente assim se alcançará a segurança jurídica e a paz social nas contratações.

Tanto para pessoa natural, quanto para pessoa jurídica, será sempre obrigatória a apresentação de documento que comprove inscrição na Receita Federal, pelo CPF ou CNPJ, inclusive para as negociações envolvendo pessoas estrangeiras, tendo em vista que tais informações são necessárias ao Registro de Imóveis para que seja possível realizar uma declaração à Receita Federal, prevista em normatização específica. Ainda, o endereço do domicílio das partes é igualmente relevante e necessário, a fim de permitir a localização delas, quando necessário.

Se um dos contratantes for pessoa jurídica, os poderes de quem a representa sempre deverão ser analisados. Isso será possível pela análise do Estatuto ou Contrato Social, dependendo da sua natureza, especialmente da cláusula "administração" ou "representação". Pode ocorrer que uma pessoa natural que não possa agir sozinha na representação de uma pessoa jurídica pretenda se desfazer de um patri-

mônio de forma contrária ao estabelecido nas regras da sociedade. Isso não é possível, devendo aquele que formaliza o negócio observar rigorosamente as disposições estatutárias ou contratuais.¹

Aquele que não puder comparecer pessoalmente para assinar o contrato pode ser representado por um procurador. Nesse caso, exige-se deste o instrumento do mandato, a procuração, para fins de análise dos poderes conferidos. A forma da procuração deverá obedecer a forma do contrato. Por isso, se o contrato exigir a forma pública, a da procuração será a mesma. Como regra, o mandatário não poderá celebrar o negócio para o qual recebeu poderes em seu favor, salvo se houver autorização expressa na procuração, considerando-se esta, procuração em causa própria.

Descrição de bens

O conhecimento sobre os requisitos do registro, agora relacionados com a coisa, é imprescindível. Reitera-se que quem pretende formalizar um contrato envolvendo imóveis deve ter consciência da necessidade de identificação precisa da coisa objeto da negociação, que é feita pela indicação do número da matrícula do imóvel e pelo lançamento de sua completa descrição no contrato, com o propósito de não deixar dúvidas sobre o que se está negociando. Os requisitos mencionados estão previstos no artigo 176, parágrafo 1.º, II e nos artigos 222, 223 e 225, da LRP.

Para isso, será necessária a obtenção de uma certidão do Registro de Imóveis. Havendo qualquer alteração, como averbação de uma construção, o contrato assim deverá fazer constar, a fim de que sejam observados os princípios registrais.

Outrossim, se no contrato constar qualquer informação que ainda não esteja no Registro Imobiliário, será necessária atualização desse registro para que ele coincida com contrato, permitindo a realização de novos assentos registrais. É necessária a observância da continuidade e da disponibilidade. Caso pretenda-se alienar uma benfeitoria (casa) e o terreno, quando no Registro Predial somente consta a existência do terreno, será imprescindível a averbação da casa anteriormente, para que o contrato seja corretamente realizado. Caso contrário, ele não terá acesso ao Álbum Imobiliário.

Os gestores imobiliários devem estar alertas para que a busca pelas informações seja realizada antes da concretização dos negócios imobiliários, a fim de que sejam evitadas surpresas, como quando há pretensão de registrar o contrato e não se consegue em virtude da existência de uma circunstância impeditiva. De nada adiantará, por exemplo, celebrar um contrato e verificar depois que aquele que vendeu o imóvel não era seu legítimo proprietário, ou constatar a existência de ônus ou gravames que recaiam sobre a coisa, como penhora, arresto, seqüestro, indisponibilidade etc.

Gravames que impedem a realização do contrato

Penhora é uma constrição judicial imposta sobre um bem, inclusive imóvel, para garantir a execução de uma dívida cobrada judicialmente, permitindo a efetividade do processo. A penhora, para ser oponível perante terceiros, deve estar registrada na matrícula do imóvel, o que cria um gravame sobre ele, pois, aquele que pretender adquirir o bem ficará sabendo que poderá perdê-lo se o alienante

¹ Ver artigo 1.010 e seguintes do Código Civil (CC).

não quitar sua obrigação, o que dará ensejo para uma alienação forçada da coisa, em leilão, para o pagamento do credor. Caso contrário, se houve uma alienação de imóvel que fora penhorado num processo judicial, cuja penhora não fora registrada por displicência do credor, a alienação será válida e eficaz enquanto o credor não comprovar que o adquirente sabia da existência da penhora, o que é muito difícil de acontecer. A penhora, portanto, não torna o imóvel indisponível, salvo se originária de execução fiscal do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS).

Arresto, por sua vez, é uma medida cautelar que visa a arrecadar bens de um devedor que possam responder por uma demanda judicial, evitando que ele dilapide seu patrimônio, o que esvaziaria o processo judicial, porque não teria como efetivar uma ordem judicial por falta de bens do devedor.

O seqüestro apresenta certa similitude com o arresto, embora dele se diferencie por envolver bem específico de um litígio. O arresto e o seqüestro poderão ser convertidos em penhora para satisfação de um crédito numa ação judicial.

As indisponibilidades são provenientes da lei, de ordens judiciais e da vontade das partes. As decorrentes da lei, por exemplo, são os bens penhorados em execuções movidas pelo INSS e em processos de liquidação de instituições financeiras, afetando os bens dela própria como de seus administradores. As impostas por ordens judiciais podem ocorrer em qualquer espécie de processo, quando uma parte requerer e o juiz entender conveniente para a satisfação do pleiteado na ação. Existem, ainda, as indisponibilidades que decorrem da vontade das partes, geralmente originárias de doações ou testamento. Observamos que ninguém pode estabelecer indisponibilidade sobre seu próprio patrimônio.

Outras condições

Podem os contratantes estabelecer todos os tipos de condições não-vedadas por lei, uma vez compatíveis com o negócio realizado. Condições suspensivas, por não permitirem aquisição do direito, não aceitam o acesso dos contratos ao Registro de Imóveis, por serem incompatíveis com a natureza de tal registro. Uma vez procedido, o registro gera eficácia do que fora contratado, criando ou declarando o direito desejado. Porém, se no contrato há cláusula suspensiva, não terá surgido direito e, por via de consequência, o registro, se fosse admitido, não geraria eficácia alguma. Assim, cláusulas suspensivas podem constar de contratos imobiliários, mas estes não terão acesso no Registro de Imóveis, enquanto não implementada a condição, o que faz surgir o direito.

De outro lado, as condições resolutivas se amoldam perfeitamente às finalidades do sistema registral imobiliário. Um exemplo de ampla aplicação é a compra e venda com cláusula resolutiva expressa, em que o comprador torna-se o proprietário da coisa desde o registro. Adimplindo sua obrigação com a quitação do preço, a cláusula resolutiva poderá ser cancelada, mas, havendo o descumprimento da obrigação, o vendedor poderá pleitear em juízo o desfazimento do negócio porque a condição resolutiva se implementou, retomando a propriedade da coisa.

Em negócios onerosos é permitido o pacto da evicção, o que não ocorre com os contratos gratuitos. Por exemplo, alguém que adquiriu a propriedade de um bem imóvel por compra e venda (oneroso) vem a perder a coisa para terceiro que tinha melhor direito frente ao vendedor. Nesse caso,

o comprador poderá buscar o ressarcimento do que pagou ao vendedor e mais perdas e danos, em virtude da perda da coisa. Admite-se a pactuação em sentido contrário, isto é, que o vendedor não responderá pela evicção, mas, neste caso, deverá ficar expressa tal condição.

Admite-se, também, cláusula de eleição de foro para discussão judicial do contrato. Via de regra, as obrigações são cumpridas no domicílio do devedor, podendo haver a pactuação de forma diversa.

Formalidades complementares

Certidões e declarações

As informações ditas anteriormente se referem às necessidades impostas para o registro dos contratos. Com isso, independentemente da sua natureza, se públicos ou particulares, devem ser observadas.

Porém, há regras específicas dos títulos públicos, lavrados por Tabelião de Notas ou Notário, previstas na Lei 7.433/85 e no Decreto 93.240/86. Podemos afirmar que essas legislações não se aplicam aos instrumentos particulares; todavia, recomendamos que neles também os façam constar, para uma melhor qualidade da contratação.

A escritura pública é documento dotado de fé pública, redigida na língua nacional e faz prova plena, devendo conter, salvo quando a lei exija outros requisitos, os seguintes:

- :: data e local de sua realização;
- :: reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas;
- :: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do cônjuge e filiação;
- :: manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes;
- :: referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato;
- :: declaração de ter sido lida na presença das partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;
- :: assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato.

Assim, para os instrumentos particulares, além dos requisitos do registro, sugere-se que se façam constar os mesmos requisitos, salvo o previsto no segundo item citado anteriormente, com algumas alterações, como seguem:

- :: data e local de sua realização devem ser inseridos no final do contrato, antes das assinaturas (*excluído por ser atividade de competência do Tabelião, detentor de fé pública*);

- :: dados de qualificação das partes contratantes e anuentes, exigidos para o registro, observando que se os mesmos forem casados, sempre deverá ser feita referência ao regime de bens e à data do casamento;
- :: manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes, que significa o objeto da contratação;
- :: referência ao cumprimento das exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato, como as declarações que veremos a seguir;
- :: é de bom alvitre que conste dos instrumentos particulares declaração de que os contratantes leram o contrato, a fim de fortalecer a presunção estabelecida no artigo 219, do CC, evitando, assim, o que pode evitar alegações descabidas de vícios do consentimento;
- :: assinatura das partes e dos demais comparecentes, com suas firmas reconhecidas, inclusive das duas testemunhas.

Se algum comparecente não puder ou não souber escrever, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo, na presença de outras duas testemunhas.

Certidões

Para a realização de um negócio imobiliário seguro, que não gere futuros problemas para o adquirente, é necessária a verificação da atual situação do imóvel e do seu titular. Pelo exposto, a contratação imobiliária pode parecer burocrática e complicada. Se alguns cuidados não forem tomados, entretanto, o adquirente do imóvel pode vir a se incomodar e até a perder o imóvel, necessitando ingressar com uma ação judicial para tentar reaver a coisa ou o preço pago, o que é muito mais oneroso e demorado.

Para o registro de um contrato envolvendo bem imóvel, a lei faz algumas exigências, como a comprovação de inexistência de débito com a União Federal e com o INSS, mediante apresentação de certidões negativas. É prudente a exigência das certidões negativas no momento da formalização do contrato, e não somente quando do registro. A apresentação da maioria das certidões não é obrigatória, mas recomendável.

Relativas ao imóvel

- :: **Certidões da matrícula, de Ações Reais e de Ônus Reais** – são obrigatórias para a formalização de escrituras públicas. Entretanto, não será possível realizar um instrumento particular sem analisar a atual situação do imóvel. São obtidas no Registro de Imóveis da situação da coisa.
- :: **Certidão Negativa de Débito de Tributos Municipais Incidentes sobre a Coisa** – refere-se à quitação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). A eventual dívida acompanha a coisa em nome de quem ela estiver (obrigação *propter rem*). Se alguém adquirir um imóvel que possua débito de IPTU, portanto, vai receber também tal passivo. A apresentação dessa certidão não é obrigatória, mas o adquirente pode exigí-la. É obtida na prefeitura municipal.
- :: **Certidão Negativa de Débito do Imposto Territorial Rural (ITR)** – é obrigatória sua apresentação para contratações envolvendo imóveis rurais. Pode ser suprida mediante apresen-

tação dos comprovantes de pagamentos dos últimos cinco exercícios do ITR. É expedida pela Receita Federal.

- :: **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)** – também é obrigatória quando se tratar de negociação envolvendo imóveis rurais. É obtido no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), a quem compete o cadastro dos imóveis rurais.
- :: **Certidão Negativa de Débito com o Condomínio** – exigível apenas nos casos dos condomínios edilícios. Também é uma obrigação *propter rem*, podendo o adquirente assumir eventual débito existente. Essa certidão é expedida pelo síndico ou pela administradora do condomínio.

Relativas aos sujeitos

- :: **Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal e com o INSS** – a União e o INSS estabeleceram uma forma de fiscalização indireta dos tributos e contribuições a eles devidos, exigindo, em alguns casos, a comprovação da regularidade fiscal de um sujeito de direito quando ele pretender realizar negociações, especialmente quando envolver bens imóveis. Serão exigidas certidões das pessoas jurídicas e das pessoas físicas a elas equiparadas. Excepcionalmente essas pessoas poderão, quando enquadradas em situações especiais, serem dispensadas de apresentar certidões negativas, devendo realizar declarações especiais, como veremos a seguir.

Tais certidões podem ser obtidas nas repartições públicas competentes, ou pela internet. Equiparam-se às certidões negativas, as certidões positivas com efeitos de negativas, que também autorizam a concretização dos negócios. Para formalização desses negócios, os prazos de validade destas certidões deverão ser observados.

Observa-se que essa atividade de fiscalização é outorgada aos notários e registradores, os quais ficam solidariamente responsáveis pelos tributos se realizarem algum ato com infração a lei, isto é, sem exigir a comprovação da regularidade fiscal.

- :: **Certidão Negativa de Multas do Ibama** – para qualquer registro envolvendo bens imóveis rurais, seja por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, deverá ser apresentada a certidão negativa de multas do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais (Ibama). O objetivo dessas certidões é verificar se o proprietário de imóvel rural foi penalizado com multa por ter cometido alguma infração ao meio ambiente. Ela pode ser obtida na internet ou na repartição pública competente.
- :: **Certidão Negativa de Débito com a Receita Estadual** – a exigência dessa certidão, para realização de negócios imobiliários dependerá da legislação de cada Estado. Via de regra, não é necessária. Porém, se o vendedor estiver devendo um tributo estadual ou se já estiver tramitando uma ação de execução fiscal contra ele, o imóvel alienado poderá vir a responder judicialmente, uma vez reconhecida fraude à execução, ou seja, a tentativa que alguém faz de dilapidar seu patrimônio para não cumprir suas obrigações tributárias. Nesse caso, recomenda-se aos adquirentes a exigência de tal certidão para que não venham a ser surpreendidos futuramente.
- :: **Certidões Negativas de Ações Judiciais** – as certidões forenses, expedidas pela justiça, comprovam a existência ou não de ação judicial contra determinada pessoa.

Existem ações que tem competência especial para julgamento e não são movidas onde o réu tem seu domicílio. Isso dificulta a verificação da existência de ações contra um alienante, porque necessitaria buscar informações em qualquer parte do território nacional, o que é inviável. Por isso, a jurisprudência tem entendido que se o adquirente tomar as devidas providências e exigir do alienante ao menos as certidões negativas forenses do seu domicílio, terá tomado as cautelas necessárias, sendo considerado adquirente de boa-fé e, por via de consequência, o negócio realizado não será afetado por eventual ação judicial. Recomendamos que em todos os contratos o alienante declare, sob penas de responsabilidade civil e penal, que contra ele não tramitam ações judiciais que possam comprometer a negociação com imóvel específico. Se a declaração não for verdadeira, ele responderá criminalmente.

- :: **Justiça do Trabalho** – é muito importante exigir a certidão negativa de ação trabalhista, tendo em vista que os créditos reconhecidos por essa justiça especializada têm caráter privilegiado frente a diversos outros, pela natureza alimentícia que possuem. Portanto, se alguém aliena um imóvel tendo dívidas na Justiça do Trabalho, com grande probabilidade a alienação será atingida pela ação, gerando grandes transtornos para o adquirente. Deve ser requerida no domicílio dos contratantes.
- :: **Justiças Federal e Estadual** – da mesma maneira é importante buscar informações sobre a tramitação de ação no juízo federal e no comum (estadual), acerca da existência de ações cíveis e criminais contra o alienante.
- :: **Certidão Negativa de Protesto de Títulos** – a exigência dessa certidão tem menos importância para o caso de alienação de bem. Todavia, é recomendável pedi-la para saber a real situação do alienante. Pode ocorrer de o alienante ter protestos registrados em seu nome, sem que o credor tenha promovido ação judicial, mas não impedindo que o faça, o que, poderá comprometer o negócio realizado.

Declarações

Existem declarações que os transmitentes devem ou podem fazer nas negociações com seus bens imóveis. Em todas as escrituras públicas é obrigado constar, por exigência legal, declaração daquele que está alienando ou onerando seu bem imóvel, independentemente se pessoa física ou jurídica, sob pena de responsabilidade civil e penal, sobre a existência ou não de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, ou de outros ônus reais incidentes sobre ele. Igual regra não existe para os instrumentos particulares, embora seja aconselhável inserir declaração similar em todos eles.

Em todos os negócios imobiliários é conveniente fazer constar declaração das partes, também sob pena de responsabilidade civil e penal, sobre a veracidade dos seus dados pessoais, como estado civil, tendo em vista que qualquer alteração desse tipo pode repercutir na propriedade sobre a coisa imóvel.

No caso das pessoas jurídicas, ou físicas a elas equiparadas, obrigadas a apresentar as certidões negativas de débito com a Receita Federal e com o INSS, poderão declarar, também sob as penas da lei, que o imóvel alienado ou onerado faz parte do ativo circulante, e não do ativo imobilizado da empresa, ficando dispensadas, assim, da apresentação das certidões.

Existem, ainda, casos excepcionais aplicáveis às empresas comercializadoras de bens imóveis. O primeiro, que dispensa a apresentação da certidão negativa do INSS na alienação ou oneração de bens

imóveis, para a empresa vendedora ou a ela equiparada, quando explorar com exclusividade a atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, decorrentes de sua atividade econômica, e o imóvel esteja lançado no ativo circulante, não podendo ter constado no ativo permanente da mesma.

O outro, afirmando ser inexigível a apresentação da certidão negativa da Receita Federal na alienação ou oneração de bens imóveis de empresa, não integrante do seu ativo permanente (difere da regra do INSS, porque pode um dia ter integrado o ativo permanente), desde que explore atividade de compra e venda de imóvel, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou de construção de prédios destinados à venda. Verificamos que, nesse caso, quando realizar a locação, deverá apresentar a certidão negativa, porque para tal atividade não fora prevista a inexigibilidade. Outra diferença é que a norma do INSS exige que as atividades apresentadas sejam realizadas com exclusividade, o que não está previsto na norma da Receita Federal.

Infelizmente, toda essa burocracia se torna necessária porque os transmitentes de bens imóveis negligenciam informações sobre sua situação financeira. Se todos agissem sempre com boa-fé, seria prescindível toda essa estrutura de controle e fiscalização.

Tributos

Na transmissão de bens imóveis por ao *inter vivos* incide o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), de competência municipal, devendo o gestor imobiliário conhecer a legislação respectiva do seu município.

Em vez disso, se a alienação ocorre a título gratuito ou *causa mortis*, incidirá o Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doações (ITCMD), de competência estadual.

Atividades

1. O que o gestor imobiliário deve ter em mente quando irá formalizar um contrato imobiliário?
