



# BDI - Boletim do Direito Imobiliário

AGOSTO 2013 - 2ª QUINZENA - ANO XXXIII - Nº 16

## Destaques desta edição:

- 5** Entrevista sobre penhora: Ordem de preferência, imóvel alienado fiduciariamente, fraude à execução

---

- 7** Quando o síndico é a própria construtora

---

- 11** Venda de imóvel em inventário quando há um herdeiro menor

---

- 15** A reunião do condomínio pode ser gravada?

---

- 16** Exposição do nome do condômino inadimplente

---

- 21** Precauções a serem tomadas nas locações

---

- 23** Locações 'built to suit' seguem Lei do Inquilinato

---

- 31** Como fica a matrícula em caso de usucapião

---

- 32** Responsabilidade do oficial substituto que se torna titular do cartório

---

- 33** Responsabilidade profissional do corretor de imóveis

---

ISSN 1982-4599



9 771982 459001

UMA PUBLICAÇÃO

43 ANOS



DIÁRIO DAS LEIS

so na entrega do bem.

Ademais, necessário informar que nem todas as cláusulas constantes nos contratos de compra e venda com as construtoras são legais, já que tratam-se de instrumentos denominados de "contratos de adesão", ou seja, contratos pré-formulados e impostos unilateralmente aos compradores, sem qualquer possibilidade de discussão sobre o seu conteúdo, razão pela qual essas cláusulas tidas como abusivas e desproporcionais podem ter sua validade questionada na Justiça.

Em todo caso, deve o consumidor, independentemente de haver ou não atraso na entrega da obra, manter o pagamento das parcelas em dia, sob pena de se tornar inadimplente, o que poderá gerar cobranças, incidência de multas e juros de mora previstos no contrato formalizado com as

construtoras.

Vale acrescentar que os atrasos nas entregas dos imóveis vêm se tornando tão comuns que existe hoje um projeto de lei no Senado (Projeto de Lei nº 97/2012), de autoria do senador Eduardo Lopes (PRB-RJ), prevendo que as empresas paguem indenização equivalente a 2% do valor total contratado se não honrarem o contrato, porém, não caberá indenização se o contrato prever prazo de tolerância, que não pode exceder a seis meses.

Além da indenização acima citada, prevê o referido projeto que se a entrega do imóvel não acontecer no prazo, incidirá uma multa moratória mensal de 0,5% sobre o valor total do imóvel, devidamente atualizado, a contar da data prevista no contrato.

Além disso, o consumidor, segundo a proposta, poderá utilizar

o valor proveniente da multa para abater parcelas que vencerem após o prazo previsto para entrega do imóvel ou pedir sua devolução, que deve ser feita em, no máximo, 90 dias após a entrega das chaves ou a assinatura da escritura definitiva.

Por fim, o referido projeto de lei foi encaminhado à Comissão Temporária de Modernização do Código de Defesa do Consumidor. Caso aprovado, significará certamente um grande avanço no setor, já que trará algum ônus para as Construtoras inadimplentes, que hoje "brincam" com os consumidores, aos quais resta somente acionar o Poder Judiciário para fazer valer os seus direitos.

\* A autora é Advogada com especialização em Processo e Direito do Trabalho, atuante nas áreas cível e trabalhista.

## Os cuidados que se deve ter na compra de um imóvel

**Ricardo Trotta\***

A compra de um imóvel representa muitas vezes a realização de um sonho, sobretudo quando o bem é a tão sonhada casa própria de quem muito trabalhou para chegar a essa importante conquista.

Mas, esse sonho pode se transformar em um pesadelo se o comprador não tomar as precauções necessárias, antes de efetivar o negócio.

Para, literalmente, "dormir tranquilo", o comprador deverá pesquisar a vida pregressa do vendedor e do imóvel, a ponto de até, às vezes, se indispor quando surgir a necessidade extrema de verificar a declaração

de Imposto de Renda de quem está se desfazendo do bem.

Tudo começa com a análise da matrícula do imóvel, que é o documento comprobatório da propriedade do bem, em outras palavras, da análise desse documento se conclui se o vendedor é efetivamente o dono do bem pretendido pelo comprador. A matrícula também demonstrará todos os atos praticados sobre o imóvel, por exemplo, se ele está ou foi penhorado em alguma oportunidade ou se ele foi objeto de partilha em um inventário.

O negócio só deve se efetivar se o imóvel não tem nenhum gravame, isto é, se está livre de

qualquer ônus. Nesse âmbito, o comprador deve verificar também se o imóvel tem IPTU em dia, se não deve condomínio, água, luz e gás.

Superada essa fase, a pesquisa se inclina para o lado dos vendedores, os quais não poderão vender o bem se estiverem em estado de insolvência. Diz-se insolvente aquele que não tem a capacidade de pagar suas dívidas e quando essas são superiores ao seu patrimônio. Se for esse o caso, o imóvel estará comprometido e não poderá ser vendido, sob pena de o negócio se constituir numa fraude. Isso porque a pretensão do comprador