

Boletim informativo

Outubro/06

CONSIDERAÇÕES NA COMPRA DE IMÓVEL



Paulo Neder¹

I. INTRODUÇÃO.

Um dos negócios que mais causa preocupação aos operadores do direito é a compra de imóveis. O risco de ações judiciais que possam comprometer o negócio, passando por documentações imperfeitas, exige do profissional redobrada atenção.

Com o passar dos anos, com o fito de afastar riscos, compilamos, quase que poderiam ser assim denominadas, duas cartilhas, uma referente à documentação e outra que intitulamos “dicas”, utilizadas caso a caso.

II. DOCUMENTOS.

Citam-se, apenas exemplificativamente, alguns documentos exigidos:

- a) o de aquisição, no qual consta o registro, a certidão de propriedade, a prova de negativa de ônus e alienações;
- b) comprovantes dos impostos pagos (carnê e certidão, observando-se que, no Município de São Paulo, havendo tributos em atraso, atualmente, constam eles no do carnê);
- c) certidão de que o bem não foi declarado de utilidade pública, necessidade pública ou de interesse social, pois corre o risco de haver um processo administrativo de desapropriação em andamento.
- d) distribuições forenses e de protestos;
- e) (caso a vendedora seja pessoa jurídica), certidões específicas (INSS, Receita Federal, Procuradoria). O Contrato Social (ou Estatuto Social, se S/A, e eleição da Diretoria), acompanhado de certidão de breve relato das alterações societárias, expedida pela Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, permitirá averiguar o poder de quem se intitula representante legal para a prática do ato.

Há outros detalhes: se a compra for de um terreno, verificar na Matrícula imobiliária se consta a existência de construções (quando deverá ser exigida a averbação da autorização para demolição), ou, se a compra for de um prédio, se este se encontra averbado na Matrícula.

Os imóveis, quando rurais, exigem outros cuidados específicos, que vão desde certidão expedida pelo IBAMA para se comprovar a inexistência de multas por danos ambientais até a verificação se o georeferenciamento foi averbado no Registro de Imóveis.

Os documentos pessoais devem abranger não só os do vendedor, mas, também de seus antecessores, dependendo do período em que a propriedade esteja titulada em nome do alienante.

A simples falta de observação de detalhes pode comprometer o negócio: por exemplo, se uma alienação, dependendo da época, foi feita por ascendente à descendente, sem consentimento dos demais descendentes.

III. COMPRA “AD MESURAM” (PELA MEDIDA) OU “AD CORPUS”.

Se a compra levar em conta a extensão da área e esta não corresponder ao previsto, o comprador pode exigir que seja ela complementada, e, não sendo possível, pedir a resolução do negócio ou o abatimento proporcional do preço. Bem por isso, pelo lado do vendedor pode ser conveniente colocar que, sendo a área menor, não poderá o comprador pleitear a resolução do negócio, mas, unicamente, pedir o abatimento do preço.

Interessante notar que, pelo Código Civil, se o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a exata medida da área, pode ele pleitear a complementação do preço ou a devolução do excesso. Dependendo da hipótese em concreto, pode ser interessante prever que, caso se apure excesso de área, o comprador pagará a diferença e não devolver o que sobejar. É, em nossa opinião, possível se colocar que, havendo excesso de área, o vendedor renuncia à cobrança de qualquer diferença.

Por outro lado, caso o imóvel tenha sido vendido sem área determinada ou as medidas tenham sido somente enunciativas (venda “ad corpus”), nem o vendedor nem o comprador, em se constatando diferença de área, poderão pedir a resolução do negócio ou a complementação/devolução da área. Em relação a esse tipo de venda, sugerimos sempre, que seja expressamente previsto em contrato, para se evitar alegações contrárias, de parte a parte.

IV. OUTRAS CAUTELAS.

Outros documentos constam, ainda, de nossa “cartilha”. Mas, fora isso, outras providências devem ser observadas: datar o contrato; duas testemunhas, sempre que possível, estarem presentes; reconhecer as firmas das partes; se a venda for através de procurador, verificar se os poderes são suficientes e um traslado da procuração deverá ter sido recentemente expedido (risco de a procuração ter sido anteriormente revogada); rubricar ou assinar todas as páginas, não deixando espaços em branco e ressaltando eventuais rasuras, entrelinhas, emendas e adições etc.

Um ponto que raramente se vê nos contratos é deixar esclarecido –pelo comprador – que todo e qualquer débito que surgir, ainda que não constituído, cujo “fato gerador” seja anterior à posse do adquirente, será de responsabilidade do vendedor. Por exemplo, uma reclamação trabalhista, um débito condominial etc., ainda que não sejam, à época, objeto de procedimentos judiciais, abrangendo períodos anteriores à posse. Isso porque a liquidação da sentença pode se dar muitos meses – talvez até anos depois de alienado o imóvel.

Evidentemente que o exposto não abrange todas as situações, nem todas as cautelas. Mas dá para se ver a atenção que se deve dedicar a cada negócio.

1. Sócio-Diretor da NEDER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.