

Curitiba, domingo, 22 de novembro de 1992



COLUNA DO CORRETOR DE IMÓVEIS

CUIDADOS NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

A doutora Margareth Zanardini, advogada militante em Curitiba, no apreciado artigo sob o título "Regras básicas para compra de imóveis", publicado no jornal "Gazeta do Povo", Caderno Imobiliário de 12 de novembro de 1992, entre outros esclarecimentos importantes citou que "para comprar um imóvel devem ser seguidos alguns passos, sendo os principais a análise da imobiliária e a solicitação de uma certidão atualizada no registro de imóveis, onde devem ser observados os seguintes itens: a) se quem se propõe à venda é o real proprietário; b) se o imóvel tem mais de um dono e neste caso se todos concordam com a venda; c) se não existe um proprietário menor de idade (neste caso a venda só é possível com alvará judicial) ou se o proprietário é falecido (espólio) necessitando então de inventário; d) se existe penhora, sequestro, hipoteca ou qualquer ônus que inviabilize ou dificulte a venda". Foi muito oportuna a matéria da doutora Margareth Zanardini, e todos os profissionais da área devem tomar conhecimento dela. Nós queremos aqui falar sobre o Artigo 1132 do Código Civil Brasileiro, que tem como escopo defender e proteger a legitimidade dos filhos, impedindo doações, por vendas simuladas, ao determinar que os ascendentes não podem vender bens imóveis aos descendentes, sem que outros descendentes expressamente o consentam. Claro que se não houver anuência escrita dos demais herdeiros, o ato de transmissão do imóvel por venda à descendente, induz à simulação em prejuízo dos demais herdeiros dos bens que serão inventariados. Outra forma de simulação é por interposta pessoa, onde ao invés do ascendente vender o imóvel diretamente ao descendente, é utilizada uma terceira pessoa, que em seguida passará o imóvel ao descendente. Igualmente, é fator de impedimento para compra e venda de imóveis, a inexistência da outorga do casal de marido e mulher, sem o consentimento expresso por escrito de ambos. O marido não pode, qualquer que seja o regime de bens, alienar, hipotecar ou gravar ônus reais aos bens imóveis

ou direitos reais sobre imóveis alheios, sem o consentimento da mulher.

A CAUÇÃO NA EXECUÇÃO PROVISÓRIA DO DESPEJO

O Artigo 63 da Lei nº 8245, de 10/10/91 (nova Lei do Inquilinato) em seu § 4º, estabelece que a sentença que decreta o despejo fixará o valor da caução para o caso de ser executada provisoriamente.

Já o Artigo 64, da mesma lei, determina que, salvo nas hipóteses das ações fundadas nos incisos I, II, III e IV, do Artigo 9º, a execução provisória do despejo dependerá de caução não inferior a doze meses e nem superior a dezoito meses de aluguel, atualizado até a data do depósito de caução.

Bastante discutida já na Justiça pátria é a fixação da aludida caução para o despejo ser executado antes do trânsito em julgado da sentença concessiva, especialmente sob as ações fundadas por falta de pagamento.

Pertinente ao assunto, nos veio à luz a sentença prolatada pelo juiz da 1ª Vara da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, publicada no Diário da Justiça de São Paulo, no mês de junho deste ano, que em conclusão dispõe:

"Pelo exposto, decreto o despejo e concedo o prazo de quinze dias para a desocupação (Art. 9º III, e 63, e 1º "b" da Lei nº 8.245/91), é que a falta de pagamento em ações deste jaez é, sem discussão, a maior das infrações do contrato (de sua essência a contraprestação secundária). Assim, se para o gênero não há caução (Artigo 9º, II e 64, caput da mesma lei), não poderá havê-lo para a espécie, o que, se outro fosse o entendimento, equivaleria a paradoxo legal, de cunho exegético-sistemático. Expeça-se mandado de notificação e, oportunamente, se for o caso, de desocupação compulsória". (DOE, pág. 130, caderno 3).

Com a controvérsia judicialmente instalada a respeito do assunto, resta a nós esperar o pronunciamento dos tribunais. Ivan Sérgio Tasca, assessor jurídico do Sciep.

Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Paraná, Rua Marechal Deodoro, 497, 8º andar, telefone (041) 223-5221, Curitiba-PR.