

RISCOS AO DAR A POSSE DO IMÓVEL PRECIPITADA AO COMPRADOR

O contrato de promessa de compra e venda é primordial para gerar segurança para os contratantes, pois estabelece condições que reduzem as possibilidades de infrações. Por isso, a parte que contrata um advogado especializado para elaborá-lo tem maior segurança, pois o profissional, ao apurar as circunstâncias, motivações e a documentação para montar as cláusulas é capaz de perceber a boa-fé ou a intenção do outro em criar problemas e obter vantagem indevida.

A transmissão da posse do imóvel é um dos pontos críticos, pois pode levar o vendedor a ter sérios aborrecimentos se permitir que o comprador entre no apartamento, casa, loja ou terreno antes de quitar integralmente o preço do bem.

Em muitos casos, o comprador com grande poder de persuasão se aproveita da inexperiência do vendedor para convencê-lo a lhe dar a posse do imóvel logo após o pagamento do sinal do negócio, sendo tal atitude temerária, pois o valor adiantado se mostra insignificante caso ocorra o desfazimento do negócio.

COMPRADOR MAL INTENCIONADO CHANTAGEIA O VENDEDOR

Nos últimos dias, deparamos com uma manobra que nos surpreendeu: o comprador, juntamente com sua esposa, após ter visitado o apartamento por mais de dez vezes e vistoriado um pequeno prédio de 25 anos, fechou o contrato. O apartamento foi comprado vazio, tendo o comprador checado seu estado, bem como do edifício, o qual possuía as paredes da portaria e a fachada desgastadas, necessitando de manutenção e reparos, o que é normal.

Após o pagamento do sinal, o vendedor movido pela boa-fé

A transmissão da posse do imóvel é um dos pontos críticos, pois pode levar o vendedor a ter sérios aborrecimentos se permitir que o comprador entre no apartamento, casa, loja ou terreno antes de quitar integralmente o preço do bem

e ingenuidade emprestou as chaves ao comprador, sendo que pelo contrato, essas só deveriam ser entregues após o registro do contrato de financiamento na matrícula do apartamento. Assim, o comprador entrou no apartamento e passou a realizar verdadeira reforma, quebrando várias paredes, sem a autorização do vendedor.



É evidente que qualquer prédio antigo tem reparos a serem feitos

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA

KPEREIRA@HOJEMDIA.COM.BR

Ocorre que o comprador, ao conversar com os vizinhos, teve conhecimento de um laudo encomendado pelo condomínio no qual o engenheiro indicou que o prédio necessitava de manutenção, fato esse visível por qualquer pessoa, dado aos desgastes comuns de um prédio de 25 anos. O laudo, repleto de fotos, deixou evidente a necessidade de pintura, correções de infiltrações nas áreas dos corredores e tetos já vistos pelo comprador, tendo o engenheiro frisado inexistir qualquer problema estrutural.

Contudo, o comprador, espertalhão, ao ver o laudo que relatava apenas a necessidade de reparos comuns em um prédio antigo e sem qualquer relação com o apartamento adquirido, passou a chantagear o vendedor ao exigir um abatimento de R\$ 30mil no preço do apartamento, alegando que teria sido "enganado."

Esse absurdo decorre da má-fé de alguns compradores que se esmeram em levar vantagem. É evidente que qualquer prédio antigo tem reparos a serem feitos e que caso o comprador desejasse um prédio sem defeitos deveria ter comprado o apartamento em prédio novo, o qual tem a garantia da construtora.

É um grande risco utilizar modelo de contrato, pois esse não abrange a criatividade de pessoas mal intencionadas que se mostram gentis e honestas antes de concluir a transação, mas quando obtêm a posse, buscam obter vantagem indevida a qualquer custo.

Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Advogado e Conselheiro do Secovi-MG e da CMI-MG.

2ª VARA FEDERAL DE BELO HORIZONTE/MG – EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO
Faz saber, que será leilão, o bem: **Leilão, dia 11/03/24, c/ encerr. às 09:30h.** p/ preço não inf. ao saldo devedor, considerado vil inf. a 60% da avaliação. Bens que não receberem qualq. lance até o encerr. do 2º leilão, serão apreendidos novamente em repasse, p/ 1h, c/ abertura 15min após o término do pregão, obs. as mesmas regras do 2º leilão. Se algum dia desig. p/ Hasta Púb. for feriado, realizar-se-á no próx. dia útil subseq. Local: www.thaisteixeiraleiloes.com.br Proc.: **0002539-29.2014.4.01.3800** da Caixa Econômica Federal contra Espólio de Euler Frank Alves, Euler Frank Alves. Bem: Lt. de Terreno 16, Qd. 30, B. Imperial, Santa Luzia/MG, R. dos Manacá, 325, de 200m², c/ 02 edifíc. CRI nº 28.181 de Santa Luzia/MG. R\$ 80.000,00. Obs.: As bens. não estão na matrícula, respoms. do arrematante regularizar. P/ determ. jud. o bem poderá ser reavaliado/atualliz. p/ índice de corr. monetária da CPMG, até a data do leilão. Saldo Devedor: R\$ 1.717,92. Ônus: Hipoteca a CER. O bem será livre de ônus, até a expedição da Carta de Arremat., inclusive os déb. de natureza propter rem. Correrão p/ conta do arrematante, as despesas/custos relativos à transf. patrimonial dos bens e diligências do Of. de Justiça, se houver. E reservado ao coprop./cônj. não exec. à pref. na arrematação do bem, em iguais cond. Leiloeira: Thaís C. B. Teixeira. Comissão: Arrematação 5%; Custas da arremat., 0,5%. Quem pretender arrematar deverá ofertar lance p/ site supra, cadastrando-se até 24h antes do leilão. O bem será vendido c/ se encontra, s/ garantia. Pqto.: À vista. Admite-se parcelam., c/ 25% à vista e o restante em até 30x, c/ mín. de R\$ 1.000,00/cd., acresc. da corr. monetária do IPCA, garantido p/ hipoteca jud. sobre o próprio bem. Atraso/não pqto. de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma das parcelas inadimplidas c/ às vincendas. Inform.: 0800-707-9339. Edital na íntegra p/ site supra e PUBLICJUD, www.publicjud.com.br. Ficam intimados os exec./cônj./3º interess./depositário/coprop./demais interess., das datas acima, se não encontrados pessoalm., e de que, antes da arremat./judic., poderão remir a execução, cientes que o prazo p/ qualq. medida proc. será de 10 dias após a arrematação. P/ conhecimento de todos e não se alegue ignorância, expediu o presente, pub./afix. na forma da Lei. P/ Diretor de Secretária Única dos Juízes de Execução Fiscal e Extrajudicial

EDITAL EXTRAJUDICIAL INTIMAÇÃO EMMANUEL DE MORAIS ALEXANDRE
LEI 6766/79 – ART. 32/49 – CONSTITUIÇÃO EM MORA
LOTE 12 QUADRA J – LOTEAMENTO BAIRRO DOM COUTO MUNICÍPIO DE FORMIGA – MG
F A Z S A B E R que, nos termos dos artigos 32 e 49, parágrafos 1º e 2º da lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, por MELO & RESENDE IMOBILIÁRIA LTDA., inscrita no CNPJ 11.314.169/0001-32, nos termos do Instrumento Particular de compromisso de compra e venda de imóvel loteado, firmado em 26/04/2014, Ref.: Lote 12, quadra J, Loteamento Residencial Dom Couto/ Formiga MG. **PROCEDE À INTIMAÇÃO DO (S) COMPROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) EMMANUEL DE MORAIS ALEXANDRE, CPF nº 995.995.995-99**, a comparecerem ao escritório local da PROMITENTE VENDEDORA ora NOTIFICANTE, localizado à Rua Ângelo Perillo, 260, sala 04, Centro, Lagoa da Prata/MG, funcionamento de segunda a sexta, das 07:00 às 11:00 e 12:30 às 17:30 horas, exceto feriados, através de seus canais de atendimento pelo e-mail: contato@grupostone.com.br, telefones (WhatsApp) (37) 9-9808-3311, a fim de satisfazer as prestações vencidas e as que vencerem até a data do efetivo pagamento, com os acréscimos legais constantes do referido contrato, sendo, nesta data, as prestações vencidas e não pagas, totalizando uma dívida de R\$ 41.388,95 (Quarenta e um mil, trezentos e oitenta e oito reais e noventa e cinco centavos) acrescidas de multa e dos juros de mora, na forma convencionada, e das custas da intimação. Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação deste EDITAL, o (s) referido (s) serão considerados intimados e constituídos em mora e não satisfeito o pagamento das parcelas da lei, vencidas e não pagas, o contrato será considerado rescindido de pleno direito nos termos art. 32, §1º, Lei 6.766/1979. Formiga, 27 de fevereiro de 2024.

EDITAL DE DE RATIFICAÇÃO CONVOCAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
O SINDICATO DOS EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTO DE SERVIÇOS DE SAÚDE DE BELO HORIZONTE, CAETÉ, VESPASIANO e SABARÁ, SINDEESS, entidade sindical profissional de primeiro grau, com base territorial nos Municípios de Belo Horizonte, Caeté, Vespasiano e Sabará convoca todos os trabalhadores da categoria, sócios e não sócios da entidade, para realização, nos termos de seu Estatuto Social, de ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA sendo: I) no dia 08/03/2024 na porta dos principais hospitais no Município de Belo Horizonte em primeira convocação às 6:45 ou às 07:15 em segunda convocação. II) no dia 08/03/2024 às 17:00 na Praça Raul Soares, no centro de Belo Horizonte para ratificação do ato anterior. Será tratada e deliberada, nos locais indicados datas e horários respectivos, a seguinte ordem do dia: a) Leitura, Discussão e aprovação da Pauta de Reivindicações a ser apresentada e discutida com a patronal na Campanha da data-base de 2024; b) Deliberações sobre Greve inclusive sobre o pagamento de dias parados; c) Autorização para a diretoria do sindicato negociar, assinar Acordos Coletivos, Contratos Coletivos, Convenções Coletivas e Aditivos a estes, assim como ajuizar Dissídios Coletivos ou quaisquer ações que sejam necessárias à defesa do interesse da categoria, inclusive substabelecer tais poderes; d) Convocar paralizações em prol do piso da enfermagem; e) Ratificação da autorização para desconto da Contribuição Sindical 2024, conforme decisões tomadas nas Assembleias Gerais extraordinárias ocorridas nos dias 08/02/2024, 09/02/2024, 21/02/2024, 22/02/2024 e 23/02/2024, em Belo Horizonte, 08/02/2024, 26/02/2024 e 27/02/2024 em Sabará, 09/02/2024, 28/02/2024 e 29/02/2024 em Vespasiano e 08/02/2024, 26/02/2024 e 27/02/2024 em Caeté, convocadas especificamente para este fim no Jornal Hoje em Dia, nos dias 05/02/2024, 06/02/2024, 07/02/2024, 14/02/2024, 15/02/2024 e 16/02/2024 f) Concessão ou não de autorização prévia e expressa dos trabalhadores da categoria, sócios e não sócios, para a implementação e o desconto da quota negocial g) Caso aprovado o item "f", notificação aos empregadores e aos respectivos sindicatos da categoria econômica, da autorização concedida; h) Deliberação sobre a instalação em caráter permanente da presente assembleia; i) Leitura e aprovação da ata da presente assembleia; j) Deliberações consequentes. Belo Horizonte, 01 de março de 2024. José Maria Pereira - Presidente Sindeess.

EDITAL EXTRAJUDICIAL INTIMAÇÃO BRUNO FRANCISCO CRUVINEL OLIVEIRA
LEI 6766/79 – ART. 32/49 – CONSTITUIÇÃO EM MORA
LOTES 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 QUADRA I – LOTEAMENTO BAIRRO DOM COUTO MUNICÍPIO DE FORMIGA – MG
F A Z S A B E R que, nos termos dos artigos 32 e 49, parágrafos 1º e 2º da lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, por MELO & RESENDE IMOBILIÁRIA LTDA., inscrita no CNPJ 11.314.169/0001-32, nos termos do Instrumento Particular de compromisso de compra e venda de imóvel loteado, firmado em 29/10/2018, Ref.: Lotes 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 quadra I, Loteamento Residencial Dom Couto/ Formiga MG. **PROCEDE À INTIMAÇÃO DO (S) COMPROMISSÁRIO (S) COMPRADOR (ES) BRUNO FRANCISCO CRUVINEL OLIVEIRA, CPF nº 160.***.***-******, a comparecerem ao escritório local da PROMITENTE VENDEDORA ora NOTIFICANTE, localizado à Rua Ângelo Perillo, 260, sala 04, Centro, Lagoa da Prata/MG, funcionamento de segunda a sexta, das 07:00 às 11:00 e 12:30 às 17:30 horas, exceto feriados, através de seus canais de atendimento pelo e-mail: contato@grupostone.com.br, telefones (WhatsApp) (37) 9-9808-3311, a fim de satisfazer as prestações vencidas e as que vencerem até a data do efetivo pagamento, com os acréscimos legais constantes do referido contrato, sendo, nesta data, as prestações vencidas e não pagas, totalizando uma dívida de R\$ 104.913,32 (Cento e quatro mil, novecentos e treze reais e trinta e dois centavos) acrescidas de multa e dos juros de mora, na forma convencionada, e das custas da intimação. Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação deste EDITAL, o (s) referido (s) serão considerados intimados e constituídos em mora e não satisfeito o pagamento das parcelas da lei, vencidas e não pagas, o contrato será considerado rescindido de pleno direito nos termos art. 32, §1º, Lei 6.766/1979. Formiga, 27 de fevereiro de 2024.



HOJE EM DIA

ANUNCIE AQUI (31) 3253-2205



CLÍNICA SOCIAL HILTON ROCHA
É mais saúde ocular ao alcance de todos!

Especialidades: córnea, catarata, retina, estrabismo, glaucoma, uveítes, lentes de contato, órbita, oftalmopediatria.

Endereço: R. Juiz Costa Val, 161 • Santa Efigênia
hospitaldeolhoshiltonrocha.com.br
Telefone geral: 31 3010 1700 Telefone Clínica Social: 31 3010 1729
WhatsApp: 31 97103 6791
@hospitaldeolhoshiltonrocha hospitaldeolhoshiltonrocha



HOSPITAL DE OLHOS HILTON ROCHA