

IMÓVEL NA PLANTA: FALTA DE REGISTRO GERA MULTA DE 50% A FAVOR DO COMPRADOR



Quem deseja lucrar ao vender o que ainda será construído deve ter muito cuidado

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA
KPEREIRA@HOJEMDIA.COM.BR

A Lei 4.591/64, que regulamenta “o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”, tem o objetivo de gerar segurança para o comprador e garantir que ele receba a unidade pela qual pagou. Porém, os compradores desconhecem que 1/3 das incorporações imobiliárias são irregulares, pois não estão registradas junto ao Ofício de Registro de Imóveis, o que aumenta o risco de prejuízos. Vários são os apartamentos, lojas e salas que perdem 35% do valor de mercado por falta de documentação, o que inviabiliza que o comprador venda posteriormente o imóvel.

O art. 32, da Lei 4.591/64, proíbe que a construtora ou o incorporador (aquele que organiza o empreendimento, capta o dono do terreno e os adquirentes) promova venda de unidades sem o prévio arquivamento de dezenas de documentos no Cartório de Registro do Imóveis. A venda ilegal implica em responsabilidade solidária do incorporador (dono do terreno, incorporador, construtor ou corretor de imóveis) pelos prejuízos a que der causa.

CRIME E CONTRAÇÃO GERAM PROCESSO PENAL DE ALTO CUSTO

A informalidade de alguns construtores que vendem o que ainda não existe tem resultado no surgimento de “esqueletos” na cidade, pois acham que basta ter o terreno e edificar, sendo que muitos dispensam qualquer assessoria especializada para resguardá-los, de modo que não incorram em atos ilícitos. Na Lei nº 4.591/64, no art. 65, há

Importante entender que o patrimônio pessoal do incorporador/construtor responde pelos danos que causar aos compradores, independentemente de culpa

previsão de crime contra a economia popular e no art. 66 estão elencadas as contravenções penais, que podem resultar na multa de até 50 salários mínimos, além de períodos de até 4 anos de prisão, caso o incorporador/construtor venda unidades sem fazer a incorporação previamente no cartório.

COMPRADOR PODE EXIGIR MULTA DE 50% CONTRA O CONSTRUTOR

O que muita gente também desconhece é que a referida lei instituiu também uma multa de 50% sobre o valor pago pelo comprador contra o construtor que vender unidade na planta sem incorporar. Por exemplo, se o imóvel vendido na planta custa R\$ 900 mil e o comprador já pagou R\$ 600 mil, caso não exista o registro da incorporação, o consumidor tem direito de receber R\$ 300 mil de multa pela irregularidade, sendo necessário um advogado especializado para conduzir os procedimentos.

Importante entender que o patrimônio pessoal do incorporador/construtor responde pelos danos que causar aos compradores. A legislação e a jurisprudência protegem de diversas formas os adquirentes de imóvel na planta contra eventuais irregularidades praticadas pelo incorporador, que é obrigado a indenizar, independente de culpa, com seus bens pessoais, ou seja, a lei já desconsidera de plano a personalidade jurídica caso a venda tenha sido realizada por empresa.

Portanto, quem deseja lucrar ao vender o que ainda será construído deve ter muito cuidado para não criar uma situação que acarrete um enorme prejuízo, pois se o comprador for bem assessorado juridicamente poderá bloquear todo o empreendimento até que o construtor lhe pague uma multa que, às vezes, liquida o seu negócio conduzido de maneira amadora.

Advogado, especialista em mercado imobiliário escreve neste espaço às segundas-feiras



ANUNCIE AQUI
(31) 3253-2205

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRA-MG AVISO

A Prefeitura de Itabira, Estado de Minas Gerais, através da Secretaria de Administração, torna público, para conhecimento dos interessados a publicação da Errata nº I do Edital de Seleção Pública de Entidade Fechada de Previdência Complementar, que prorroga o prazo para apresentação de propostas até o dia 03/01/2022. A minuta integral da errata, bem como o edital e seus anexos e todas as comunicações oficiais relacionadas ao processo de seleção estarão disponibilizados no site <https://www.itabira.mg.gov.br/>, em PARCERIAS OCS E CONVÊNIOS>PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR.

Itabira, 23 de dezembro de 2021.

Alfredo Lage Drummond
Secretário Municipal de Administração

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRA-MG 3º AVISO DE LICITAÇÃO

AVISO: PROCESSO LICITATÓRIO PMI/SMA/SUCON Nº 147/2021 - PREGÃO ELETRÔNICO PMI/SMA/SUCON Nº 086/2021, Registro licitações-e nº: 915370, cujo objeto consiste em: Contratação de empresa para a prestação de serviço de eletrificação urbana, rural e iluminação pública, no município de Itabira/MG. A data limite para recebimento e abertura das propostas será dia 07/01/2022 às 14h e início da disputa do pregão será dia 07/01/2022 às 14h30min. O edital estará disponível através do site www.licitacoes-e.com.br, no endereço: www.itabira.mg.gov.br (Portal da Transparência→ Administração→ Licitações), ou poderá ser solicitado através do e-mail: contratositabira@yahoo.com.br, de 12h as 17h.

Itabira, 23 de dezembro de 2021.

Alfredo Lage Drummond - Secretário Municipal de Administração

PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFREDO VASCONCELOS/MG
Aviso de Licitação – TP 006/21 – Torna público a Tomada de Preços para contratação de empresa para reforma e ampliação da escola Jardim de Infância Irineu Bianchetti. Abertura: 13/01/22 às 13h. – TP 007/21 – Toma público a Tomada de Preços para prestação de serviços de reconstrução de residência familiar através de programa social. Abertura: 13/01/22 às 15h. Edital disponível em www.alfredovasconcelos.mg.gov.br. Allef Júnior de Oliveira – Presidente da Comissão de Licitações.

SELEÇÃO DE PACIENTES ODONTOLÓGICOS EM NÚCLEO DE PÓS-GRADUAÇÃO

- Endodontia (canal)
- Ortodontia (aparelhos)
- Implantodontia (implantes)

Rua dos Pampas, 484 (Prado) - BH/MG
(31) 3236-8125 / (31) 989-799-512
posodontologiaprado@funorte.edu.br

