

Capítulo 1 - os grandes riscos da compra de imóveis.

A compra do imóvel é a despesa de todo um investimento de vida, que, por vezes, a pessoa não consegue fazer novamente.

Mesmo que não seja assim, de toda forma, é um dispêndio patrimonial muito grande.

Porém, sem que sejam tomados todos os devidos cuidados, tanto os referentes à documentação quanto aos ônus e os referentes à situação do imóvel, a aquisição pode se tornar um pesadelo.

O pesadelo pode consistir na perda do imóvel (evicção) e/ou em responsabilidade civil, administrativa e até mesmo penal. Sim, os riscos podem ser superiores ao valor do imóvel em si.

Pode-se, ao mesmo tempo, perder o imóvel e ainda ter uma dívida grande para pagar.

Vamos imaginar algumas situações resultantes da aquisição sem a observação dos devidos cuidados:

1. JÚLIO comprou uma casa para sua família com escritura particular. Foi combinado com o vendedor MÁRIO que seria pago o valor de R\$ 100.000,00 (afinal, estamos falando de casa sem matrícula) em prestações: uma entrada de R\$ 40.000 e sessenta prestações de R\$ 1.200,00. Depois desses 60 meses, MÁRIO passaria a escritura e a posse do imóvel.

Porém, depois de paga a entrada e pagas 12 prestações, MÁRIO simplesmente desapareceu.

2. MARIA adquiriu de TÍCIO um apartamento no valor de R\$ 200.000,00. Porém, um ano depois, a administração de condomínio TÍCIO ADMINISTRADOR DE CONDOMÍNIOS S/A ingressou com execução no valor de R\$ 150.000,00 por dívidas anteriores feitas por TÍCIO, que ficou 4 anos sem pagar as cotas condominiais. O imóvel foi colocado a leilão, MARIA perdeu e a propriedade passou para o arrematante JOÃO.

3. Voltemos ao exemplo anterior. MARIA adquiriu de TÍCIO um apartamento no valor de R\$ 200.000,00. Porém, ele estava inadimplente há 4 anos de IPTU no valor de R\$ 60.000,00 e de taxas de lixo e bombeiro no valor de R\$2.000,00. A Prefeitura Municipal, por meio dos seus advogados, os Procuradores da Fazenda do Município, ingressou com execução fiscal. O imóvel, da mesma forma que no exemplo anterior, foi colocado a leilão, MARIA perdeu e a propriedade passou para o arrematante LÚCIO.

4. MARCOS adquiriu uma fazenda no interior para produzir maçãs. Porém, ele desmatou áreas próximas a rios e toda a vegetação nativa. Acabou levando uma multa milionária da Cetesb e uma condenação em ação civil pública do Ministério Público. Acabou preso por crimes ambientais.

5. JÚLIA comprou um imóvel em área tombada pelo patrimônio histórico e decidiu montar informalmente uma loja, alterando as características sem autorização da Prefeitura. Recebeu uma multa elevada e o negócio tornou-se insolvente logo no início. Porém, ninguém quis comprar e ela se tornou proprietária de um imóvel ocioso acumulando dívidas.

6. MAURÍCIO comprou um imóvel irregular e ficou 3 anos nele. Porém, o imóvel pertencia a uma sociedade anônima, como investimento de uma empresa como MAGAZINE JULIANO S/A. Quando esta empresa descobriu a invasão, nomeou advogados e reintegrou posse. MAURÍCIO ficou sem casa e teve de sair.

7. MARCELA comprou um imóvel irregular durante 2 anos. Porém, funcionários da Secretaria de Obras constataram que o imóvel estaria condenado, numa situação que desabaria em caso de chuvas fortes e expulsaram MARCELA.

São exemplos simples de grandes prejuízos que, na grande maioria dos casos, poderiam ser evitados com o trabalho sério de avaliação dos riscos, da situação do imóvel, das dívidas e da matrícula.

Este é um capítulo introdutório que mostra quais são os grandes pesadelos da compra de imóveis, que podem levar à perda do imóvel e a prejuízos superiores ao valor do imóvel, de valores incertos.

1. Evicção

Trata-se da perda de um bem em virtude de decisão administrativa ou judicial resultante de uma situação anterior à compra.

Por exemplo, CAIO adquire de TÍCIO, pessoa jurídica mas sócio da MÉVIO EMPREENDIMENTOS LTDA, um escritório. Porém, MAURÍCIO, ex empregado da MÉVIO EMPREENDIMENTOS, ingressou com ação trabalhista e a MÉVIO EMPREENDIMENTOS foi obrigada a pagar determinado valor.

Porém, se a empresa não dispuser dos recursos para pagar o valor da condenação trabalhista, o advogado de MAURÍCIO vai ingressar com ação para que o valor seja pago pela pessoa física de TÍCIO e não da pessoa jurídica. O advogado de MAURÍCIO vai verificar as movimentações patrimoniais de TÍCIO e, numa pesquisa de certidões de matrícula de imóveis, vai constatar que TÍCIO vendeu um escritório para CAIO.

Para receber seus créditos, o advogado de MAURÍCIO vai pedir ao juiz que anule este negócio, retorne o patrimônio para TÍCIO e coloque o imóvel para leilão. CAIO não tem nada a ver com a ação trabalhista, apenas comprou um imóvel. Mas vai perdê-lo para pagar as dívidas de uma pessoa que não conhece.

Isso pode acontecer? Sim, o adquirente de imóvel pode perdê-lo em razão de uma dívida da pessoa que vendeu para ele.

Evicção vem da palavra latina evincere, ou seja, destituir a pessoa de um bem adquirido legalmente e de boa-fé, mas que foi vendido ilegalmente. Pode ocorrer em razão de decisão judicial ou administrativa.

Art. 447. Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública.

Art. 448. Podem as partes, por cláusula expressa, reforçar, diminuir ou excluir a responsabilidade pela evicção.

Art. 449. Não obstante a cláusula que exclui a garantia contra a evicção, se esta se der, tem direito o evicto a receber o preço que pagou pela coisa evicta, se não soube do risco da evicção, ou, dele informado, não o assumiu.

Art. 450. Salvo estipulação em contrário, tem direito o evicto, além da restituição integral do preço ou das quantias que pagou:

I - à indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir;

II - à indenização pelas despesas dos contratos e pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção;

III - às custas judiciais e aos honorários do advogado por ele constituído.

Parágrafo único. O preço, seja a evicção total ou parcial, será o do valor da coisa, na época em que se eventou, e proporcional ao desfalque sofrido, no caso de evicção parcial.

Art. 451. Subsiste para o alienante esta obrigação, ainda que a coisa alienada esteja deteriorada, exceto havendo dolo do adquirente.

Art. 452. Se o adquirente tiver auferido vantagens das deteriorações, e não tiver sido condenado a indenizá-las, o valor das vantagens será deduzido da quantia que lhe houver de dar o alienante.

Art. 453. As benfeitorias necessárias ou úteis, não abonadas ao que sofreu a evicção, serão pagas pelo alienante.

Art. 454. Se as benfeitorias abonadas ao que sofreu a evicção tiverem sido feitas pelo alienante, o valor delas será levado em conta na restituição devida.

Art. 455. Se parcial, mas considerável, for a evicção, poderá o evicto optar entre a rescisão do contrato e a restituição da parte do preço correspondente ao desfalque sofrido. Se não for considerável, caberá somente direito a indenização.

Art. 457. Não pode o adquirente demandar pela evicção, se sabia que a coisa era alheia ou litigiosa.

Esses riscos estão dispersos em várias áreas do Direito, do tributário ao trabalhista.

Assim dizem os artigos 790 e 792 do Código de Processo Civil:

Art. 790. São sujeitos à execução os bens:

V - alienados ou gravados com ônus real em fraude à execução;

VI - cuja alienação ou gravação com ônus real tenha sido anulada em razão do reconhecimento, em ação autônoma, de fraude contra credores;

VII - do responsável, nos casos de desconsideração da personalidade jurídica.

Art. 792. A alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução:

I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real ou com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828 ;

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judiciária ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitava contra o devedor ação capaz de reduzi-lo à insolvência;

V - nos demais casos expressos em lei.

§ 1º A alienação em fraude à execução é ineficaz em relação ao exequente.

No caso da esfera tributária, temos o art. 185 do Código Tributário Nacional, a saber:

Art. 185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.

Na esfera trabalhista, temos o artigo 10-A da Consolidação das Leis do Trabalho, a saber:

Art. 10-A. O sócio retirante responde subsidiariamente pelas obrigações trabalhistas da sociedade relativas ao período em que figurou como sócio, somente em ações ajuizadas até dois anos depois de averbada a modificação do contrato, observada a seguinte ordem de preferência:

I - a empresa devedora;

II - os sócios atuais; e

III - os sócios retirantes.

Parágrafo único. O sócio retirante responderá solidariamente com os demais quando ficar comprovada fraude na alteração societária decorrente da modificação do contrato.

Esses riscos estão presentes não somente no vendedor pessoa física, mas também na pessoa jurídica. Inclusive um processo trabalhista, por exemplo, pode ser causa de anulação de um negócio feito na pessoa particular.

A fundamentação principal da desconsideração da personalidade jurídica está nos artigos 50 e 51 do Código Civil, a saber:

Art. 50. Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial, pode o juiz, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, desconsiderá-la para que os

efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares de administradores ou de sócios da pessoa jurídica beneficiados direta ou indiretamente pelo abuso.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, desvio de finalidade é a utilização da pessoa jurídica com o propósito de lesar credores e para a prática de atos ilícitos de qualquer natureza.

§ 2º Entende-se por confusão patrimonial a ausência de separação de fato entre os patrimônios, caracterizada por:

I - cumprimento repetitivo pela sociedade de obrigações do sócio ou do administrador ou vice-versa;

II - transferência de ativos ou de passivos sem efetivas contraprestações, exceto os de valor proporcionalmente insignificante; e

III - outros atos de descumprimento da autonomia patrimonial.

§ 3º O disposto no caput e nos §§ 1º e 2º deste artigo também se aplica à extensão das obrigações de sócios ou de administradores à pessoa jurídica.

§ 4º A mera existência de grupo econômico sem a presença dos requisitos de que trata o caput deste artigo não autoriza a desconsideração da personalidade da pessoa jurídica.

Art. 51. Nos casos de dissolução da pessoa jurídica ou cassada a autorização para seu funcionamento, ela subsistirá para os fins de liquidação, até que esta se conclua.

Na esfera consumerista, temos o artigo 28 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), a saber:

Art. 28. O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.

§ 2º As sociedades integrantes dos grupos societários e as sociedades controladas, são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código.

§ 3º As sociedades consorciadas são solidariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código.

§ 4º As sociedades coligadas só responderão por culpa.

§ 5º Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for, de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores.

Na esfera cível, temos os artigos 133 e 134 do Código de Processo Civil (CPC), a saber:

Art. 133. O incidente de desconsideração da personalidade jurídica será instaurado a pedido da parte ou do Ministério Público, quando lhe couber intervir no processo.

§ 1º O pedido de desconsideração da personalidade jurídica observará os pressupostos previstos em lei.

§ 2º Aplica-se o disposto neste Capítulo à hipótese de desconsideração inversa da personalidade jurídica.

Art. 134. O incidente de desconsideração é cabível em todas as fases do processo de conhecimento, no cumprimento de sentença e na execução fundada em título executivo extrajudicial.

§ 1º A instauração do incidente será imediatamente comunicada ao distribuidor para as anotações devidas.

Na esfera trabalhista, adota-se a desconsideração por analogia aos art. 28 do CDC e ao artigo 133 do CPC.

Na esfera tributária, temos a previsão de desconsideração da personalidade jurídica no artigo 135 do Código Tributário Nacional, a saber:

Art. 135. São pessoalmente responsáveis pelos créditos correspondentes a obrigações tributárias resultantes de atos praticados com excesso de poderes ou infração de lei, contrato social ou estatutos:

I - as pessoas referidas no artigo anterior;

II - os mandatários, prepostos e empregados;

III - os diretores, gerentes ou representantes de pessoas jurídicas de direito privado.

Na esfera trabalhista, adota-se analogia com os artigos 28 do CDC e 133 do CPC, uma vez que, segundo o art. 8º da Consolidação das Leis do Trabalho, será adotado o direito comum por analogia por este ser uma fonte subsidiária.

Na esfera trabalhista, este princípio é aplicado de forma tão draconiana que não é necessário comprovar violação contratual ou abuso de poder, bastando a falta de bens. Nesta diapasão:

AGRAVO DE PETIÇÃO. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. CRÉDITO DE NATUREZA ALIMENTAR. LEI N 6.830/80. Aplicação da Lei n. 6.830/80, que possibilita a desconsideração da pessoa jurídica e a penhora dos bens particulares dos sócios, nos termos do artigo 899 da Consolidação das Leis do Trabalho. A aplicação da teoria da desconsideração da personalidade jurídica na Justiça do Trabalho se dá na sua vertente objetiva, na qual se dispensa a verificação de violação ao contrato ou abuso de poder, bastando a ausência de bens por parte da pessoa jurídica para que se inicie a execução contra o patrimônio dos sócios¹.

AGRAVO DE PETIÇÃO. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. RESPONSABILIDADE DO SÓCIO. A inexistência de bens da executada, por si só, já autoriza o redirecionamento da execução contra seus sócios, forte na teoria objetiva da desconsideração da personalidade jurídica².

DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA DA SOCIEDADE. EVOLUÇÃO DO INSTITUTO. Evoluiu-se a visão que se tinha sobre a teoria da desconsideração da personalidade jurídica da sociedade. Se antes, para sua caracterização, era indispensável a prova da ocorrência da fraude ou do abuso de direito, e só assim restava ela aplicável (Lei 3.708/19), hoje, com o surgimento de novos institutos jurídicos (CTN, LEF, CDC), mais dilargadas passaram a ser as hipóteses de seu cabimento, inclusive com a atribuição do ônus da prova da sua inaplicabilidade transferindo-se da pessoa do credor, para a do devedor. Questões que envolvam créditos de natureza trabalhista, os seguintes fatores dão a nova visão do instituto: o caráter alimentar destes créditos, que por todos os ângulos recebem tratamento diferenciado e de supremacia frente aos demais(1); o princípio da desconsideração da personalidade jurídica da sociedade, seja em sua concepção prevista no art. 10, da Lei 3.708/19, seja também pela regra do art. 28, caput, e seu parágrafo 5o., da Lei 8.078/90(2); o art. 135, do CTN(3); e o princípio da imputação exclusiva do risco da atividade econômica ao empregador(4), todos de aplicação subsidiária às execuções trabalhistas, segundo art. 889/CLT c/c art. 4o, inc. V, parágrafos 2o. e 3o., da Lei 6.830/80³.

DEVIDO PROCESSO LEGAL. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. FASE DE CONHECIMENTO. O devido processo legal nada mais representa a não ser a própria obediência ao procedimento previsto em lei para a tomada desta ou daquela medida. Assim, a desconsideração, no processo de execução ou no cumprimento da sentença, da personalidade jurídica da sociedade, não representa qualquer ofensa aos princípios supracitados, porquanto se está concedendo toda a chance de reação aos interessados e, mais, em decisão, essa que se profere agora, entregando a mais plena

¹ TRT-4ª Região – Agravo de Petição 0127900-35.2005.5.04.0751 – Data de Publicação: 28/07/2011 – Relator: Des. Clóvis Fernando Santos

² TRT-4ª Região – Agravo de Petição 0182600-61.2007.5.04.0404 – Data de Publicação: 24/11/2010 – Relator: Des. André Reverbel Fernandes

³ TRT-3ª Região – Agravo de Petição 723/00 – Data de Publicação: 19/07/2000 – Relator: Des. Emerson José Alves Lage

prestação jurisdicional. A jurisprudência trabalhista autoriza a aplicação da teoria da despersonalização da personalidade jurídica (disregard of legal entity), quando verificada a ausência de bens suficientes para o pagamento das obrigações trabalhistas contraídas pela sociedade, prevista no Decreto n. 3.708/1919, ficando os sócios responsáveis pelo débito original da pessoa jurídica se, de alguma forma, a prestação laborativa do empregado tenha se revertido em seu benefício. Assim, se ao tempo do contrato de trabalho do reclamante o segundo reclamado figurava e ainda figura como sócio-proprietário da primeira reclamada, fato incontroverso, é também contra este que a execução dever ser dirigida, inexistindo, ainda, a necessidade da comprovação de fraude ou má gestão, excesso de mandato ou dissolução irregular. É na inadimplência da pessoa jurídica, deixando à margem aquele que contribuiu com a força de trabalho para a consecução dos objetivos econômicos, que precipuamente reside essa possibilidade. E a consagração legal repousa, serena, no artigo 50 do Código Civil de 2002, bem como no artigo 28 da Lei n. 8.078 de 1990 (Código de Defesa do Consumidor). Destarte, é possível, senão essencial, que os sócios sejam chamados a responder pelas obrigações sociais contraídas pela sociedade, não havendo óbice para que ocorra a inclusão do sócio do empregador no pólo passivo da ação desde a fase de conhecimento. Aliás, esta é útil, ficando a questão relacionada à responsabilidade que lhe foi atribuída definitivamente dirimida e a matéria não mais poderá ser discutida na fase de execução. Recurso empresarial a que se nega provimento⁴.

Finalmente, no sentido ambiental, temos a Lei 9605/98, que assim prevê no seu artigo 4º:

Art. 4º Poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

Esse risco pode ser evitado? Pode com uma análise complexa da situação jurídica do vendedor.

Uma pessoa prudente pegaria os contratos sociais em nome de TÍCIO, que mostrariam que ele é sócio de empresas. A partir daí, tiraria todas as certidões dos tribunais (cível, penal, trabalhista e fiscal) tanto da pessoa física quanto da pessoa jurídica MÉVIO EMPREENDIMENTOS e constataria que a empresa tem reclamações trabalhistas.

Nessa situação, e é bom consultar um advogado de confiança, vai ter a análise de riscos de evicção. Se parecer que há risco de a dívida ser elevada e a empresa não puder pagar, não é recomendável a compra. Mais grave ainda a empresa falir, pois os credores do concurso da falência vão tentar anular todas as negociações

⁴ TRT-3ª Região – Recurso ordinário 00894-2008-044-03-00-1 – Data de Publicação: 14/02/2009 – Relator: Des. Júlio Bernardo do Carmo.

privadas dos sócios.

No negócio supracitado, depois de perder seu escritório, CAIO pode cobrar de TÍCIO indenização equivalente ao valor do imóvel que perdeu devido ao fato de que tem responsabilidade por evicção. Porém, na vida real, obter este direito, ainda que previsto em lei, é muito difícil. Muitas vezes, TÍCIO se ocultou, tem dificuldade de ser localizado ou não tem bens para pagar a indenização, se condenado. Processos judiciais são demorados e pode-se ter uma situação dramática.

Neste livro, teremos um capítulo dedicado ao vendedor, onde mostraremos quais as certidões que devem ser obtidas do vendedor, das empresas as quais ele seja sócio e de eventuais empresas associadas. O objetivo é se antecipar e descobrir se há alguma possível evicção a caminho. O trabalho mais árduo é de prevenir o **risco evictório**.

Esta prevenção é feita pelo estudo das certidões e da situação jurídica integral do vendedor e de suas empresas. é necessário estudar as dívidas e os possíveis caminhos que determinadas execuções podem tomar. Se houver processo cobrando algo, estes devem ser cuidadosamente estudados.

Esta parte será estudada mais detalhadamente no capítulo “A situação do vendedor”. Existem quatro situações de evicção:

1. Execuções cíveis;
2. Execuções cíveis resultantes de condenações penais;
3. Execuções trabalhistas; e
4. Execuções fiscais.

2. Ser surpreendido por obrigações ocultas.

Existem obrigações que são diretamente relacionadas à propriedade, como IPTU, taxas e condomínio e que quem comprar se torna responsável pelo pagamento. Outras obrigações não são resultado direto da propriedade pela lei, mas sim de forma prática, como contas de água e luz.

Se estas obrigações não forem verificadas, isso implica o comprador ter uma responsabilidade de **valor incerto e ilimitado**. Já aconteceu de haver pessoas que foram executadas por dívida anterior de condomínio e o valor era superior ao do imóvel.

A segunda situação é se ter obrigações ambientais, de patrimônio histórico, de construção etc. Podem ser obrigações de fazer (preservar vegetação dentro das normas legais etc) e de não fazer (não alterar as características de imóveis tombados).

Imagine uma fazenda em que não foi verificado o cumprimento da reserva legal? O adquirente pode ser multado pelos órgãos ambientais, sofrer uma ação civil pública pelo Ministério Público.

Por outro lado, pode ser surpreendido não ter sua reforma aprovada, não conseguir construir ou não fazer o empreendimento pretendido.

Imóveis rurais e imóveis que se pretende fazer reformas e construção necessitam de licenciamentos, que podem se tornar complexos.

3. Perder o valor pago

Isso pode ocorrer se o vendedor não for o proprietário do imóvel porque o tabelião não via fazer o registro ou então se o vendedor desaparecer antes de se completar a transação.

Para se evitar esta situação, é necessário que toda transação de imóvel sem matrícula regular, que os bancos não aceitarão, seja à vista: chaves pelo dinheiro combinado ou chaves por chaves (se permuta).

Não se faz aquisição em data diferida em imóvel sem matrícula e/ou sem financiamento.

4. Ter a aquisição anulada

Como veremos em mais detalhes no capítulo refere à situação do vendedor, existem situações em que a aquisição é nula de pleno direito ou anulável (por vezes, anos depois). Venda feita por menores de idade, venda feita sem outorga conjugal, venda feita por pessoa interdita e assim por diante.

Estas vendas podem ser anuladas por familiares (se pessoa interdita) ou por um cônjuge raivoso.

Sim, pode ter uma determinação judicial impondo a anulação da venda do imóvel.

5. Considerações finais.

A aquisição de um imóvel é uma operação que implica alto valor e risco ilimitado. Pode implicar perda do valor pago, anulação do negócio e responsabilidade civil e criminal.

Além disso, nem todos os riscos podem ser prevenidos e nem sempre é possível ter a informação completa. Por exemplo, um imóvel pode estar na iminência de ser desapropriado, mas essa informação é difícil de ser obtida na prática.

Porém, com as diligências corretas, é possível mitigar muito o risco e, caso haja a temida situação de risco, pode-se ter argumentos defensivos para defesa.