

QUEBRANDO PARADIGMAS E APRIMORANDO AS NEGOCIAÇÕES

Paulo Roberto Xavier





Não basta ser credenciado. É necessário ser Ético.

Não basta ser Ético. É necessário ser altamente técnico.

Não basta ser altamente técnico. É necessário ser experiente.

Não basta ser experiente. É necessário ser disciplinado.

Não basta ser disciplinado. É necessário estudar de forma contínua e aprofundada.

Paulo Roberto Xavier



**Lei, doutrina e
jurisprudência,
também devem
ser usadas como
técnica de vendas.**

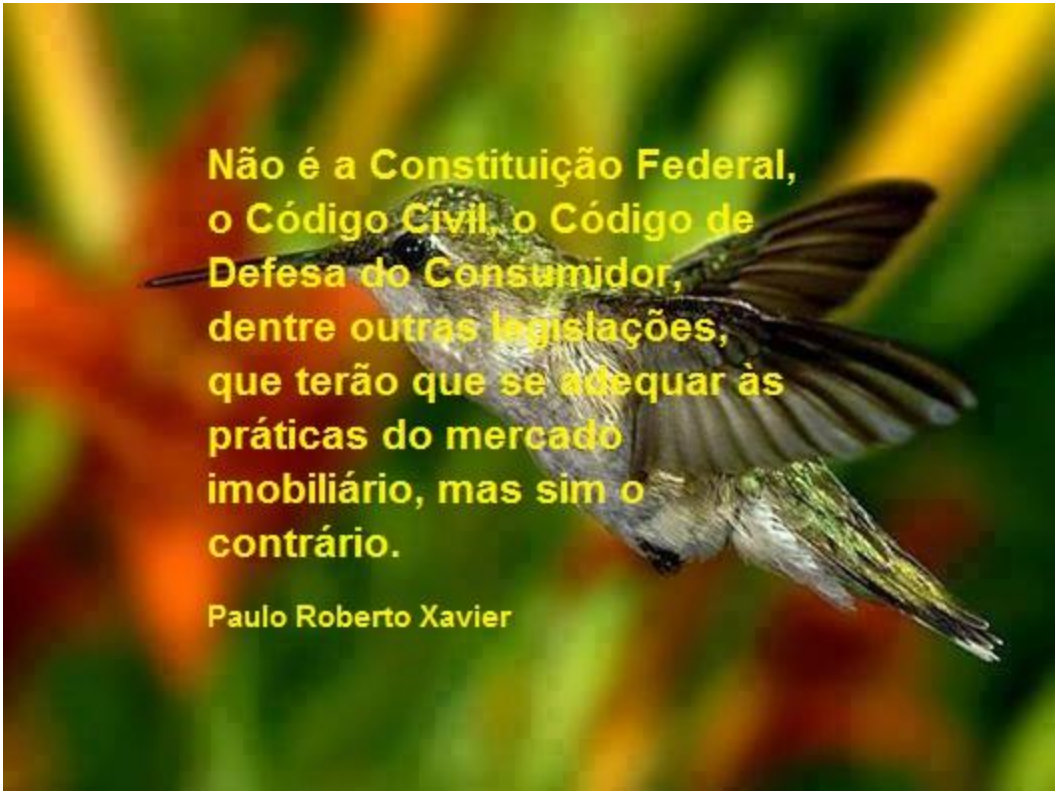
Paulo Roberto Xavier

Da Corretagem

(art. 722 ao art. 729)

Art. 723. O corretor é obrigado a executar a mediação com **diligência** e **prudência**, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. (Redação dada pela Lei nº 12.236, de 2010)

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência. (Incluído pela Lei nº 12.236, de 2010)



**Não é a Constituição Federal,
o Código Civil, o Código de
Defesa do Consumidor,
dentre outras legislações,
que terão que se adequar às
práticas do mercado
imobiliário, mas sim o
contrário.**

Paulo Roberto Xavier

ORIGEM DO CPF

O CPF é um composto de 3 conjuntos de números e dois dígitos verificadores. O último número desse conjunto é o que indica a região onde o CPF foi emitido. Ex.: 111.111.11X -11

0 (zero) – Rio Grande do Sul (RS)

1 (um) – Distrito Federal (DF), Goiás (GO), Mato Grosso (MT), Mato Grosso do Sul (MS) e Tocantins (TO)

2 (dois) – Acre (AC), Amapá (AP), Amazonas (AM), Pará (PA), Rondônia (RO) e Roraima (RR)

3 (três) – Ceará (CE), Maranhão (MA) e Piauí (PI);

4 (quatro) – Alagoas (AL), Paraíba (PB), Pernambuco (PE) e Rio Grande do Norte (RN)

5 (cinco) - Bahia (BA) e Sergipe (SE)

6 (seis) – Minas Gerais (MG)

7 (sete) - Rio de Janeiro (RJ) e Espírito Santo (ES)

8 (oito) – São Paulo (SP)

9 (nove) – Paraná (PR) e Santa Catarina (SC)

ALGUNS SITES FAVORITOS:

www.tjsp.jus.br

www.jfsp.jus.br ou www.jf.jus.br

www.receita.fazenda.gov.br

www.tst.jus.br

atendimentovirtual.spu.planejamento.gov.br

www.ieptb.com.br



DOCUMENTAÇÃO IDEAL PARA O INÍCIO DA VERIFICAÇÃO

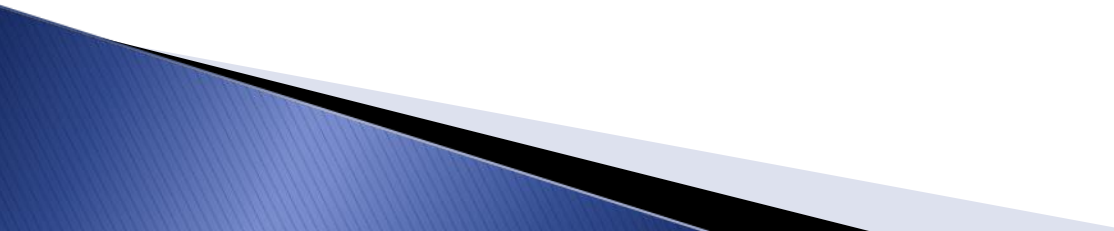
- Identidade e CPF,
- título aquisitivo (escritura, ...),
- ônus reais com situação enfiteútica e data do habite-se,
- certidão de nascimento, se solteiro,
- certidão de casamento, se casado, separado ou divorciado, nestes 2 últimos casos com as respectivas averbações,
- certidão de óbito do cônjuge, se viúvo,
- último condomínio,
- última conta de luz, gás e, de água e esgoto,
- ficha cadastral do IPTU (2a. e 3a. folhas após a capa do carnê), e
- convenção do condomínio e regulamento interno.



**Advogado, Delegado de
Polícia, Promotor de
Justiça, Juiz de Direito
e Corretor de Imóveis,
podem ser muitas
coisas na vida, menos
crédulos.**

Paulo Roberto Xavier

QUESTÕES RELEVANTES SOBRE AS CERTIDÕES:

- **INEXISTÊNCIA DE CONTROLE DE DISTRIBUIÇÕES EM NÍVEL NACIONAL**
 - **INEXISTÊNCIA DE CONTROLE DE DADOS ANTES DE AJUIZADA A AÇÃO**
 - **INEXISTÊNCIA DE CONTROLE DE DADOS SOBRE O NOME DO ALIENANTE, CASO O MESMO SEJA AUTOR EM PROCESSO JUDICIAL**
 - **SITUAÇÃO CRIMINAL DO ALIENANTE DEPENDENTE DE REQUERIMENTO PRÓPRIO**
 - **LIMITE TERRITORIAL DA PESQUISA SOBRE O NOME DO ALIENANTE**
 - **OBRIGATORIEDADE DA CERTIDÃO DA RECEITA FEDERAL**
 - **OBRIGATORIEDADE DA CERTIDÃO DE FEITOS AJUIZADOS TRABALHISTA**
 - **LIMITE DA INFORMAÇÃO DA CNDT**
- 

Lei nº 7.433, de 18/12/1985

Art 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

§ 1º - O disposto nesta Lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de Junho de 1966.

§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as **certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais**, ficando dispensada sua transcrição.

Decreto nº 93.240, de 9/9/1986

Art 4º As disposições deste decreto aplicam-se, no que couberem, ao instrumento particular previsto no artigo art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº Lei nº 5.049, de 29 de junho 1966, **ao qual se anexarão os documentos e as certidões apresentadas.**

Súmula nº 375 do STJ (03/2009)

“O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

STJ Resp 1141990/PR, Rel. Min. Luiz FUX, 1ª. Seção, julg. 10/11/2010, Publ. 19/11/2010

Presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens após a inscrição do débito na dívida ativa.

Lei nº 13.097, de 19/1/2015

Art. 59. A Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1o ...

§ 2o O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as **certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais**, ficando dispensada sua transcrição.

Art. 61. Os registros e averbações relativos a atos jurídicos anteriores a esta Lei, devem ser ajustados aos seus termos em até 2 (dois) anos, contados do início de sua vigência.

Art. 168. Esta Lei entra em vigor:

II - 30 (trinta) dias após a sua publicação, em relação aos arts. 54 a 62;

STJ REsp nº 1227318/MT

REsp 1227318/MT RECURSO ESPECIAL 2010/0212207-6 Relator Ministro **SIDNEI BENETI**, Terceira Turma, Julgamento 06/11/2012, Publicação 14/11/2012

ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL LITIGIOSO. TERCEIRO ADQUIRENTE. PUBLICIDADE ACERCA DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL. CIÊNCIA DO COMPRADOR. OPOSIÇÃO DE EMBARGOS. NÃO-PROVIMENTO.

1. A convicção a que chegou o Acórdão acerca de que **o Recorrente, ao comprar o imóvel, tinha pleno conhecimento de que estava adquirindo coisa litigiosa**, decorreu da análise do contrato de compra e venda firmado pelas partes e do conjunto fático-probatório.

2. **Ao adquirente de qualquer imóvel impõe-se a cautela de obter certidões junto aos cartórios de distribuição, de processos judiciais, devendo, ainda, informar-se acerca da situação pessoal dos alienantes bem como do próprio imóvel, cientificando-se da existência de eventuais demandas e ônus sobre a unidade objeto do contrato, como, aliás, é do agir comum nos negócios imobiliários.**

STJ AgRg no REsp nº 1309646 / SP

Relator Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, Julgamento 25/02/2014, Publicação 07/03/2014

2. "É inequívoco que o corretor de imóveis deve atuar com diligência, prestando às partes do negócio que intermedeia as informações relevantes, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos". (REsp 1266937/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2011, DJe 01/02/2012).



O Corretor de Imóveis é tal qual o médico. Ele tem que fazer anamnese, principalmente quando a compra é financiada.

Paulo Roberto Xavier

RECIBO DE SINAL E PRINCÍPIO PAGAMENTO

9ª.- A **VENDEDORA** pagará à vista, no ato da lavratura da escritura (cláusula 4ª.), a integralidade dos honorários devidos ao Corretor Imóveis, --- -- (CRECI-RJ nº.---), no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), correspondente a 6% sobre o valor pactuado na cláusula 2ª., por tê-lo contratado, ficando o **COMPRADOR** exonerado da referida obrigação. Caso a escritura não seja lavrada, o lugar do pagamento será o escritório do Corretor, mantida a data e a hora previstas na cláusula 4ª. retro, **já que o resultado útil contratado é a mera celebração do presente instrumento e não a lavratura da escritura de compra e venda, nos termos do art. 725 do Código Civil, até porque a VENDEDORA recebeu o sinal constante na cláusula 4ª. por força do trabalho efetivo do Corretor de Imóveis acima. Fica, desde logo, autorizada a aplicação de pleno direito do art. 615-A do Código de Processo Civil (NCPC, art. 828).**

NCPC/15 (Lei nº 13.105, de 16/3/15)

Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.

§ 1º No prazo de 10 (dez) dias de sua concretização, o exequente deverá comunicar ao juízo as averbações efetivadas.

§ 2º Formalizada penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, o exequente providenciará, no prazo de 10 (dez) dias, o cancelamento das averbações relativas àqueles não penhorados.

§ 3º O juiz determinará o cancelamento das averbações, de ofício ou a requerimento, caso o exequente não o faça no prazo.

§ 4º Presume-se em fraude à execução a alienação ou a oneração de bens efetuada após a averbação.

§ 5º O exequente que promover averbação manifestamente indevida ou não cancelar as averbações nos termos do § 2º indenizará a parte contrária, processando-se o incidente em autos apartados.

MÚTUO ACORDO, na forma abaixo:

Pelo presente instrumento particular de “mútuo acordo”, que entre si fazem, de um lado, ---, brasileira, divorciada, costureira, portadora da cart. de ident. n^o.---, expedida pelo IFP/RJ em ---, inscrita no CPF sob o n^o.---, residente e domiciliada na rua --- n^o. ---, apt. ---, ---, nesta Cidade e, de outro lado, ---, brasileira, casada, técnica administrativa, portadora da cart. de ident. n^o. ---, expedida pelo IFP/RJ em ---, inscrita no CPF sob o n^o. ---, residente e domiciliada no imóvel abaixo declinado, na qualidade de LOCADORA e LOCATÁRIA, respectivamente, resolvem, nos precisos termos do inc. I, do art. 9^o da Lei n. 8.245, de 18.10.91, pactuar a presente resilição bilateral a termo certo do contrato de locação residencial tendo por objeto o apt. --, situado na rua --- n^o. ---, ---, nesta Cidade, o qual deverá ser devolvido até --- (---), inteiramente livre de coisas e pessoas, na data aprazada retro, em perfeito estado de funcionamento e conservação, sob pena da Locatária sujeitar-se à cabível ação de despejo, precedida de liminar inaudita altera parte (Lei n. 8.245/91, art. 59, parágrafo 1^o e inc. I).

E, por estarem de comum acordo, assinam o presente em 3 (três) vias de igual forma e teor, na presença das testemunhas abaixo nomeadas

Rio de Janeiro,

RJ, --- de --- de ---.

Locatária

Locadora

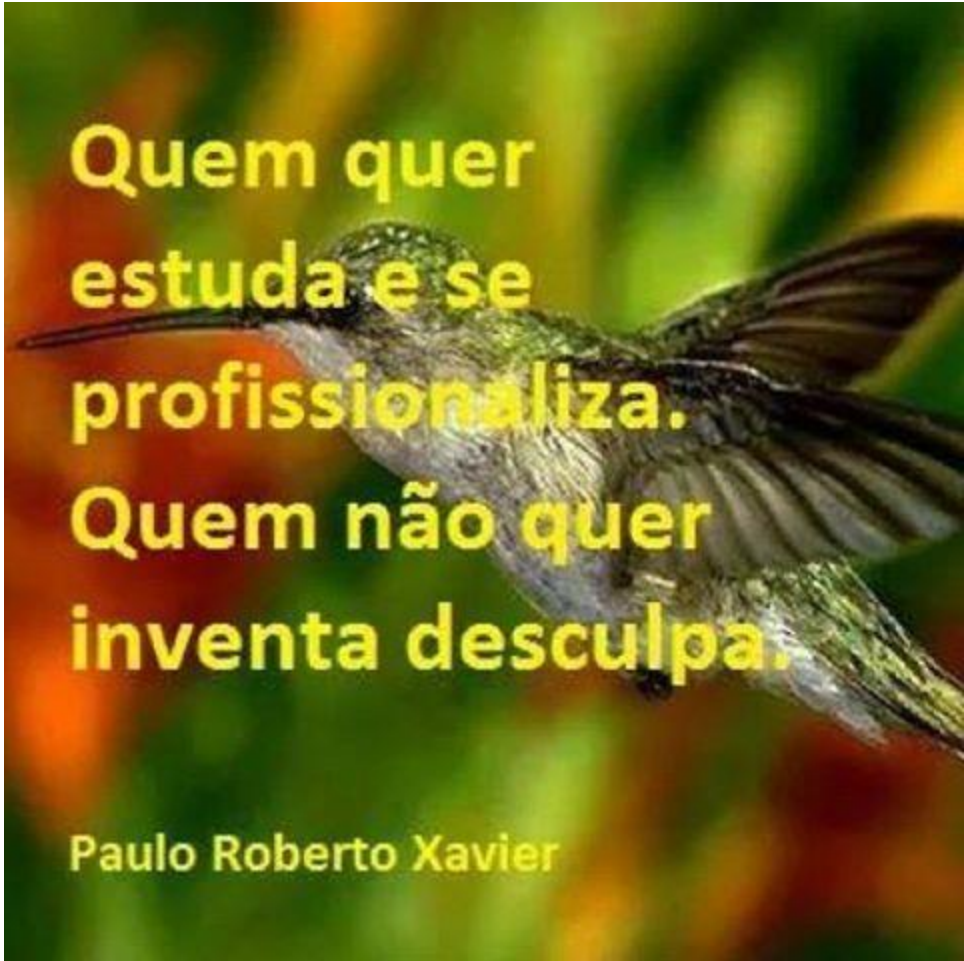
Testemunhas:

--- e ---, brasileiros, o primeiro divorciado e o segundo casado, Corretores de Imóveis, inscritos no CRECI/RJ sob o nº. e nº. e, no CPF sob o nº. e nº. , respectivamente, encontrados no escritório situado na rua --- nº. ---, sala ---, Centro, nesta cidade.



**"Basicão" é
para leigos e
não para
profissionais.**

Paulo Roberto Xavier



**Quem quer
estuda e se
profissionaliza.
Quem não quer
inventa desculpa.**

Paulo Roberto Xavier

AGRADECIDO!

Paulo Roberto Xavier

advocaciapreventiva@hotmail.com

corretagempreventiva@yahoo.com.br

Perfil facebook: <https://www.facebook.com/pauloroberto.xavier.9>

Página <https://www.facebook.com/Professorpaulorobertoxavier>

(21) 99632-8309