



Notícias



DIMOB DEVE SER ENTREGUE ATÉ 28 DE FEVEREIRO

As pessoas jurídicas que comercializam imóveis em construção, construídos, loteados; intermediam vendas, aquisição, alienação ou aluguel de imóveis; realizaram sublocações de imóveis; e, àquelas constituídas para a construção, administração, locação ou alienação do patrimônio próprio, de seus condôminos ou sócios, **devem entregar a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias – DIMOB até o dia 28 de fevereiro.**

A mencionada entrega deve ocorrer por meio da certificação digital padrão ICP-Brasil.

Desta forma, as empresas incorporadoras, as imobiliárias, os corretores de imóveis e quaisquer outras pessoas jurídicas que tenham realizado transações de venda, locação, incorporação, intermediação ou administração de imóveis no ano passado devem declarar a DIMOB 2022 (Instrução Normativa nº 1.115 da Receita Federal).

A não apresentação da Declaração ou o preenchimento incorreto ou omissão de dados enseja a incidência de multa, conforme o estabelecido no artigo 57 da MP nº 2.158-35.



EMPRESA OBTÉM ÊXITO EM PROCESSO QUE DISCUTE METRAGEM DE IMÓVEL

O Juízo da 1ª Vara Cível de Taguatinga julgou improcedente pedido apresentado por adquirente que entendia ter adquirido o imóvel com área privativa menor daquela contratada.

A adquirente alegou que adquiriu o imóvel com uma área privativa e, quando do seu recebimento, constatou que as medidas da área privativa seriam menores.

A incorporadora apresentou sua defesa comprovando que não havia divergência entre a área contratada e a entregue, seguindo as disposições da NBR 12721 incidentes ao caso concreto, além das características construtivas ou arquitetônicas do imóvel estarem devidamente informadas no contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes.

O MM. Juiz, ao julgar o processo, asseverou, com absoluta adequação técnico-jurídica, que “Com efeito, independentemente de qualquer norma técnica ou constatação pericial, o contrato foi claro em delimitar as medidas do imóvel e sua descrição, constando de forma expressa, em documento assinado pelo primitivo comprador, a metragem correspondente ao mezanino e aquela correspondente ao térreo. A descrição é gráfica e houve o cumprimento, pela fornecedora, do dever de informação”.

A Sentença em comento traz importante entendimento porque observa e implementa a adequada incidência dos comandos técnicos e contratuais ao caso concreto, não permitindo que uma das partes obtenha vantagem indevida e ilegítima em relação à outra.

A incorporadora é representada no processo pela Advogada Andréia Mourão, da Mourão e Moraes Advogados Associados.



IMÓVEL CEDIDO PELO DEVEDOR À SUA FAMÍLIA PODE SER CONSIDERADO IMPENHORÁVEL

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) entendeu que, para efeitos da proteção da Lei 8.009/1990 (impenhorabilidade de bem), é suficiente que o imóvel, de propriedade do devedor, sirva de residência para a sua família, ainda que ele não more no mesmo local, entendendo que a regra da impenhorabilidade do bem de família somente poderá ser afastada quando verificada alguma das hipóteses do artigo 3º da referida lei.

Por unanimidade, a Turma reformou acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que, em processo de cumprimento de sentença promovido por cooperativa de crédito, deixou de reconhecer a impenhorabilidade do imóvel por considerar não se tratar de bem de família.

No recurso especial, o devedor alegou que o imóvel objeto da constrição é o único de sua propriedade e foi cedido aos seus sogros, devendo ser reconhecida a sua impenhorabilidade como bem de família (no caso desse processo, o devedor residia de aluguel em outro imóvel).

Fonte: Notícias STJ, 15/02/2022, REsp. 1851893.



EMPRESA OBTÉM SENTENÇA FAVORÁVEL À EXIGÊNCIA DE DIFERENÇA DE VALOR INDICADO NO CONTRATO, MESMO APÓS FINANCIAMENTO BANCÁRIO

Em conformidade com o expressamente indicado em contrato de promessa de compra e venda de unidade em construção, incorporadora ajuíza execução de título extrajudicial para cobrar a diferença de encargos devidos entre o vencimento das parcelas e a data da liberação dos recursos do financiamento bancário em favor do adquirente comprador.

O adquirente comprador, por sua vez, apresentou embargos à execução alegando que “(...) o atraso no pagamento do financiamento se deu por culpa da imobiliária caorrespondente bancária da embargada e da Caixa Econômica Federal. Pondera que não foi constituída em mora, e que, subsidiariamente, não pode ser responsabilizada pelos encargos anteriores à constituição em mora, com a efetiva citação. Pleiteia, ainda, que acaso reconhecida a dívida, não deve ser condenada ao pagamento de encargos devidos da assinatura da escritura até o pagamento pelo banco, em razão de bis in idem, já que está sendo cobrada pelos encargos também pela instituição financeira. (...)”

O MM. Juiz, ao apreciar os embargos manejados para afastar a execução ajuizada pela incorporadora, asseverou, em sábia e prudente Sentença, que:

(...)

Anote-se, contudo, que o dirigismo contratual deve respeitar a autonomia da vontade dos contratantes, sob pena de contrariar a própria ordem constitucional, a qual garante o livre exercício da atividade econômica.

O que se pretende, na verdade, dentro dessa moderna visão sobre os contratos, é resguardar uma maior igualdade material entre as partes, protegendo-se o consumidor de eventuais abusividades ou ilegalidades contra ele praticadas.

O princípio do pacta sunt servanda, neste contexto, tem plena aplicabilidade mesmo nos contratos consumeristas, pois a regra é se respeitar tudo aquilo que foi pactuado entre as partes. Nesse diapasão, a intervenção do poder judiciário tem caráter excepcional, somente cabível quando houver afronta aos princípios e normas que regem as relações de consumo.

Este certamente não é o caso dos autos.

Se não houve quitação da parte atinente ao financiamento com a liberação dos recursos pelo agente financeiro, a promitente compradora não está exonerada de pagar a diferença.

(...)

Ressalte-se, por outro lado, que não há que se falar em afastamento dos encargos moratórios, já que o caso se amolda na hipótese do art. 397, caput do Código Civil, ou seja, é caso de mora ex re, dispensada a constituição em mora do devedor através de notificação, judicial ou extrajudicial.

(...)

Com efeito, a Sentença acima destacada é significativo precedente ao cumprimento e à proteção da equação econômico-financeira da contratação havida entre as partes contratantes, não permitindo o enriquecimento sem causa de

uma em flagrante detrimento e prejuízo da outra que cumpriu rigorosamente com as obrigações que lhe couberam perante o adquirente.

A incorporadora é representada no processo pela Advogada Andréia Mourão, da Mourão e Moraes Advogados Associados.



IGPM É MANTIDO COMO ÍNDICE DE REAJUSTE EM CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Liminar concedida em 1ª instância, em desfavor de incorporadora, é modificada pelo Tribunal de Justiça do DF. A 1ª Turma Cível do TJDF, por decisão do MM. Desembargador Relator, concedeu o pedido de liminar feito pela incorporadora, em agravo de instrumento elaborado pela Mourão e Moraes Advogados, para suspender os efeitos de decisão do Juízo da 2ª Vara Cível de Águas Claras que havia determinado que a incorporadora (na qualidade de vendedora – credora fiduciária) passasse a cobrar as parcelas do preço de imóvel vendido com reajustamento pelo INPC, e não mais pelo IGPM (índice contratado entre as partes). A incorporadora é defendida pelo Escritório Mourão e Moraes Advogados Associados.

O MM. Desembargador Relator, ao fundamentar sua decisão, entendeu que a elevação do IGPM não atingiu apenas o adquirente, mas sim todos os que estão inseridos no mercado, inclusive – como é notório – a própria vendedora.

Entendeu também que não se pode aferir a ocorrência de onerosidade excessiva ou de desequilíbrio contratual (fundamento utilizado pelo Juízo de 1ª instância) com base em uma elevação de índice episódica e que se verificou por apenas um determinado período de toda a relação contratual.

Por fim, consignou que não está alheio ao fato de que a majoração do IGPM impacta as relações contratuais, no entanto, frisou não ser legítima a intervenção do Poder Judiciário para substituir o índice de correção em sede de decisão liminar, ou seja, sem que tenha sido oportunizado o contraditório e sem que se tenha concluído a fase de instrução probatória em 1ª instância. A decisão em apreço caminha no sentido do que o Tribunal de Justiça do Distrito Federal vem consolidando o entendimento de assegurar a manutenção do índice livremente pactuado na promessa ou na compra e venda de imóveis.

EXPEDIENTE

Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)

Eduardo Aroeira Almeida

Presidente

Mourão e Moraes Advogados

Andréia Mourão

Assessora Jurídica da ADEMI DF