



INFORMATIVO CCF

CLUBE DE CAMPO FAZENDA - EDIÇÃO Nº. 12 - ABRIL/2024

CADASTRO DAS CONSTRUÇÕES NA PREFEITURA

A atualização dos dados das construções existentes no CLUBE, perante a Prefeitura do Município de Itatiba, tem gerado divergentes interpretações, resultando em exigências por parte de Setores da Prefeitura, seja de ordem técnica (atendimento a normas técnicas relativas a construções/demolições etc.), seja de ordem administrativo-tributária (lançamento de multas e Imposto Sobre Serviço referente as construções), sendo que para contrapor essa interpretação do Município, a Diretoria do Clube contratou serviços técnicos e jurídicos, e está propondo a abertura de processo administrativo junto a Prefeitura, instruindo-o com documentação técnica e comprobatória, quanto ao registro das construções que juntamente com os lotes foram constatados e objetos do projeto urbanístico aprovado no procedimento de regularização fundiária do CLUBE, ofertando ainda adequada e fundamentada argumentação jurídica, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/17 (regularização fundiária). Demais importante, nesse momento, que os associados aguardem o desfecho desse processo administrativo no qual o CLUBE tratará do todo, incluindo obviamente suas construções, evitando-se com isso que os associados se vejam compelidos a ter de apresentar impugnações isoladas sobre lançamentos de multas e tributos referente as suas construções.



MAIS UMA ENTREGA DE MATRÍCULAS

No dia 24/02 (sábado), no salão de eventos, foi realizada mais uma cerimônia de entrega de matrículas dos imóveis regularizados do Clube. O evento contou com a presença do Presidente do Clube Dr. Carlos Alberto de Andrade, demais membros da Diretoria, do ilustre Prefeito de Itatiba Dr. Thomás Capeletto de Oliveira e outras autoridades do município.

READEQUAÇÃO DE BARRAGENS

Os trabalhos de instalação de drenos para prevenir a possibilidade de infiltração de água por percolação (movimentação descendente da água abaixo da superfície do solo) proveniente do lago acabaram danificando o Campo de Futebol, sua reforma será realizada assim que a



IFAT BRASIL - FEIRA INTERNACIONAL PARA ÁGUA, ESGOTO, DRENAGEM E SOLUÇÕES EM RECUPERAÇÃO DE RESÍDUOS

Nossos colaboradores tiveram a oportunidade de visitar esse evento, conhecendo novas tecnológicas e expandindo sua rede de contatos, sempre em busca de melhorias para o Clube!



Matrícula do imóvel e escritura não são a mesma coisa; entenda a diferença:

Muitos acham que matrícula do imóvel e escritura são a mesma coisa, mas existem diferenças importantes entre esses dois documentos. Leia e descubra quais são!

Entender o que é matrícula do imóvel e escritura de imóvel são questões fundamentais. Tanto a escritura do imóvel quanto a matrícula são documentos relativos à compra de um imóvel e que possuem suas particularidades. Por isso, é de extrema importância não confundi-los para garantir a ausência de problemas futuros.

Já falamos sobre o equívoco de reconhecer o [contrato ou a escritura](#) como sinônimo de transferência do imóvel. Ambos são importantíssimos, porém [não asseguram a propriedade](#) em relação ao bem.

Ainda que você tenha uma imobiliária de respaldo por trás de todo o processo, para assegurar a importância desses documentos e a propriedade do novo dono do imóvel é preciso reconhecer a escritura pública no [cartório de registro de imóveis](#). Além disso, é importante que os envolvidos também se atentem à conferência desta documentação.

Qual a diferença entre Escritura do Imóvel e Matrícula?

A escritura do imóvel é um documento público oficial que valida o acordo entre as partes e é elaborada no cartório de notas. Já a matrícula é o documento que individualiza o imóvel: a grosso modo, ela seria a sua certidão de nascimento, onde constam informações essenciais para identificação jurídica.

Alguns exemplos de informações que constam na matrícula do imóvel são:

- a localização;
- a qualificação dos proprietários (se pessoa física ou jurídica);
- alterações ocorridas;
- transações de compra e venda (registro);
- inventários, doações;
- hipotecas e alienações fiduciárias;
- desmembramentos, desapropriações, ações judiciais, usufruto, etc.

Ou seja, a matrícula do imóvel contém o histórico completo de todas as ocorrências relativas a casa ou apartamento, inclusive o histórico de escrituras que o imóvel já sofreu por mudanças de proprietário.

No processo de [transferência do imóvel](#), os documentos são utilizados na seguinte ordem:

1. elaboração e assinatura do contrato de compra e venda (não obrigatório);
2. escritura pública de compra e venda;
3. de posse dessa escritura, o registro da mesma na matrícula do imóvel.

E atenção: apenas esse registro da escritura na matrícula que transfere efetivamente a propriedade do bem!

A importância da matrícula do imóvel

A matrícula do imóvel é um certificado da propriedade e é muito importante. Basicamente é ela quem comprova que você é de fato o proprietário do imóvel. Além disso, nela é possível acessar informações como alterações no imóvel desde a sua criação. Podemos dizer que a matrícula de um imóvel é como um histórico da propriedade.

Para verificar quem é o dono de uma propriedade, por exemplo, basta consultar a sua matrícula. Isso torna mais prático e seguro a negociação de compra e venda de um imóvel, por exemplo. a matrícula pode ser obtida em um Cartório de Registro de Imóveis no município em que o imóvel se encontra ou pela internet. O importante aqui é saber o número da matrícula e a qual cartório se dirigir.

Outra situação que torna a matrícula do imóvel muito importante é nos casos de [financiamento](#). Isso porque as instituições financeiras só autorizam o financiamento e liberam o dinheiro necessário quando esse documento é apresentado. Eles precisam comprovar que o imóvel não possui nenhuma pendência, dívida ou ação judicial.

Não se esqueça! O que vale é o que consta na matrícula que está no Cartório de Registro de Imóveis!



NÃO CAIA EM CILADAS NA HORA DE VENDER OU COMPRAR SEU IMÓVEL

Quem deseja comprar ou vender um imóvel precisa ter alguns cuidados para garantir o sucesso da negociação.

Informações sobre os gastos na compra do imóvel

Toda transação imobiliária envolve gastos e é importante que as partes estejam cientes dos valores envolvidos, como por exemplo, a emissão de certidões, tributos e despesas de cadastramento junto ao Clube. O ITBI por exemplo, que pode chegar de 2% a 4% sobre o valor do imóvel o valor da escritura pública e o registro dela. Cerca de 8% do valor do imóvel deve ser destinado para essas despesas.

Termo de Ciência da Existência de Encargos da REURB

É de responsabilidade dos proprietários dos respectivos imóveis originados da regularização do núcleo urbano Clube de Campo Fazenda, o pagamento dos valores de rateios dos gastos com a execução das obras e serviços de infraestrutura que acompanha o Termo de Compromisso (TAC) firmado de acordo o projeto urbanístico, parte integrante da CRF e do processo administrativo 8239/1999 (no bojo do qual ocorreram as aprovações da regularização fundiária), responsabilização essa atribuída conforme item "4" da CRF (fundamentação legal: art. 38, §1º, da Lei Federal nº 13.465/2017).

Documentação do imóvel

Este é o momento em que você avalia a situação jurídica do imóvel

Dentro os cuidados ao comprar um imóvel, este é um dos que mais as pessoas "deixam passar".

Sendo assim, peça ao corretor as seguintes certidões:

- | | | | |
|----------|------------------------|----------|---|
| 1 | Cartório de protestos; | 5 | CND/INSS (débitos); |
| 2 | Ações Cíveis; | 6 | Executivos fiscais, municipais e estaduais; |
| 3 | Falência e concordata; | 7 | Certidão de matrícula de inteiro teor; |
| 4 | Justiça do Trabalho; | 8 | Certidão de ônus e ações reipersecutórias. |

As certidões são documentos que irão atestar se a propriedade está vinculada a um financiamento, hipoteca, se foi dado em garantia em alguma dívida, ou se há parcelas de IPTU em aberto. Algumas dessas certidões mostrarão débitos, dívidas e quaisquer compromissos envolvendo o imóvel escolhido por você. Na dúvida, contate um escritório de confiança para acompanhar todo o passo a passo na verificação desses documentos.

Avaliar atentamente o contrato de compra e venda

O contrato é uma parte muito importante, pois protege tanto o vendedor, quanto o comprador.

Como não poderia deixar de ser, um cuidado essencial antes de fechar contrato com uma imobiliária é avaliá-lo minuciosamente. Leia o documento avaliando o teor e os possíveis impactos de cada cláusula na negociação. Se você não se sentir seguro, recorra ao auxílio de um advogado especializado no setor imobiliário.

Laudo de vistoria e apontamento específicos relacionados ao imóvel

A vistoria do imóvel é um documento muito importante e muito ignorado por diversos profissionais, o laudo de vistoria detalha as condições do imóvel por isso, é ideal que contenha imagens do imóvel. O documento é utilizado tanto para a locação de imóvel ou para realizar a venda da propriedade.



VAMOS FALAR SOBRE DENGUE

Depósitos muito comuns e conhecidos pela população são as caixas d'água, pneus, vasos de plantas, lajes e marquises, dentre outros. Mas segundo a gerente do Departamento de Vigilância Epidemiológica e Ambiental da Prefeitura de Juiz de Fora (PJF), Cecília Kosmann, o mosquito pode se desenvolver em uma infinidade de outros lugares, porque basta um pequeno acúmulo de água para a fêmea colocar seus ovos.

Os possíveis criadouros são inúmeros. Por isso, é preciso estar sempre atento e manter as casas e estabelecimentos comerciais livres de água acumulada, porque só assim é possível eliminar o mosquito.

Confira alguns depósitos incomuns para o desenvolvimento das larvas:

- Recipientes de água de animais de estimação
- Copo com escovas de dentes com água acumulada
- Partes ocas de árvores
- Raízes entrelaçadas de árvores
- Folhas caídas no chão, como de bananeiras
- Buracos em rochas
- Interior de bambu quebrado
- Bromélias e dracenas, que acumulam água em sua parte central
- Sifões de pias
- Pequenos lagos e aquários artificiais, tendo em vista que nem todas as espécies de peixes alimentam-se de larvas de mosquito.
- Aparadores de filtros de água
- Bandejas de ar-condicionado, climatizadores e geladeiras
- Casas de máquinas de elevadores
- Lonas de cobertura
- Piscinas, fontes e espelhos d'água
- Muros com cacos de vidro
- Latas e tampinhas de garrafas expostas à chuva

Desta forma, é essencial que cada pessoa separe no mínimo 10 minutos semanais para inspecionar sua casa e eliminar qualquer possível criadouro do mosquito. Fazendo isto, estamos protegendo a nós mesmos e àqueles que nos cercam. "Uma dica é dividir os dias de vistoria entre os membros da família ou colegas de trabalho. Assim todos podem aprender a eliminar os focos do *Aedes aegypti* e colaborar com a saúde pública todos os dias", destaca Cecília.

Como os ovos do *Aedes aegypti* podem sobreviver por até um ano sem água, não basta somente secar o ambiente através da eliminação da água. É preciso realizar a remoção deles, esfregando os locais com uma esponja com água e sabão para esmagar e, assim, matar os ovos.

O Clube tem feito sua parte, orientando seus funcionários na busca e eliminação de possíveis criadouros, colocando o lixo doméstico em local coberto, contratando caminhões para remoção de materiais descartados pelos proprietários de imóveis, notificando os responsáveis quando identifica possíveis locais de proliferação, multando e comunicando as autoridades competentes, quando necessário.

Lembramos que, muitas vezes pequenos atos que fazemos com boa fé e até para melhorar nosso bem estar podem contribuir para a criação de ambientes favoráveis para a proliferação do mosquito.



Engenheiro acha larvas de *Aedes Aegypti* dentro de climatizador
(Foto: Reprodução/ TV - Anhanguera) Portal G1



Foto tirada por colaborador na área do Clube

