



INFORMATIVO CCF

CLUBE DE CAMPO FAZENDA - EDIÇÃO ESPECIAL - OUTUBRO/2021

ALTERAÇÃO REGIMENTO INTERNO

A Diretoria do Clube de Campo Fazenda, no âmbito de suas atribuições, e sempre zelando pelos interesses do Clube e de seus associados, apresentou ao Conselho Deliberativo proposta de Alteração no Regimento Interno, justificado na necessidade de fortalecermos a segurança jurídica que dará suporte aos trâmites de transferências de imóveis entre cessionários/cessionários e cessionários/terceiros. Com a proximidade da conclusão de nosso processo de regularização ambiental e urbanística, a efetivação de negócios imobiliários no interior do Clube está crescendo; é sabido que as vendas de imóveis de cessionários não passam por uma empresa constituída legalmente para atender os negócios na forma da lei, que são efetivados pelas partes e ou por “corretores” não credenciados perante o CRECI, órgão federal de controle, quando muito, uma minoria é assessorada por corretores credenciados; reconhecendo que a segurança jurídica na forma que atualmente ocorrem essas vendas e ou permutas, tem trazido problemas ao Clube no que tange responsabilidades na documentação, deparando com

inúmeras “tentativas de fraudes” tanto contra os compradores, herdeiros de proprietários, bem como quanto contra a própria entidade, quando, na maioria das vezes, fraudando valores reais nos contratos para sonegar o recolhimento da respectiva taxa de transferência junto à Secretaria; apesar dessa conduta, ainda falsificam documentos buscando lesar meeiros e ou herdeiros, cuja transferência, se caracterizada, ensejará grande risco de ter o Clube que indenizar em razão de erros induzidos.

O E. Conselho Deliberativo, após longa discussão do assunto e entendendo os riscos envolvidos, aprovou a proposta de emenda ao Regimento Interno número 001/2021, que passa a vigorar a partir de 02 de Outubro de 2021, data de sua aprovação.



EMENDA REGIMENTAL 001/2021 AO REGIMENTO INTERNO

A Diretoria Executiva, nas atribuições que lhe confere o Estatuto Social e Regimento Interno, visando melhorar a identificação de agentes corretores de imóveis transacionados entre os cessionários e terceiros não associados, edita a presente Emenda nº 01/2021 ao Regimento Interno do Clube de Campo Fazenda, para:

1. Seja inserido em todos os contratos de venda e compra de imóveis pertencentes aos cessionários, a qualificação do agente intermediador (corretor), como:- Nome completo, C.P.F. (MF), endereço comercial, registro no CRECI, Valor Real da Venda, Declaração de ciência dos documentos e certidões necessárias à segurança jurídica do negócio;

1.1. A venda de imóveis entre cessionários/cessionários e ou cessionários/terceiros, somente serão reconhecidas para fins de transferências se obedecidas as regras do artigo 30, Parágrafos 1º e 2º do estatuto Social;

2. Quando a transação for feita sem assessoria de corretores, seja inserida cláusula com declaração das partes:- “contratação feita entre as partes sem assessoria de corretores”: Os COMPRADORES declaram cientes que na presente negociação não foram apresentadas as respectivas Certidões Negativas e Documentos, quer do imóvel, quer dos VENDEDORES e COMPRADORES, assumindo assim a responsabilidade a aceitação nessa condição;

3. Caso seja inserido no Contrato de Venda e Compra um valor inferior ao valor real da transação, o Clube poderá exigir a diferença sonogada na Taxa de Transferência, que deverá ser paga no prazo de 48 horas, tanto do corretor intermediário quanto das partes quando efetivada sem assessoria, e, em caso de não pagamento nesse prazo da

referida diferença, deverá exercer o direito de preferência previsto no artigo 30, § 2º; (vide abaixo)

3.1 No caso de corretor credenciado no CRECI, este ficará impedido de transacionar em seu nome novas vendas no Clube.

4. Nos casos em que o imóvel for adquirido por associado novo (título adquirido na mesma negociação) a transferência do imóvel e a liberação de entrada do COMPRADOR somente será permitida após a regular aquisição do título e recolhimento da Taxa de Transferência do respectivo imóvel.

Considerando o teor do artigo 30 e seus Parágrafos 1º e 2º, do Estatuto Social (vide abaixo), o Clube exercerá sempre que houver interesse o direito de preferência na compra do imóvel, abrindo o procedimento previsto, depositando em juízo o valor “declarado” em contrato de venda e compra, prosseguindo o trâmite até final conclusão; Os contratos que não atenderem a esses requisitos serão recusado pela Secretaria, que não reconhecerá a respectiva transação.

Estatuto Social

Art. 30 - Os terrenos objetos de cessão de direitos somente poderão ser transferidos a outros associados Proprietários em situação regular perante o Clube e se sujeita a aprovação da Diretoria, ad referendum do Conselho Deliberativo.

§ 1º- As transferências somente terão validade depois de registradas na Secretaria do Clube, que formalizará a rescisão do contrato com o associado cedente e procederá a lavratura de novo contrato de cessão com o associado adquirente, mediante o pagamento de Taxa de Transferência prevista no Regimento Interno.

§ 2º- O Clube tem preferência na transferência de qualquer imóvel, devendo o associado proprietário comunicar, por escrito, a sua intenção bem como declarar o valor pelo qual pretende efetuar a transferência, valor este que não poderá ser inferior ao valor de referência instituído pelo Conselho Deliberativo.





ANEXO À EMENDA REGIMENTAL Nº 001/2021

DOCUMENTOS RECOMENDADOS PARA COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Os 3 grupos de documentos que são exigidos durante a aquisição ou venda de um imóvel:

Para cada estado civil, será necessário apresentar um documento diferente. Veja a lista abaixo:

- Casado: deverá apresentar a certidão de casamento
- Solteiro: deverá apresentar a certidão de nascimento
- Divorciado ou desquitado (separado judicialmente): deverá apresentar a averbação da certidão de casamento e a própria certidão
- Esteja em uma união estável: deverá apresentar a escritura declaratória de união estável e, caso tenha filhos, a(s) certidão(ões) de nascimento dele(s)
- Viúvo: deverá apresentar a certidão de casamento e a certidão de óbito do cônjuge.

DOCUMENTOS DO COMPRADOR:

1. Cópias da carteira de identidade e do CPF

O Registro Geral (RG) e o Comprovante de Situação Cadastral (CPF) servem para confirmar a identidade do comprador e seu número como contribuinte.

2. Cópia da certidão de estado civil

Obrigatório apresentar a certidão de estado civil do comprador, vendedor e respectivos cônjuges.

3. Cópia dos comprovantes de renda atualizados

Caso o comprador tenha carteira assinada, poderá mostrar o holerite onde está contido o valor do salário fixo. Também é possível apresentar a declaração do Imposto de Renda mais recente, o extrato da conta bancária ou emitir um DECORE (Declaração Comprobatória de Percepção de Rendimentos) junto a um contador.

4. Caso tenha se casado após 1977, será necessário apresentar uma cópia da escritura pública de pacto antenupcial.

Contrato feito pelos casados estabelecendo o regime de bens em vigor após a união estável.

5. Endereço de correspondência.

O comprador deverá indicar um endereço pessoal confiável.

6. Autorização de débito em conta corrente quando o comprador optar por esta forma de pagamento.

Para garantir que exista uma conta na qual será debitado o valor do imóvel.

7. Certidões negativas de:

Certidões negativas são comprovantes de ação civil, criminal ou federal em relação a uma pessoa.

O comprador deverá apresentar as certidões negativas de:

- Ações na Justiça Federal (retirado no site do Conselho Nacional de Justiça)
- Ações cíveis (retiradas no site do Tribunal de Justiça de cada estado)
- Interdição, tutela e curatela (retirada no cartório regional)
- Ações das Fazendas Estadual e Municipal (retiradas nos sites das Secretarias da Fazenda estaduais)
- Protesto de títulos (retirada em cartório).

Caso o comprador seja comerciante, deverá apresentar também as certidões negativas de: quitação de tributos e contribuições federais (retirada no site do Ministério da Fazenda); quanto à dívida ativa da União (retirada no site do Ministério da Fazenda); CND/INSS, (retirada no site do Ministério da Fazenda).

8. Caso use o FGTS para a compra, será necessário adicionar estes documentos:

- Cópias autenticadas das páginas da carteira de trabalho onde constam a identificação do trabalhador e a contratação do empregado.
- Extrato da conta do FGTS dos últimos dois anos.
- Autorização para movimentação de conta vinculada junto ao FGTS e declaração de autorização permitindo a utilização do Fundo
- Caso o financiamento seja pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), deverá apresentar a declaração de que se trata da primeira aquisição de imóvel residencial financiada.

DOCUMENTOS DO VENDEDOR (E, CASO HAJA, RESPECTIVOS CÔNJUGES)

1. Cópias da carteira de identidade e do CPF

2. Cópia da certidão de estado civil

3. Certidões Negativas, tanto para sociedade anônima quanto para sociedade por quotas, de:

O comprador deverá apresentar as **certidões negativas** de:

- Ações na Justiça Federal; (ações cíveis)
- Ações das Fazendas Estadual e Municipal (retiradas nos sites das Secretarias da Fazenda estaduais;
- Protesto de títulos (retirada em cartório)
- Quitação de tributos e contribuições federais (retirada no site do Ministério da Fazenda)
- Quanto à dívida ativa da União (retirada no site do Ministério da Fazenda)
- CND/INSS (também retirada no site do Ministério da Fazenda).

4. Cópia autenticada do estatuto ou contrato social

Retirada na Junta Comercial ligada à Secretaria da Fazenda de cada estado.

5. Papéis com alterações contratuais ou estatutárias

Retirada na Junta Comercial ligada à Secretaria da Fazenda de cada estado.

6. Carta com a data da última modificação do estatuto ou do contrato do negócio.

DOCUMENTOS DO IMÓVEL - NECESSÁRIOS

Confira os registros relacionados ao imóvel que são obrigatórios:

1. Cópia autenticada da escritura definitiva registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Escritura que comprova dados básicos sobre o imóvel e proprietário. Pode ser retirada em cartório regional.

2. Certidão atualizada de ônus reais.

Verifica se o imóvel está afetado ou não por uma ação, como hipoteca, penhora, usufruto, e pode corresponder aos últimos 15 (quinzenária), 20 (vintenária) ou 30 (trintenária) anos.

3. Certidão negativa de IPTU.

Ela mostra se o imóvel tem dívidas com o estado. Retirada na prefeitura.

4. Verifique se as contas de água, luz e gás estão em dia.

5. Habite-se e, quando se tratar de imóvel novo, o CND/INSS averbadas no Cartório de

Registro de Imóveis competente.

Ela prova que o imóvel é habitado e deve ser retirada na prefeitura.

6. Planta do imóvel aprovada pela prefeitura

Também pode ser assinada pelo engenheiro ou arquiteto da construtora. Verifique se o profissional responsável está registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea).

Para compra de apartamento: Saiba o que você precisa ter em mãos antes de comprar um apartamento na planta e aprenda a ler e identificar elementos de uma planta baixa de apartamento.

7. Declaração de inexistência de débitos condominiais

Verifica se o antigo dono tem dívidas cairão sobre os novos moradores. Deve ser retirada com o síndico do condomínio ou com a administradora do imóvel.

8. Declaração de saldo devedor, se o imóvel for financiado por outro agente financeiro.

Deve ser pedido ou retirado com o financiador. No caso da Caixa Econômica Federal, é possível acessar o site.

COMO SABER A SITUAÇÃO LEGAL DE UM IMÓVEL?

A resposta está no Cartório de Registro de Imóveis onde esse imóvel foi matriculado, que é relacionado à região onde ele fica. É lá que está a matrícula atualizada (que funciona como espécie de CPF do imóvel e traz seu histórico desde a construção). Também é deste cartório que sairá a Certidão de Ônus Reais, onde pendências financeiras relacionadas a ele estarão descritas.

O ideal é que o vendedor ofereça esses documentos, mas o interessado também pode obtê-los por conta própria no cartório. Assim, fica a par de quaisquer possíveis ameaças legais ao bem.

Como dito na seção acima, há ainda outros débitos possivelmente relacionados à compra do

imóvel. No caso de débito condominial, por exemplo, é preciso buscar a administradora daquele condomínio. No caso do IPTU, a informação está com a Prefeitura local.

Antes de efetuar qualquer transação, procure a administração do Clube.

Os contratos que não atenderem a regra acima, bem como as regras do Estatuto Social serão recusados pela Secretaria, e somente serão aceitos após determinação do Judiciário, mediante procedimento caso as partes (vendedor/comprador) persistam no interesse da transferência do imóvel.

TODO CUIDADO É POUCO PARA ESSE NEGÓCIO