





## Transferência agendada!!

Titular

[redacted]  
[redacted]

Agência Conta

0001 [redacted]

Favorecido

**Robson [redacted] Carlos**

CPF/CNPJ

[redacted]

CÓD. Banco/Corretora

001 BANCO DO BRASIL S.A.

Agência Conta

[redacted] [redacted]

Valor

R\$ [redacted]

Finalidade

**Credito em Conta**

Descrição

**Serviços advocatícios**

Data

**07/04/2020**



**CONSULTA FEITA POR MEIO DE APLICATIVO WHATSAPP PARA FINS DE  
NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEL (TERRENO)**

**REFERÊNCIA:** Imóvel de cadastro de Contribuinte nº [REDACTED], informações a partir de documentos 1. (Parte de Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos e Obrigações sobre Imóvel) e 2. (Parte de Escritura de venda e compra de nº [REDACTED] registrado em 10 de [REDACTED] de [REDACTED] Subdistrito [REDACTED] Subprefeitura de [REDACTED], distrito, comarca, termo e município da Capital do Estado de São Paulo, da qual consta como vendedores [REDACTED] e seu marido [REDACTED], alienando como outorgado comprador [REDACTED]).

1. [REDACTED] de fato é o proprietário do terreno? "NÃO", pela escritura enviada: os primeiros donos e/ou proprietários de fato e de direito, transferiram a propriedade ao Sr. [REDACTED];

2. **Pode vender na metragem 5x14?** Precisaria analisar se houve loteamento, se o loteamento foi autorizado, devendo a partir disso, conter o memorial descritivo, planta de loteamento com cadastro na Prefeitura, ambiental, etc., caso contrário, **NAO**, pendendo a observação de que: nem na imagem de contrato enviado, consta informações de lote na metragem de 5x14, e na imagem de Escritura enviada, consta uma área de 7 mil metros quadrados que faz parte de um único contribuinte municipal nº [REDACTED].

3. **É possível tirar escritura?** "NÃO", pelos documentos enviados, é perceptível um "Imbróglío" que se encontra às informações principais: Na escritura consta os primeiros proprietários transferindo, para um 2º dono [REDACTED], não havendo, pelo menos por hora, informação de transferência posteriores; No Contrato consta um "Promitente Cedente Vendedor", transferindo direitos ao "Promitente Cessionário Comprador", o que logo de face, permite concluir que nem um e nem o outro são Proprietários daquilo que está transferindo, restando apenas buscar saber, se um e/ou o outro, tem Direitos Reais a serem transferidos.

4. **É possível regularizar na prefeitura?** Regularização de imóvel na prefeitura, para fins de declaração de propriedade, via de regra, deverá ser feita tão somente pelo proprietário, por procurador e/ou representante legal, além de outras exceções que a lei permitir.

5. **A partir de quando será preciso pagar o IPTU?** O IPTU, paga-se somente quando se torna possuidor e/ou proprietário do imóvel, ressaltando que pagar IPTU, não conferindo Direitos Reais sobre o Imóvel, nem para fins de comprovação de Direitos Reais Imobiliários, senão, quitação de responsabilidades com o Fisco;

6. Existe alguma pendência financeira ou judicial no terreno ou com o vendedor? Para responder esta pergunta, exigir-se-á uma análise mais detalhada de documentos do vendedor, do proprietário e do próprio imóvel, além de uma série de consultas e certidões junto aos Órgãos pertinentes.

### CONCLUSÃO

Pelos exames dos documentos enviados, é possível concluir, que se o que se busca é uma COMPRA SEGURA, mas, que este terreno, não seria objeto, de um bom negócio a ser realizado, dada a tamanha dificuldade na consulta de documentos com o vendedor, falta de transparência quanto às informações necessárias para qualquer tratativa, bem como, ainda, não ser o Sr. [REDACTED], o real Proprietário do Imóvel.

Desde logo, faz a seguinte observação, ainda que se tratasse de uma compra segura, para se tornar apenas possuidor do imóvel com finalidades de investimentos, ainda assim, estaria diante de enormes “amarguras” para regularizar às circunstâncias fáticas e jurídicas no que se refere à propriedade, sendo que para tanto, poder-se-á no futuro depender de demandas judiciais, que necessitará do patrocínio de advogado, que elevará significativamente os custos, entre a valorização do imóvel e os valores investidos na aquisição.

Portanto, este é o **“PARECER PRELIMINAR”**, pela não negociação do imóvel em referência, haja vista, diante dos argumentos apresentados, esta alienação pode ser uma negociação temerária e não corresponder efetivamente em transferência de propriedade, mas apenas em possível, se assim, foi autorizado, **CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES**, sobre determinada **FRAÇÃO IDEAL**.

São Bernardo do Campo, 06 de abril de 2020.

**Robson Carlos**  
**OAB/SP nº 422024**