

SABIA QUE É SEU DIREITO TER DESCONTO NO REGISTRO E ESCRITURA NA AQUISIÇÃO DE PRIMEIRO IMÓVEL?



ATENÇÃO! Caso o comprador não solicite o desconto e efetue o registro normalmente, posteriormente não terá direito ao reembolso em hipótese alguma, haja vista que os cartórios não são obrigados pela lei a divulgar a existência desse desconto.

Quem não tem direito ao desconto?

i) quem pagou à vista o imóvel ou não o financiou; ii) quem adquiriu imóvel cujo valor de avaliação seja superior ao limite máximo apresentado pelo SFH; iii) quem já possui imóvel registrado; iv) quem adquiriu imóvel comercial; v) quem recebeu imóvel por doação ou herança.

Quem tem direito a um desconto maior?

O comprador do primeiro imóvel que esteja enquadrado nas regras do programa do Governo Federal chamado "Minha Casa, Minha Vida" tem direito a desconto ainda maior, podendo variar entre 80% (oitenta por cento) a 90% (noventa por cento) sobre os emolumentos de cartório.

A Lei nº 11.977/2009, através do parágrafo único, do artigo 43 prevê o seguinte:

“Parágrafo único. As custas e emolumentos de que trata o caput, no âmbito do PMCMV, serão reduzidos em:

I – 80% (oitenta por cento), quando os imóveis residenciais forem destinados a beneficiário com renda familiar mensal superior a 6 (seis) e até 10 (dez) salários mínimos; e

II – 90% (noventa por cento), quando os imóveis residenciais forem destinados a beneficiário com renda familiar mensal superior a 3 (três) e igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos.”

E se a renda familiar mensal do comprador for inferior a 3 (três) salários mínimos o registro da escritura (Contrato de Financiamento Bancário) será realizado pelo cartório gratuitamente, conforme determina o caput, do artigo 43 da Lei nº 11.977/2009.

Se por acaso o cartório negar a concessão deste desconto, o que devo fazer?

🔑 Formalizar e protocolar um pedido administrativo no próprio cartório em que ocorreu a negativa, o que poderá gerar ao cartório uma multa, além da suspensão de seu funcionamento;

🔑 Caso o protocolo não surta efeito e o comprador possua todos os requisitos para a concessão do desconto, o adquirente poderá registrar a situação perante a Corregedoria Geral de Justiça (CGJ);

🔑 Por fim, se nenhuma das alternativas acima derem resultado, o comprador poderá ingressar com medida judicial para obrigar o cartório a conceder o desconto que tem direito.

Por essas razões é muito importante conhecermos nossos direitos e buscar defendê-los sempre que possível.

Muitos brasileiros têm como sonho a compra de um imóvel. Mas, considerando os custos envolvidos na aquisição de imóvel, muitos deixam de providenciar a etapa importante de registro e a relação de compra e venda fica baseada apenas em um contrato de gaveta, o que não é recomendável.

Entretanto, o que poucos sabem é que existe uma lei que oferece 50% de desconto na taxa de registro do primeiro imóvel, o que pode ajudar a reduzir gastos e facilitar a tão desejada compra. Vejamos a leitura do dispositivo legal:

Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento). Lei nº 6.015/73

Sendo assim, são **requisitos para concessão** do referido desconto:

🏠 Seja a primeira aquisição imobiliária do comprador;
🏠 O imóvel deve ter destinação residencial, ou seja, para fins de moradia familiar;

🏠 O imóvel deve ser financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH);

🏠 Valor do imóvel seja até R\$500.000,00 (os limites para financiamento imobiliário pelas regras do SFH estão sempre se atualizando e por isso o comprador deve consultar o limite vigente quando da compra do imóvel).

** importante frisar que o desconto é exclusivo para o pagamento dos emolumentos ou taxas de cartório, não sendo aplicável ao valor referente ao ITBI perante o município em que o imóvel está localizado, bem como outros impostos aplicáveis conforme legislação municipal.

Como comprovar a condição de primeira aquisição?

O comprador pode requerer no registro imobiliário de onde reside certidão negativa de propriedade.

Alguns cartórios exigem que o adquirente faça uma declaração de próprio punho de que é a primeira compra pelo SFH. Normalmente o cartório já possui um modelo desta declaração, bastando o comprador solicitá-la e o formulário será entregue. Vale ressaltar que o declarante (comprador do imóvel) responde civil e criminalmente pela veracidade das informações prestadas.

Fontes:

▶ <http://www.crecipr.gov.br/novo/news/ultimas-noticias/913-registro-do-primeiro-imovel-tem-desconto>

▶ Lei nº 11.977/2009 e Lei nº 6.015/73

DESCOMPLICANDO!



EXTINÇÃO DO CONTRATO DE TRABALHO POR ACORDO ENTRE EMPREGADO E EMPREGADOR

O presente texto tem como principal objetivo, apresentar esclarecimentos quanto a possibilidade de rescisão do contrato de trabalho por acordo entre empregado e empregador.

Essa é uma das questões que vem trazendo inúmeras dúvidas a população após o permissivo expresso na Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, com a sua reforma.

Como é de conhecimento de todos, a forma mais comum para a rescisão do contrato de trabalho se dá a pedido do empregado ou a dispensa sem justa causa.

Após a reforma trabalhista em 11/11/2017, a dispensa por mútuo acordo passou a ser permitida, não trazendo qualquer prejuízo entre as partes envolvidas no contrato de trabalho.

Ademais, a dispensa acordada entre empregado e empregador não é algo obrigatório, tanto um como outro devem estar em consenso para a dispensa nesta modalidade.

Deixo uma sugestão importantíssima, a fim de resguardar o direito das partes, façam sempre um documento escrito prevendo esse interesse.

Tendo isso, realizada a dispensa por acordo o empregado fará jus as seguintes verbas trabalhistas:

- Saldo de salário;
- 50% do valor do aviso prévio;
- 13º salário proporcional;
- Férias vencidas, acrescidas de 1/3, se houver;
- Férias proporcionais acrescidas de 1/3 e;
- Indenização de 20% dos depósitos do FGTS.

Ademais, o empregado também estará autorizado a sacar 80% do valor dos depósitos realizados no FGTS, contudo, não terá direito a receber o seguro-desemprego.

Percebam que, embora permitida essa modalidade de extinção do contrato de trabalho, o empregado terá direito apenas de uma parte dos seus direitos sociais e além disso, parte-se da premissa de dar a essa relação maior flexibilidade e autonomia entre as partes.

Rafael Rodrigues Ruez

CURIOSIDADES

PLANO DA ACADEMIA. POSSO CANCELAR? COMO FICA A MULTA?

Chegamos na estação mais fria do nosso calendário, período do ano que dá aquela preguiça de sair do meio das cobertas e a vontade surreal de comer aquela refeição maravilhosa, não é mesmo?

Mas, você acabou fechando aquele plano anual na academia e pretende cancelar? Quer saber se a academia poderá realizar a cobrança de multa? Neste texto apresentaremos de forma didática tais possibilidades.

De fato, é possível solicitar o cancelamento do contrato de prestação de serviço e as academias, por sua vez, estão autorizadas a cobrar multa.

No entanto, segundo o Instituto de Defesa do Consumidor – IDEC, a multa não pode ultrapassar **10% (dez por cento)** do valor **proporcional aos meses restantes** até o final do contrato.

Cláusulas contratuais que estabeleçam um valor maior podem ser consideradas **abusivas** e podem ser denunciadas ao Procon.

Observem bem os termos do contrato e fiquem atentos as cláusulas abusivas.

Juliana Vale dos Santos

FIQUE ATENTO!

Golpes Digitais



Em meio ao mundo digital que vivemos hoje, o acesso às redes sociais e sites de vendas para o consumidor estão em constante crescimento. Na mesma proporção estão as tentativas de golpes virtuais, que subiram 45% desde o início da pandemia.

Usando a criatividade, os *cibercriminosos* entram em contato com o consumidor, sem o seu consentimento, utilizando mensagens falsas, via e-mails, WhatsApp e outros aplicativos, exigindo cobranças adicionais. As fraudes, muitas vezes, envolvem a criação de lojas virtuais falsificadas, com propagandas e promoções que dão credibilidade e levam o consumidor a adquirir um bem que jamais vai receber.

Veja abaixo um tipo de golpe virtual:

Phishing, por exemplo, é uma forma de golpe digital que está ficando cada vez mais comum no Brasil. É uma tentativa de roubar dados pessoais e financeiros das pessoas, com o objetivo de fazer com que a pessoa realize ações sem mesmo saber do que se trata, tais como, dados pessoais, transferências de alta quantia em dinheiro, senhas de cartões de crédito etc. Os criminosos usam como ferramentas mensagens aparentemente parecidas com o banco ou sites falsos.





Esse tipo de crime está enquadrado pela Lei nº 12.737/2012, que dispõe sobre a tipificação criminal de delitos informáticos. Estabelecendo, em seu artigo 154-A, o crime de “**Invasão de dispositivo informático**”.

Art. 154-A *Invasão de dispositivo informático alheio, conectado ou não à rede de computadores, mediante violação indevida de mecanismo de segurança e com o fim de obter, adulterar ou destruir dados ou informações sem autorização expressa ou tácita do titular do dispositivo ou instalar vulnerabilidades para obter vantagem ilícita:*

Pena - detenção, de 3 (três) meses a 1 (um) ano, e multa.

O QUE FAZER PARA NÃO SER VÍTIMA DE GOLPES

Para evitar qualquer tipo de golpe, comece observando as características que a mensagem apresenta como: erros ortográficos, links que não estão dentro do padrão e, principalmente, o visual da mensagem recebida. É bom também pesquisar qual é a essência do site, antes de colocar qualquer informação pessoal.

-  Ter o antivírus em celular e computador.
-  Altere senhas a cada 2 meses e não as compartilhe.
-  Evitar ao máximo compras e financiamentos entre outros, em lugares e sites que tenham diversas reclamações e problemas judiciais. Sempre pesquise antes de fazer qualquer coisa que envolva seus dados pessoais.
-  Ficar de olho em extratos bancários e se houver qualquer transação estranha, entre em contato imediato com o banco.

Por base, é sempre importante estar alerta com as movimentações no mundo virtual, pois as fraudes e golpes estarão sempre presentes, em especial nesse momento em que os índices estão crescendo e todos estão sujeitos a cair.

Ana Laura Costa

EXPEDIENTE

DEPARTAMENTO JURÍDICO

Juliana Vale dos Santos
Coordenadora jurídica

Stephany Villalpando Gomez
Assistente jurídica

Rafael Rodrigues Ruez
Advogado

Ana Laura Costa
Estagiária de Direito

PUBLICAÇÕES

Bruna San Gregório
Coordenadora editorial

Cintia Machado dos Santos
Analista editorial



CENTRO UNIVERSITÁRIO
SÃO CAMILO

Accesse online:
<https://saocamilo-sp.br/InformativoLegal>