

POR WALTER P. DENSER E ANDREA R. DENSER

DA ALIENAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DE IMÓVEL

A manutenção de uma associação é, sem dúvida, uma das maiores preocupações do administrador que, em meio às dificuldades do cotidiano, está sempre em busca de soluções que possam tornar e manter viável e satisfatória a vida de uma AABB.

Conforme abordado em edições anteriores e, consoante faculta o modelo de Estatuto de AABB disponível no site da FENABB, existem várias formas de obtenção de recursos em prol da associação, tais como, a captação de novos associados mediante a formalização de parcerias com empresas e/ou entidades locais; a disponibilidade de determinados espaços do clube para aulas de esportes, para a exploração de atividades de bar e restaurante, bem como para quaisquer outras atividades passíveis de terceirização preferencialmente por uma pessoa jurídica; a locação do salão de festas ou outra área da associação para a realização de eventos; dentre outras.

Cada uma das possibilidades de captação de recursos, acima aventadas, tem por escopo a manutenção e a própria subsistência da Associação e deve ser prévia e cuidadosamente avaliada e formalizada em instrumento jurídico específico, de modo a evitar quaisquer riscos ao clube.

Ocorre que mesmo após a implementação das medidas negociais suscitadas, algumas associações ainda carecem do incremento de recursos financeiros, fato esse que tem ensejado a manifesta intenção de seus dirigentes em alienar total ou parcialmente o imóvel da AABB.

No caso da alienação total, o valor apurado com a venda poderá ser revertido para a aquisição de um outro imóvel, em local e dimensão ajustada à realidade e que atenda às novas necessidades da associação, enquanto que, se pretendida a venda de somente parte do imóvel, o valor apurado normalmente é revertido para o incremento de

suas atividades e/ou ajuste de suas obrigações financeiras.

Seja qual for a modalidade de alienação de interesse da associação, devem ser rigorosamente observadas as Instruções Normativas nº 406, do Banco do Brasil, dentre as quais, destacam-se a aprovação prévia em Assembleia Geral e a manifestação expressa do Banco e FENABB, consoante assim estabelecem também os procedimentos básicos indicados pela área financeira da Federação.

Se regularmente aprovada a negociação, dar-se-á formalmente início ao recebimento das propostas de interessados pela compra do imóvel do clube, bem como a seguida procura da AABB por um novo terreno para a nova instalação da associação, no caso de alienação total. A esse respeito, oportuno se faz lembrar a imprescindível e imperiosa necessidade de que todas as obrigações dos contratantes estejam regularmente consignadas em um “Contrato de Promessa de Compra e Venda”, firmado pelas partes e por duas testemunhas, devendo as respectivas firmas serem reconhecidas em cartório.

Como forma de resguardar a associação, é recomendável que, quando da compra de um novo terreno para a AABB, sejam fornecidas as certidões relativas ao imóvel e ao seu alienante, adiante indicadas:

a) CERTIDÃO DE ÔNUS E ALIENAÇÕES: Será obtida junto ao Cartório de Registros de Imóveis competente pela região onde localiza-se o imóvel. Tal certidão consiste na matrícula do imóvel (caso este tenha sido registrado após 1976) ou na Transcrição (referente a registros anteriores a 1976). Estas são certificadas pelo Oficial ou pelo Escrevente do cartório e mencionam a existência ou não de ônus,

alienações, citações e ações reipersecutórias que tenham sido apresentadas para registro;

b) **CERTIDÃO DO DISTRIBUIDOR CÍVEL:** É obtida no Distribuidor Cível e apresentará quaisquer ações cíveis que o vendedor possa estar respondendo no Fórum local. Caso o vendedor resida em outra cidade, faz-se necessário que seja apresentada também a certidão da comarca de sua residência;

c) **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS MUNICIPAIS:** Serve para apurar se o proprietário encontra-se quite com os impostos municipais. Ex. IPTU, Taxa de Sinistro, etc.

d) **CERTIDÃO DA JUSTIÇA FEDERAL:** Cumpre a mesma finalidade da certidão extraída no distribuidor cível, só que abrange as ações na esfera federal;

e) **JUSTIÇA DO TRABALHO:** Visa aferir se o vendedor, figura como “Réu” em ações trabalhistas e deve ser extraída também na comarca da residência do vendedor;

f) **CERTIDÃO DE PROTESTO:** Tem o cunho de demonstrar se o alienante possui títulos protestados em seu nome (cheque, nota promissória, etc.);

g) **CERTIDÃO DO DISTRIBUIDOR CRIMINAL:** Para aferir se o alienante, figura como “Réu” em ações criminais. Dispõe o artigo 90, inc. I do Código Penal Brasileiro que: “São efeitos da condenação: I - Tornar certa a obrigação de indenizar o dano causado pelo crime” e artigo 584, II Código de Processo Civil: “São títulos executivos Judiciais: II - a sentença penal condenatória transitada em julgado”;

h) **CERTIDÃO DA RECEITA FEDERAL:** Pode ser obtida na internet, através do site www.receita.gov.br e serve para verificar se o proprietário

encontra-se em dia com suas obrigações para com a Receita Federal;

i) **DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO CONDOMINIAL:** Pode ser obtida junto à administradora do prédio caso o imóvel seja parte integrante de um condomínio. Tem a finalidade de demonstrar a existência de dívidas resultante do não pagamento de obrigações condominiais;

j) **CERTIDÕES DO INSS (caso o vendedor seja pessoa jurídica):** Deve ser extraída junto a Secretaria do INSS local, e tem por finalidade demonstrar a aferição de possíveis débitos em relação aquele órgão;

k) **CERTIDÃO DE LAUDÊMIO (se o imóvel que se pretende adquirir está**

localizado em área de Marinha), esta certidão deve ser extraída junto ao

Serviço de Patrimônio da União.

Ainda sobre as condições estabelecidas pelas partes para a alienação/compra de um imóvel, deve o instrumento jurídico claramente determinar sobre a forma, prazos e valores de pagamento, sendo de se ressaltar que a lavratura da Escritura Pública e consequente transferência da propriedade do bem no registro do imóvel somente poderá ser realizada após a comprovada quitação de todas as obrigações pactuadas.

Maiores esclarecimentos e informações poderão ser obtidas junto à Consultoria Jurídica da FENABB, por e-mail (juridico@fenabb.org.br) ou via telefônica (08007042106 e 61-9212-4115).