



Estante Legal: Recorde na venda de casas próprias favorece advocacia

Spacca

o segmento imobiliário está em alta, favorecida pelo bom desempenho da economia. Nunca se construiu e vendeu tantos imóveis no Brasil, a ponto de o país já aparecer no alto da lista dos maiores construtores imobiliários de todo o mundo. E com a economia em alta, cada vez mais um número maior de profissionais do Direito, de diferentes áreas de atuação, são chamados a respaldar negócios e iniciativas no mercado imobiliário e, ao mesmo tempo, intervir na tentativa de solucionar uma gama quase infundável de litígios decorrentes de tal aquecimento. Um círculo virtuoso, no sentido clássico empregado à expressão.

No ano passado, o volume de crédito habitacional para a compra ou construção da casa própria passou, pela primeira vez, a fantástica marca de R\$ 200 bilhões — um crescimento de 45% em relação a 2010, quando o setor imobiliário também atingiu um patamar histórico, com 1,052 milhão de moradias financiadas com recursos das cadernetas de poupança e do FGTS, as duas principais fontes de crédito para a compra da casa própria. Tudo indica que o ritmo será mantido em 2012. Pelos números do Banco Central, o financiamento habitacional no Brasil corresponde a 4,8% do Produto Interno Bruto, um índice sem precedente, mas ainda bastante modesto quando comparado à média internacional.

Junto com a explosão de vendas, estão velhos e novos problemas que, invariavelmente, encontram no judiciário o caminho mais conhecido, embora quase nunca o mais rápido para a resolução de litígios. As estatísticas consolidadas por entidades que atuam na defesa do mutuário indicam que pelo menos três em cada dez prédios novos entregues ao comprador apresentam problemas de vícios de construção ou defeito na obra. Parte desses casos é resolvida por meio de acordo entre a construtora e o comprador, mas a grande maioria vai parar nos tribunais, com resultados duvidosos e demorados.

De certa forma, olhar pela janela e ver um prédio surgir praticamente do nada e olhar para a seção sobre direito imobiliário de uma boa livraria não difere muito. Tanto quanto o amplo segmento de compra e venda de casas e apartamentos, o mercado editorial jurídico também esbanja vitalidade. Na prateleira das grandes livrarias chama a atenção não apenas a grande quantidade de livros e autores que tem no mercado imobiliário o foco principal, mas também a diversidade dos temas abordados — das questões trabalhistas aos chamados vícios de construção, passando por questões que envolvem compra, venda, financiamento e crédito, registro e averbações, inventários e partilhas, tributação, condomínios e a própria atividade voltada à administração de bens imóveis, entre diversos outros tópicos presentes no dia a dia do cidadão (profissional ou não do mercado) e dos tribunais.

Não é uma tarefa fácil relacionar todos os lançamentos, mas com a ajuda da internet dá para listar alguns dos títulos, exclusivamente voltados ao mercado imobiliário, com maior evidência nas prateleiras, na doutrina e na jurisprudência. Não tem o rigor técnico de uma pesquisa, mas pode orientar na escolha de quem precisa manter-se atualizado com o tema, independente da área de atuação ou do lugar eventualmente ocupado no balcão. Eventuais sugestões, sempre bem-vindas, podem ser encaminhadas pelo e-mail ao final da página. Como a área é extensa, voltaremos ao assunto em uma próxima coluna.

A primeira sugestão de leitura é [Direito Imobiliário](#), de Luiz Antonio Scavone Júnior, já em sua 4ª



edição. O livro se destaca por oferecer ao leitor uma visão especializada do Direito sem jamais perder de vista a aplicação prática dos ensinamentos. Ao lado da legislação, da doutrina e da jurisprudência, o autor dedica boa parte das quase 1.400 páginas do livro para a abordagem de problemas cotidianos, como contratos de locação, financiamento imobiliário, vizinhança e convenções condominiais, entre muitos outros.

[Curso de Direito Imobiliário](#), do advogado e professor Hércules Aghiarian, segue uma linha parecida, mas também se destaca por apresentar farta coletânea das decisões adotadas por diversos tribunais, especialmente pelo STF e pelo STJ. Em sua 11ª edição, o livro é voltado basicamente para advogados e outros profissionais do direito e tem sido utilizado nos cursos de graduação e pós-graduação de várias instituições de ensino.

[Compra de Imóveis](#), de Bruno Mattos e Silva, vai direto ao ponto. O autor descreve o passo a passo para a aquisição da casa própria e enfatiza os cuidados necessários para que sejam reduzidos os riscos jurídicos inerentes ao negócio. Na prática, funciona como um manual para o comprador, ao mesmo tempo em que se mostra extremamente útil na chamada advocacia preventiva ou consultiva, uma vez que boa parte da abordagem do autor gira em torno dos aspectos que antecedem a compra do imóvel.

[Direito Registral Imobiliário](#), do desembargador Venício de Paula Salles, por sua vez, é um livro mais voltado para especialistas e de leitura um pouco mais complexa. Entre os temas abordados, o autor destaca o processo de retificação do registro de imóveis e mostra que nem sempre a melhor informação é necessariamente aquela que aparece em documentos, contratos, transcrições ou matrículas, mas sim a que se encontra materializada pela implantação do imóvel no solo, por suas marcas e marcos, a que verdadeiramente indica "se o imóvel está onde sempre esteve".

Por fim, mas sem a pretensão de esgotar a relação, aparece o [Guia Prático do Corretor de Imóveis](#), de Sylvio Lindenberg Filho, ele próprio corretor e consultor do mercado imobiliário há quase três décadas. A rigor, o livro foi escrito como forma de orientar a venda, o que por si só justifica a leitura também por parte do eventual comprador de imóveis. Os cuidados e as recomendações servem para os dois lados do negócio, pois o sucesso de um não está dissociado do outro. Um dos destaques do livro é o capítulo reservado ao estudo do imóvel à venda (ou a ser comprado), onde o autor detalha os vários fatores que, no conjunto, ajudam na formação do preço final. É, por assim dizer, o ponto inicial de um longo processo de efeitos múltiplos sobre diferentes áreas da economia e do judiciário.

Serviço:

Título: [Direito Imobiliário — Teoria e Prática](#)

Autor: Luiz Antonio Scavone Júnior

Editora: Forense Jurídica

Edição: 4ª Edição — 2011

Números de páginas: 1.384

Preço: R\$ 243,00

Título: [Curso de Direito Imobiliário](#)

Autor: Hércules Aghiarian

Editora: Lumen Juris



Edição: 10ª edição — 2011

Número de páginas: 476

Preço: 120,00

Título: [Compra de Imóveis](#)

Autor: Bruno Mattos e Silva

Editora: Atlas

Edição: 8ª Edição — 2012

Número de páginas: 464

Preço: R\$ 90,00

Título: [Direito Registral Imobiliário](#)

Autor: Venício de Paula Salles

Editora: Saraiva

Edição: 3ª Edição — 2012

Número de páginas: 262

Preço: R\$ 70,00

Título: [Guia Prático do Corretor de Imóveis](#)

Autor: Sylvio Lindenberg Filho

Editora: Atlas

Edição: 2011

Páginas: 182

Preço: R\$ 53,00

Date Created

27/02/2012