



Especialistas reafirmam importância de CNDT em transações imobiliárias

A Recomendação 3 do Conselho Nacional de Justiça, que determina a todos os tabeliães de notas que lembrem aos contratantes em negociações imobiliárias das vantagens da emissão de Certidão Negativa de Débito Trabalhista (CNDT) dos proprietários, agradou aos registradores de imóveis. De acordo com especialistas, a recomendação, editada no último dia 15 de março, dará maior segurança aos negócios. A certidão, expedida pelo site do Tribunal Superior do Trabalho, avisa quais pessoas ou empresas estão com pendências na Justiça trabalhista, evitando embargos pós-compra.

“O contrato de compra e venda de imóveis é o mais perigoso no meio jurídico. Por isso, todos os meios devem ser usados para que se evite problemas futuros”, diz o especialista em Direito Imobiliário **Daniel Fairbain**, da CFG Advogados. Segundo ele, a orientação já é praxe em seu escritório.

Rogério Portugal Bacellar, presidente da Associação dos Notários e Registradores do Brasil (Anoreg), concorda. “Quanto mais documentos houver para proteger os negócios imobiliários, melhor para todo mundo, e todos os notários devem ficar atentos à recomendação”. A Associação dos Registradores de São Paulo (Arisp) já emitiu comunicado em seu site sobre a recomendação.

“Às vezes, os compradores dispensam, mas os tabeliães devem sempre aconselhá-los a obter a CNDT, além de alertá-los sobre os riscos decorrentes da dispensa das demais certidões legais”, explica **Ubiratan Pereira Guimarães**, presidente do conselho federal do Colégio Notarial Brasileiro.

Há ainda outros cuidados que devem ser tomados pela pessoa que compra um imóvel. Segundo Guimarães, a CNDT avisa a respeito das ações trabalhistas já julgadas, não dando notícia de eventuais processos ainda em curso. Assim, por exemplo, caso uma empresa seja reclamada numa ação trabalhista e, ao ser derrotada no processo, não tiver patrimônio para honrar o pagamento da dívida, a venda que tenha sido feita anteriormente pode ser anulada se ficar demonstrado que houve fraude na transação. “Por isso, é importante que o comprador analise se eventuais ações judiciais movidas contra o vendedor podem prejudicar seu patrimônio a ponto de torná-lo insolvente” diz Guimarães.

O presidente do conselho federal do CNB lembra que, para uma melhor conferência, há também a Certidão de Distribuição de Ações (CDA), que mostra ações ainda em trâmite e que é retirada apenas em cartórios de distribuição dos foros judiciais.

Guimarães ressalta a atenção que os oficiais dos cartórios devem prestar nas transações. “É importante que essa recomendação também seja observada pelos registradores de imóveis na qualificação dos instrumentos particulares, pois nos atos notariais os tabeliães são responsáveis pela redação, porém, nos escritos privados, não há identificação de autoria”.

Date Created

25/03/2012