

FIADORES, A CARTA DE FIANÇA E O AUMENTO DAS FRAUDES NAS LOCAÇÕES

A Lei do Inquilinato (8.245/91) permite que o locador exija, como garantia do cumprimento de suas obrigações contratuais, a fiança, o seguro de fiança, títulos de capitalização, caução de três meses de aluguel ou caução em bens. De forma ilógica, a lei veda a exigência de mais de uma garantia num mesmo contrato. A partir de dez/2005, o inquilino passou a poder oferecer também um fundo de investimento para substituir o fiador, devendo seu valor situar-se entre 12 a 30 meses de aluguel, conforme acordo entre locador e inquilino. A garantia mais utilizada é a fiança, que se mostra a melhor, sendo boa para o inquilino que a obtém sem ter gastos, pois é baseada na confiança de amigos ou parentes.

O grande desafio que as imobiliárias têm enfrentado é o aumento da falsificação de documentos, estimulado pela inércia das autoridades policiais e das instituições, que têm seus documentos fraudados e que deixam de tomar providências contra os falsários.

A todo momento constata-se casos de fraudes praticadas por especialistas que "montam" contracheques (até de empresas públicas/governo), matrículas e registros de imóveis, guias de IPTU, carteiras de identidade e profissionais, CPF e contratos societários, praticamente perfeitos, pois em vários casos é impossível detectar a falsidade.

FRAUDE AUMENTA O RISCO PARA O LOCADOR

Conforme preceitos legais, a imobiliária que recebe um cadastro com documentos fraudados, que são difíceis de serem detectados numa análise normal, não tem como ser responsabilizada, pois seus funcionários não são experts, nem policiais, pois em grande parte dos casos que estão surgindo, somente um perito seria capaz de perceber o engodo.

O grande desafio que as imobiliárias têm enfrentado é o aumento da falsificação de documentos, estimulado pela inércia das autoridades policiais e das instituições, que têm seus documentos fraudados e que deixam de tomar providências contra os falsários



A garantia mais utilizada é a fiança, que se mostra a melhor

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA

KPEREIRA@HOJEMDIA.COM.BR

Conforme o art. 667 do Código Civil, a imobiliária atua como procuradora do proprietário do imóvel, tendo que prestar toda a diligência habitual no momento de realizar uma locação. Todavia, conforme os artigos 675 e 676, o locador tem o dever de pagar as despesas na execução do mandato, no caso, a comissão da administradora, mesmo que ocorra um caso fortuito ou uma fraude por parte do inquilino ou dos fiadores, pois a imobiliária presta serviços de administração.

Os Tribunais de Justiça são precisos ao julgar essas questões, pois suas decisões esclarecem que a imobiliária é uma prestadora de serviços, e não uma companhia seguradora que cobra um valor expressivo de prêmio a cada 12 meses, para arcar com tais riscos decorrentes da má-fé e da degradação social decorrente das falhas do Estado e da polícia.

CARTA DE FIANÇA – REDAÇÃO PODE LIMITAR A GARANTIA

Há imobiliária que foi enganada ao aceitar a carta de fiança da empresa onde o inquilino trabalha, pois, logo que esse deixa de pagar os aluguéis, saia da empresa e essa alega que a fiança só prevalece se ele continuasse no emprego. É comum a redação da carta, especialmente quando elaborada por um banco, ser altamente técnica, podendo conter mecanismos que fragilizam a garantia. Da mesma forma, a caução de três meses se mostra também muito frágil, sendo cada dia mais complicado conseguir evitar os riscos das locações em geral.

Advogado, especialista em mercado imobiliário escreve neste espaço às segundas-feiras

PRIMAVERA IMOBILIÁRIA LTDA.

CNPJ/MF 01.656.199/0001-73 - NIRE: 31208976219

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA DE QUOTISTAS

Ficam os Srs. sócios da PRIMAVERA IMOBILIÁRIA LTDA. (Sociedade) convocados para reunirem-se em Assembleia Extraordinária de Quotistas a ser realizada no dia 01 de fevereiro de 2022, às 16:00 horas, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 50, 4º andar, Bairro Funcionários, CEP 30.320-670, a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia: Análise, discussão e votação; (i) renúncia do Diretor Superintendente, (ii) eleição de Diretor Superintendente; (iii) alteração da Clausula Oitava do contrato social para constar a possibilidade de eleição da Diretoria em ato apartado, (iv) alteração da Clausula Nona do contrato social para fixação de remuneração da diretoria (v) alteração do endereço da sede da Sociedade, (vi) consolidação do contrato social. **Belo Horizonte, 20 de janeiro de 2022.** João Nogueira Soares Nunes - Diretor Superintendente, Luciano Melo Gontijo - Diretor Administrativo

PREFEITURA MUNICIPAL DE RUBELITA – MG

Aviso de Licitação. A Prefeitura de Rubelita MG, torna-se público o Processo Licitatório nº011/2022 - Pregão Presencial por SRP nº 003/2022, a realizar-se no dia 04/02/2022 às 08h30min, objeto: **Registro de preço para contratação eventual de empresa especializada na prestação de serviços de limpeza urbana, caiação de meios-fios, capina e roçagem nas vias públicas, praças e jardins e estradas vicinais do Município.** Edital na íntegra através do site: <http://www.rubelita.mg.gov.br>. Rubelita/MG, 21 de janeiro de 2022 – Edileuza Miranda Jardim – Pregoeira.

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

O Presidente da Diretoria Executiva da Rede Ibero-Americana de Associações de Idosos do Estado de Minas Gerais-RIAAM-MG, no uso de suas atribuições estatutárias previstas nos Arts. 18 e 24, convoca as entidades filiadas em dia com suas obrigações estatutárias como prevê o Art. 17 do Estatuto Social para participarem da Assembleia Geral Ordinária no dia 22 de fevereiro de 2022, na sede da RIAAM-MG, localizada na Rua dos Caetés, 530 – 8º andar sala 801 – Centro, Belo Horizonte/MG às 10:00hs. Em primeira chamada com a presença de 50% mais um de seus associados, ou as 10:30hs; com qualquer número de associados; com a finalidade de discutir a seguinte pauta.

- 1 - Prestação de contas do exercício 2021;
- a) Parecer do Conselho Fiscal referente ao balanço geral 2021;
- b) Previsão Orçamentária 2022.

Belo Horizonte, 24 de janeiro de 2022.

Jorge Vieira Lara
Presidente

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABIRA-MG

AVISO DE LICITAÇÃO

O município de Itabira torna público que fará realizar **PREGÃO NA FORMA ELETRÔNICA PMI/SMA/SUMAP/DICOM Nº 138/2021, PROCESSO 242/2021**, cujo objeto consiste no **Registro de preços, por item, para eventual aquisição de medicamentos PROVENIENTES DE DEMANDA JUDICIAL, concedidas através de liminar deferida pelo Poder Judiciário (com aplicação do CAP – Coeficiente de Adequação de Preços) para dispensação gratuita, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Itabira/MG, conforme quantidades e especificações constantes no Anexo I – Termo de Referência – do Edital, com vigência de 12 (doze) meses.** A data limite para recebimento e abertura das propostas será dia **03/02/2022 às 13 horas** e o início da disputa do pregão dar-se-á no dia **03/02/2022 às 13:30 horas**. O Edital encontra-se à disposição dos interessados no site www.licitacoes-e.com.br (**ID BANCO DO BRASIL 916005**), no <https://www.itabira.mg.gov.br/> (Menu: Licitação – Editais de Aquisição), e-mail: compras.sma@itabira.mg.gov.br, ou no 2º andar da Prefeitura, na Avenida Carlos de Paula Andrade nº 135 – Centro – Itabira/MG – Telefone (31) 3839-2336 – 3839-2913, de 2ª a 6ª feira, no horário de 8 às 18 horas, a partir do dia **24/01/2022**.

Itabira, 21 de janeiro de 2022.

Alfredo Lage Drummond
Secretário Municipal de Administração

**HOJE
EM DIA**

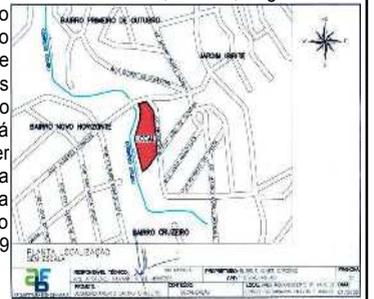
**ANUNCIE AQUI
(31) 3253-2205**

**HOJE
EM DIA**

**ANUNCIE
AQUI
(31) 3253-2205**

COMARCA DE IBIRITÉ - EDITAL DE REGISTRO DE DESMEMBRAMENTO – Ivana Isabel Pinheiro, Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Ibirité, em pleno exercício de seu cargo, na forma da Lei etc., FAZ SABER aos que virem o presente EDITAL, ou dele notícia tiverem, que RUBENS ALVES CARDOSO, brasileiro, solteiro, maior, RG MG-1.097.579 SSP/MG, residente e domiciliado em Contagem, submeteu a este Serviço os documentos relativos ao desmembramento da área com 4.170,00m² localizada no lugar denominado "Tabocas e Uburus", município de Ibirité/MG, objeto da Matrícula 32.838, Livro 2, originando 14 (quatorze) lotes, com área, limites e confrontações constantes do Memorial Descritivo. APROVAÇÃO: Decreto 7.172, de 31 de agosto de 2021. Os documentos apresentados foram autuados e prenotados sob o nº 74.510, Livro 1-T, ficando à disposição dos interessados durante o horário regulamentar. E, para que chegue ao conhecimento de todos expediu-se o presente edital que será publicado por três vezes consecutivas, podendo o registro ser impugnado no prazo de quinze (15) dias corridos, contados da terceira e última publicação, tudo nos termos dos artigos 18 e 19 da Lei Federal nº 6.766/79. A localização do terreno é a constante do "croquis". Dado e passado, nesta cidade de Ibirité, em 19 (dezenove) de janeiro de 2022.

A Oficial, Ivana Isabel Pinheiro.



**SELEÇÃO DE
PACIENTES**
ODONTOLÓGICOS EM NÚCLEO DE PÓS-GRADUAÇÃO

**PÓS-GRADUAÇÃO
FUNORTE**
BELO HORIZONTE

Rua dos Pampas, 484 (Prado) - BH/MG
(31) 3236-8125 / (31) 989-799-512
posodontologiaprado@funorte.edu.br

- Endodontia (canal)
- Ortodontia (aparelhos)
- Implantodontia (implantes)