



Visão do Direito



Rodrigo Robert

Presidente da Comissão de Direito Imobiliário (DF), advogado com experiência em direito imobiliário e especialização em inventário

Fraudes em contratos de aluguel: como identificar e evitar golpes digitais

A expansão das plataformas digitais de locação transformou a forma como encontramos imóveis. Hoje, um anúncio pode ser acessado por milhares de pessoas em minutos e essa conveniência trouxe benefícios reais para proprietários e locatários. No entanto, esse mesmo ambiente se tornou terreno fértil para fraudadores que se aproveitam da pressa, da informalidade e da falta de verificação documental.

Nos últimos anos, houve um aumento expressivo de casos envolvendo falsos proprietários, contratos adulterados e pagamentos antecipados via Pix. Em muitos deles, o consumidor só percebe o golpe quando já transferiu valores ou quando descobre que o verdadeiro dono do imóvel nunca autorizou a negociação.

Como esses golpes funcionam?

Os golpistas atuam com rapidez e precisão. Eles não usam mais apenas mensagens vagas: hoje circulam contratos completos, com dados aparentemente verdadeiros, fotos reais do imóvel e discursos bem ensaiados. Em muitos casos, a oferta é irresistível e é justamente isso que torna o golpe tão eficaz.

Existem alguns padrões tais como anúncios falsos com valores muito abaixo do mercado, pressão por pagamento imediato com o golpista exigindo transferência, prometendo reservar a unidade. Essa urgência artificial é uma tática clássica.

É comum o envio de contratos completos, com cláusulas detalhadas e referências legais, mas assinados por pessoas que não são as proprietárias ou com documentos adulterados.

Outra prática recorrente é a atuação de pessoas que se passam por corretores, sem qualquer registro no Creci, cobrando taxas de visitação ou de reserva.

Como se proteger?

Sempre digo aos meus clientes: a prevenção custa muito menos do que o prejuízo de um golpe. Alguns cuidados simples podem evitar grandes problemas. O primeiro passo é verificar a matrícula do imóvel, que é o documento mais importante de toda a negociação. Ele identifica o verdadeiro proprietário. Se o nome apresentado não coincide com a matrícula, desconfie imediatamente.

Muito cuidado aos pedidos de pagamento: sinais, taxas de reserva e Pix antecipados só devem ser feitos após confirmar

titularidade e legitimidade da negociação.

Prefira profissionais habilitados

Corretores e imobiliárias respondem civilmente pelos contratos que intermediam. Além disso, existe fiscalização e controle pelo Creci. Na dúvida, procurar ajuda técnica é a melhor saída.

Mesmo contratos aparentemente sólidos podem conter irregularidades ou lacunas que prejudicam o locatário no futuro.

Muitas vítimas demoram a perceber o golpe e denunciar por vergonha e isso prejudica o processo de recuperação. Não se trata de falha da pessoa: trata-se da ação de criminosos cada vez mais preparados.

A educação jurídica é um elemento central nesse processo. Informação clara e acessível reduz drasticamente as chances de golpe.

Visão do Direito



Leonardo Roesler

Advogado tributarista e sócio do RCA Advogados

Reforma Administrativa: a mudança paradigmática que redefine carreiras, estabilidade e privilégios no serviço público brasileiro

A Proposta de Emenda à Constituição (PEC) que institui a Reforma Administrativa representa uma das mais profundas alterações no regime jurídico dos servidores públicos desde 1988. A iniciativa está estruturada em três pilares centrais: governança e desempenho, carreiras e concursos públicos e a extinção de privilégios. O objetivo declarado é modernizar a gestão do funcionalismo, reduzindo custos e alinhando a progressão de carreira a critérios de mérito e eficiência.

No campo da governança, o estágio probatório deixa de ser um simples requisito temporal e passa a configurar-se como um processo administrativo formal, com critérios objetivos, metas e indicadores preestabelecidos.

A estabilidade, por sua vez, deixa de ser adquirida automaticamente e passa a depender de decisão expressamente fundamentada. As avaliações periódicas de desempenho tornam-se obrigatórias e passam a condicionar progressões,

promoções, designações para cargos de confiança e o pagamento de bônus de resultado, vinculando de maneira mais direta a evolução do servidor ao cumprimento de metas institucionais.

Em relação às carreiras, a PEC estabelece a obrigatoriedade de 20 níveis de progressão, com interstício mínimo de um ano entre cada avanço, e fixa o vencimento inicial em até 50% da remuneração final da carreira, salvo quando essa não ultrapassar quatro salários mínimos.

A medida busca conter o fenômeno conhecido como "carreira meteórica", em que o servidor rapidamente atinge os patamares mais altos da remuneração. Também se prevê a criação dos concursos a termo, modalidade que permite a investidura temporária em cargos efetivos por até 10 anos, limitada a 5% do quadro, aproximando-se de um regime híbrido entre estabilidade tradicional e contratos temporários. Ademais, a União poderá centralizar concursos, aproveitando cadastros de aprovados em estados e municípios, o que reforça a padronização do sistema.

No tocante às remunerações e benefícios, a proposta elimina ou restringe práticas historicamente consideradas privilégios. Ficam vedadas férias superiores a 30 dias, salvo exceções pontuais para docentes e profissionais de saúde, extinguindo-se a aposentadoria compulsória como sanção disciplinar de magistrados e membros do Ministério Público, substituindo-a pela perda do cargo, e são abolidos adicionais por tempo de serviço e licenças-prêmio.

Pagamentos retroativos somente poderão ocorrer mediante decisão judicial transitada em julgado, e não será mais possível converter férias e licenças não usufruídas em indenizações. Auxílios como alimentação, saúde e transporte ficam limitados a 10% da remuneração de servidores que já recebem 90% ou mais do teto constitucional. Outro ponto de impacto é a destinação dos honorários de sucumbência, que passam a ser classificados como receitas públicas vinculadas ao financiamento da estrutura de representação judicial.

A reforma, portanto, altera de forma estrutural a lógica da administração pública, deslocando o eixo da progressão funcional do tempo de serviço para o desempenho aferível e restringindo práticas remuneratórias que inflavam a folha de pagamento. Busca uniformizar a política salarial e dar maior transparência e controle social às despesas com pessoal.

Entretanto, os riscos não são desprezíveis: vencimentos iniciais menos atrativos podem reduzir a competitividade das carreiras típicas de Estado, novos servidores enfrentarão maior precarização em razão de estágios probatórios mais rígidos e vínculos temporários em cargos efetivos, e será necessária regulamentação infra-constitucional detalhada para viabilizar a operacionalização de todo o novo modelo.

Trata-se, em síntese, de uma mudança paradigmática que tende a redefinir o futuro do serviço público brasileiro, mas que exigirá um amplo debate político, técnico e jurídico para equilibrar eficiência administrativa e garantias institucionais.