



CUIDADOS NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA

O sonho da casa própria é ao anseio de grande parte dos consumidores brasileiros. Em termos de história, um indicador de riqueza social é a propriedade imobiliária. Boa parte dos anúncios, veiculados em mídia impressa, rádio ou televisão, tratam da aquisição da unidade imobiliária. De maneira proporcional, à medida que os imóveis valorizam, aumenta também a quantidade de problemas, tais como, falsidade de documentos, simulação, defeito ou invalidade no negócio jurídico, atrasos na entrega do imóvel, defeitos construtivos e até mesmo a falência da Construtora ou Incorporadora.

De qualquer forma, não se consegue prever quais os problemas, que o adquirente poderá enfrentar, ou mesmo, se vai receber o imóvel da maneira que foi demonstrado na maquete, no estande de vendas, ou nas condições contratadas.

O fato é que, para a compra de um imóvel na planta, os primeiros cuidados na aquisição; é a verificação de documentos que informam sobre a situação da obra, e sua regularidade e a proceder ampla pesquisa sobre a idoneidade, moral e financeira da Construtora. Na compra de imóvel, se deve verificar, se o imóvel possui os documentos em ordem, se pertence ao proprietário e se este proprietário, cumpre de maneira regular as suas obrigações.

Entretanto, antes de analisar o imóvel e a venda, o consumidor deverá vir documentado ao estande de vendas da Construtora, embasado com o tipo de imóvel que procura, as condições ideais de pagamento, as taxas mais favoráveis, tais como IPC, e a certeza de que é o momento certo para adquiri-lo. Outro ponto importante, é verificar qual é o sistema utilizado no financiamento imobiliário, o mais utilizado é a tabela price, no entanto, este sistema conta com os juros capitalizados, ela prioriza a amortização dos juros do período e não o valor principal, ou seja, abusiva e ilegal. A tabela mais favorável é a SAC, ou sistema de amortização constante e mais vantajosa nos contratos imobiliários.

Pesquise sobre a Construtora, a internet oferece esta possibilidade, principalmente no PROCON e nos sites de Reclamação, permitem ao consumidor uma maior garantia, por uma empresa sólida e que respeita os contratos.

Visite a obra pessoalmente. Um grande erro do comprador de imóvel, é confiar no anúncio, na maquete apresentada pelo vendedor, mas não visitar o imóvel pessoalmente. Somente com a vistoria da obra e que se consegue visualizar, como é feito o trabalho da Construtora, se a está atendendo ao Memorial Descritivo do Imóvel e se o material utilizado é de qualidade. Até mesmo os vícios construtivos, tais como trincas, fissuras e infiltrações, somente são percebíveis, visitando o local pessoalmente, se possível, ir acompanhado de um engenheiro de confiança também é importante.

Os documentos para verificação do imóvel são vários, mas podemos descrever o principal: a certidão de propriedade. É um documento que é a cópia da matrícula do imóvel, ou seja, a ficha que contém as informações sobre o registro do imóvel, que consta também o proprietário, tudo de acordo com a Lei 6015/73, art. 167, Lei de Registros Públicos. O mais importante, é que nesta ficha, ou matrícula, constam as alterações no registro, bem como, as vendas que ocorreram do imóvel, em que época e para que pessoa. Este documento, descreve todo o histórico do imóvel. Através da matrícula se verifica; o estado civil do vendedor e a participação do cônjuge no imóvel, se há promessa de compra e venda, se está hipotecado (garantindo alguma dívida), se está penhorado por dívidas, se está gravado como usufruto, se existe caução, se existe cláusula de inalienabilidade, se o vendedor é capaz, se há averbação da construção.

Exija o memorial de incorporação, documento essencial para qualquer obra comercializada, como descreve a Lei 4591, de 1964. Neste documento, estão as prova de propriedade do terreno, o projeto de construção aprovado pela prefeitura, o cálculo da área do imóvel, das frações ideais das unidades habitacionais, e a descrição do acabamento e material utilizado na construção.

A Certidão Negativa de Tributos Municipais, é a garantia de que todos os impostos municipais foram quitados, pois cabe lembrar, a obrigação de pagamento dos impostos é propterrem, acompanha a coisa e essa certidão de quitação, é essencial para a lavratura da escritura do imóvel, pois como descrevi o antigo Código Civil de 1916; “A certidão negativa exonera o imóvel e isenta o adquirente de toda a responsabilidade”.

Outra certidão essencial, é a Certidão Negativa de Débitos Condominais, descrita no art. 4, da Lei 4591/64, que a “que dependerá de prova a quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio”, ou seja, dependerá de uma declaração do síndico do edifício, que comprovará a quitação de todas as taxas condominiais. Somente de posse

desta declaração, emitida pelo síndico, é que o tabelião lavrará a escritura de venda, doação, cessão de direitos.

Para evitar os riscos de uma desapropriação, também é válido, antes de efetivar a compra e entregar o sinal de pagamento, verificar se o imóvel não foi pretendido não foi declarado de utilidade pública. Esta pesquisa poderá ser feita na Prefeitura local.

Ao fechar o negócio, lembre-se de registrar o contrato de promessa de compra e venda, pois mesmo que a Lei descreva que a ausência do registro não invalida o documento, este registro é a prova da concretização do negócio e poderá ser oponível contra terceiros. Devemos seguir a máxima “quem não registra, não é dono”. Neste mesmo entendimento, cabe lembrar, que devemos registrar não apenas a promessa de compra e venda, mas principalmente a escritura do imóvel.

De toda forma, o mais importante é proceder o registro da escritura, pois somente com a lavratura da escritura em cartório, é que se opera a transferência de propriedade.

Todas estas precauções são necessárias e evitam problemas na aquisição do imóvel, afinal, este bem tão esperado por grande parte dos consumidores, não pode proporcionar frustração, e sim a sensação de segurança e a satisfação de realização de uma conquista.

Texto: Bernardo César Coura

Fonte: www.jusbrasil.com.br