

COMPRA DE IMÓVEIS NA PLANTA

Adquirir um imóvel na planta exige muita atenção, para evitar riscos ou problemas posteriores.

A importância da pesquisa

A aquisição de imóveis na planta requer uma pesquisa criteriosa por parte do comprador. Há sempre o risco de se enfrentar problemas, como a demora ou atrasos na entrega, posterior alteração da metragem dos cômodos, embargo da obra por irregularidades junto à prefeitura - documentação, falta de segurança, etc, índices de reajustes não previstos em contrato, padrão de qualidade abaixo do esperado ou anunciado, dentre outros.

Analisando a oferta

Ao se interessar por um imóvel na planta, procure verificar a qualidade de construção de outros imóveis da construtora. Se possível, converse com moradores ou com o síndico.

No stand de vendas, observe na planta de edificação a exata localização da unidade pretendida - se é de frente, de fundos, sua ventilação, incidência de luz, do sol, etc.. No memorial descritivo, identifique a marca e a qualidade dos materiais e equipamentos a serem utilizados -elevador, azulejos, piso, metais, etc.

Informe-se sobre o regime de construção: se for por empreitada, o preço é fechado mas sujeito a reajustes; se for por administração, também conhecido como preço de custo, o valor efetivo da obra será repassado aos adquirentes, acrescido de um valor a título de taxa de administração.

Anote tudo sobre as condições oferecidas: entrada, prestações intermediárias, índices e periodicidade de reajustes, entrega das chaves e projeção do valor da prestação com a aplicação de juros, no caso de financiamento. Saiba que, além dos juros, haverá correção por índice contratado. Se a obra for financiada por agente do Sistema Financeiro de Habitação, o índice deverá estar identificado.

Verifique se o preço total e se os valores apresentados estão atualizados para a data de assinatura do contrato. Observe o prazo para o início e o término da obra, bem como a existência de multa por atraso na entrega.

Guarde todo o material de publicidade: folhetos, prospectos, anúncios de jornais, etc.

Investigações importantes

Verifique se o projeto de incorporação está devidamente aprovado pela prefeitura e registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Observe atentamente se o que consta nos prospectos e anúncios condiz com a planta aprovada pela prefeitura e com o memorial descritivo da edificação, registrados no Cartório Imobiliário competente.

Informe-se sobre quem são os profissionais responsáveis pelo empreendimento, inclusive solicitando informações sobre eles junto ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura).

Contrato

Antes de adquirir qualquer tipo de imóvel, fique atento ao contrato ou ao compromisso de compra e venda. Leia-o atentamente. Na dúvida, solicite esclarecimentos ao vendedor ou procure um advogado especializado. Ao assinar o contrato, certifique-se de que as cláusulas são as mesmas da proposta ou minuta. Risque todos os espaços em branco.

O documento deve apresentar os dados do incorporador e do vendedor, valor total do imóvel, forma de pagamento ou de financiamento, índice e periodicidade de reajuste (anual, segundo a legislação em vigor), local de pagamento, penalidades no atraso de pagamento de parcelas (a multa é de até 2%), valor do sinal antecipado, indicação da unidade privativa e garagem adquiridas - localização, metragem total, área privativa, comum, de garagem, etc.. e demais condições prometidas pelo vendedor.

Lembre-se: na compra de imóvel na planta, o contrato deverá informar também o prazo para o início e a entrega da obra. A multa por atraso na entrega deve estar incluída nas cláusulas desse documento. O Memorial Descritivo deverá estar anexado ao contrato e informar tudo o que o imóvel deverá ter depois de pronto, inclusive, o que se referir ao acabamento.

Verifique se há prazo de carência, período em que o incorporador poderá desistir do empreendimento (Artigo 34 da Lei 4.591/64 _ que dispõe sobre Condomínio, Edificações e as Incorporações Imobiliárias), bem como a época e a forma de cessão de direitos ou transferência do contrato. Atenção para os valores a serem pagos na entrega das chaves e para a vistoria do imóvel, que deve ser feita após a expedição do auto de conclusão - habite-se. A liberação de financiamento ao consumidor também depende da expedição do habite-se. Informe-se sobre os casos possíveis de rescisão e se estão fixadas as condições para devolução dos valores pagos, no caso de inadimplência do adquirente.

IMPORTANTE: o Código de Defesa do Consumidor estabelece que, nas vendas fora do estabelecimento comercial, o consumidor pode desistir da compra em um prazo de até sete dias, a contar de sua assinatura. Poderá, ainda, receber corrigidos os valores pagos.

Analise a composição da renda familiar exigida para a compra do imóvel e informe-se sobre a quem compete o pagamento de encargos relativos à liberação do financiamento.

Identifique o nome do agente financeiro, quais as condições e prazos para o pagamento e a forma de correção dessas prestações.

Fique atento: antes de concretizar qualquer negócio, consulte o Cadastro de Reclamações Fundamentadas ou o Banco de Dados da Fundação Procon-SP, para se informar da existência de reclamações contra a incorporadora, construtora ou intermediadora/vendedora.

Ao assinar o contrato, lembre-se de rubricar todas as páginas. Solicite que o contrato seja assinado na presença de testemunhas qualificadas e do vendedor. Exija, na hora, uma via do contrato original e guarde-a com você, reconhecendo as firmas de todas as assinaturas. Posteriormente, registre-o no Cartório de Registro de Imóveis competente.

FONTE: Fundação PROCON-SP <http://www.procon.sp.gov.br>

Artigo Original:

http://www.ecivilnet.com/artigos/compra_de_imoveis_na_planta.htm