

COMPRA DE IMÓVEIS - TERRENOS EM LOTEAMENTOS

Adquirir um imóvel exige muita atenção por parte dos consumidores. Uma série de precauções devem ser tomadas, principalmente com a documentação.

CONFERINDO A OFERTA

A primeira orientação é a de jamais comprar um lote sem vê-lo. Visite o local antes de fechar o negócio ou de antecipar qualquer valor ao vendedor, mesmo que apresentado sob a forma de entrada, reserva ou sinal.

Localize o terreno na planta aprovada pela prefeitura, verificando a infra estrutura e os serviços existentes, como ruas abertas, demarcação de lotes, transporte, rede de água e energia elétrica, etc. Avalie se o que existe atende suas necessidades e expectativas.

Atenção redobrada deve ser dada na aquisição de terrenos localizados em áreas de proteção de mananciais (áreas legalmente protegidas como represas, rios, nascentes etc., para garantia da preservação dos recursos hídricos destinados inclusive ao fornecimento de água potável), que além de apresentarem restrições de uso também necessitam de aprovação de órgãos específicos.

CONSULTA AOS ÓRGÃOS GOVERNAMENTAIS

- ✓ Na Prefeitura da região, verifique se o loteamento está devidamente aprovado e se o cronograma de obras foi ou está sendo cumprido.
- ✓ Na Secretaria Municipal da Habitação, indague se a área não é de utilidade pública ou interesse social, casos onde poderão ocorrer desapropriação.
- ✓ Solicite ainda, certidão negativa de débito de IPTU (Imposto Territorial Urbano), para evitar surpresas relativas a débitos pendentes do terreno.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Confira se o imóvel está registrado e solicite uma certidão negativa de ônus e alienação, comprovando que o imóvel está desembaraçado e quem é o verdadeiro proprietário.

Não acredite em propostas ou desculpas verbais dos vendedores, especialmente em relação a irregularidades em documentações. Só adquira o imóvel se a situação do lote ou terreno estiver devidamente regular e portanto dentro do previsto em lei.

PROPOSTA

Esse documento não é um contrato; apenas firma intenção de compra. É obrigatório constar: qualificação e manifestação de vontade das partes; indicação do lote (conferindo sua localização com a planta aprovada pela prefeitura); valor total do lote e do sinal dado; modo e forma de pagamento e forma de reajuste (anual, segundo a legislação vigente), com a especificação do índice

a ser utilizado; taxa de juros na venda a prestações; promessa de firmar contrato; prazo para aceitação da proposta (o ideal é não ultrapassar 30 dias). Assine e date as vias da proposta ficando com uma delas.

Importante : As partes podem estabelecer, quando do pagamento do sinal, o direito de arrependimento, não dando prosseguimento ao negócio. Se a desistência for do comprador, ele perde o sinal dado; se o vendedor é quem desiste, ele deve devolver o sinal em dobro.

Certifique se há outras despesas ou obrigações a serem cumpridas (taxa de conservação e manutenção, filiação à associação de moradores, padrão construtivo etc).

Examine atentamente a proposta e, na dúvida, não assine. Solicite maiores esclarecimentos e, caso necessite, procure ajuda do Procon de sua região ou de um advogado especializado.

ATENÇÃO: Consulte o Cadastro de Reclamações Fundamentadas do Procon, antes de assinar o contrato para verificar se a empresa possui reclamações e se foram solucionadas

CONTRATO

Na compra de qualquer tipo de imóvel, toda a atenção com o contrato de compra e venda é fundamental. Leia-o atentamente, certificando-se de que as cláusulas traduzem exatamente o que foi ajustado verbalmente e o que consta da proposta ou minuta do contrato. Risque todos os espaços em branco.

O contrato deve conter os dados pessoais do comprador e do vendedor (nome, R.G., CPF e CGC/MF para pessoa jurídica, nacionalidade, estado civil e residência), nome e confrontações, área e demais características do imóvel. Outros dados igualmente importantes e obrigatórios são: valor total do imóvel e das prestações; prazo e forma de pagamento; periodicidade (verificar a legislação vigente na época da assinatura do contrato)e índice de reajuste; eventual incidência de juros; local de pagamento; penalidades no atraso do pagamento de parcelas; valor do sinal antecipado; e, todas as condições prometidas pelo vendedor.

O contrato deve ser assinado e datado. Uma cópia é do comprador, que deverá registrá-la de imediato no Cartório de Imóveis da região.

Importante: Verifique junto à Prefeitura sobre a possibilidade de desdobro do lote, caso esteja sendo vendido ½ lote, pois caso contrário não será possível sua regularização (aprovação de planta para construção, escritura definitiva, imposto, numeração da casa etc). Pague sempre na data estabelecida a prestação guardando todos os recibos, do primeiro ao último. Eles comprovam que você está em dia com suas obrigações ou que quitou o lote, quando da lavratura da escritura definitiva. Caso o vendedor não queira receber as prestações, não deixe de pagá-las: vá ao cartório onde o contrato está registrado e solicite que o vendedor seja notificado para receber a prestação naquele local; você poderá, ainda, procurar um advogado para efetuar a consignação do pagamento junto ao Poder Judiciário.

A ESCRITURA

Após o pagamento integral do lote leve todos os seus documentos pessoais, além do contrato e recibos, ao Tabelionato de Notas que lavrará a escritura. Não pague a chamada "Taxa de Minuta" ou "Termo de Quitação", que os vendedores costumam cobrar nessa ocasião. Sendo imposta essa cobrança, não aceite. Procure um órgão de defesa do consumidor. Em seguida, registre a escritura no Cartório de Registro de Imóveis da região. Por fim, na prefeitura, peça por escrito a alteração do lançamento do imposto territorial para seu nome, fornecendo o endereço para o recebimento do carnê. Se pretender construir, oriente-se junto à Prefeitura local obtendo as devidas autorizações.

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

Artigo Original:

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