

COMPRA DE IMÓVEIS USADOS

Para muitos consumidores, a aquisição de um imóvel representa a realização de um antigo projeto de vida, um sonho. Por isso, se você está pensando em comprar uma casa ou apartamento usado, procure observar alguns cuidados e procedimentos básicos – que se tornam fundamentais nesta modalidade de aquisição.

Pesquisando sempre

Aliar satisfação, preço justo e qualidade pode não ser uma tarefa fácil. Por meio da pesquisa, o consumidor poderá identificar essas três necessidades, adequando-as conforme sua própria opção.

Assim, é necessário determinar as reais necessidades, disponibilidade financeira, bem como as exigências e expectativas em relação ao bem pretendido.

Analisando a Oferta

Avalie o imóvel, visitando-o durante o dia e à noite. No caso de imóveis localizados em lugares muito movimentados, considere a questão do trânsito e do barulho. Observe se o bairro possui a infra-estrutura de que você precisa (escolas, posto de saúde, iluminação, esgoto, supermercados, farmácias, banco, padaria, etc.) Se possível, vá acompanhado por pessoa que o ajude a verificar alguns itens como: condições do encanamento e rede elétrica; ventilação e iluminação dos ambientes; conservação do teto, do telhado, das paredes e do piso (veja se há rachaduras, vazamentos ou mofo), entre outros.

Verifique a existência de vaga de garagem e o valor do condomínio (no caso de apartamento). Procure informar-se sobre o rateio das contas (água, luz, tevê a cabo, etc.). Analise se a renda familiar é compatível com os gastos fixos da moradia. Lembre-se: o ideal é que o gasto para compra mediante a pagamento de prestações não ultrapasse 25% do orçamento doméstico ou renda familiar.

Casas térreas merecem cuidados especiais quanto à segurança. A existência de terrenos baldios e casas comerciais próximas deve ser bem avaliada, assim como a iluminação na rua.

Investigações importantes

- Certidão Vintenária com negativa de ônus atualizada. Esse documento é fornecido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e informa sobre os últimos 20 anos do imóvel (hipoteca, pendência judicial, titularidade etc).

Além da Certidão Vintenária, é importante que o comprador tire todas as certidões do vendedor, verificando se ele não contraiu nenhuma dívida que possa comprometer a venda. Essas certidões são:

- Certidão negativa dos últimos dez anos: Informa se o proprietário tem algum título protestado nos dez cartórios da cidade onde reside. Fornece: Cartório de Distribuição de Protestos (em São Paulo: rua XV de novembro, 175)
- Certidão negativa dos últimos dez anos: Informa se o proprietário tem alguma ação judicial ou criminal em andamento ou encerrada, como divórcio e disputa de bens entre outras . Fornece: Forum Central (em São Paulo: Praça João Mendes, sem número).
- Certidão negativa dos últimos dez anos: Informa se o proprietário tem ações civis, criminais e fiscais com a Justiça Federal. Fornece: Forum Justiça Federal Civil (em São Paulo: Avenida Paulista, 1682)
- Certidão Negativa dos últimos dez anos: Informa se o proprietário está sendo processado por ações trabalhistas. Fornece: Justiça do Trabalho (rua Alfredo Issa, 48) .
- Certidões negativas de débito relativo ao IPTU. Certifique-se de que a metragem constante da escritura seja a mesma descrita no carnê.
- Existindo financiamento sobre o bem verifique as condições de liberação ou transferência.
- Informe-se sobre a existência de projeto de desapropriação para a área.
- Solicite declaração negativa de débito ao síndico do condomínio.
- Peça declaração de não condição de empregador e de que não se acha abrangido pelas restrições da Lei Orgânica da Previdência Social e do Funrural nos imóveis urbanos (pessoa física).

Obs.: Normalmente fica a cargo do proprietário apresentação dos itens acima, até por implicarem em custos. A falta das informações podem comprometer a segurança do negócio e acarretar prejuízos.

Contrato

Para aquisição de qualquer tipo de imóvel é fundamental ficar atento ao contrato de compra e venda. O contrato deve ser redigido de forma clara e com caracteres legíveis. As cláusulas que limitem os direitos do consumidor devem estar em destaque. Leia atentamente todo o contrato, observando os seguintes itens:

- examine o contrato e, na dúvida, solicite esclarecimentos ao vendedor. Se persistirem as dúvidas e antes de assiná-lo consulte o Procon ou advogado especializado;
- certifique-se de que todas as estipulações da proposta e os ajustes verbais também constam do contrato;
- o contrato deve conter os dados pessoais do proprietário e comprador, descrição e o valor total do imóvel, forma e local de pagamento, periodicidade anual segundo a legislação em vigor e índice de reajuste, penalidades no atraso de pagamento de parcelas, valor do sinal antecipado, existência de

financiamento e todas as condições prometidas pelo vendedor, especialmente a data da escritura;

- verifique os casos e condições previstas para eventual rescisão.

- providencie o registro do contrato no Cartório Imobiliário competente. Se o pagamento for à vista solicite a lavratura da escritura definitiva.

Observações importantes no caso de financiamento:

- verifique antecipadamente se há linhas de financiamento abertas (SFH, Carteira Hipotecária, SFI etc).

- estabeleça cláusula de rescisão do contrato, fixando prazo e valor a ser restituído em vistas de quantias eventualmente antecipadas, caso não seja obtida a liberação de financiamento.

- informe-se sobre a composição da renda familiar, pois cada agente financeiro possui regras próprias quanto ao número de pessoas que integrarão a renda, grau de parentesco, percentual do comprometimento da renda, etc.

A compra e venda de imóvel entre particulares é regulada pelo Código Civil, não se caracterizando relação de consumo, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

Ao assinar o contrato, risque todos os espaços em branco e assine todas as páginas. Solicite que o contrato seja datado e assinado na presença de testemunhas qualificadas e do vendedor. Exija na hora uma via do contrato original, reconhecendo firmas de todas as assinaturas, findo o pagamento do preço solicite a lavratura da escritura definitiva providenciando em seguida o registro no Cartório Imobiliário competente.

Antes de concretizar qualquer negócio intermediado por imobiliárias ou corretores, consulte o Cadastro de Reclamações Fundamentadas ou o Banco de Dados do Procon.

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

Artigo Original:

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