

CADERNO IMOBILIÁRIO

GAZETA DO POVO

Regras básicas para compra de imóveis

Curitiba, quarta-feira, 11 de novembro de 1992

Margareth Zanardini (*)

A otimista previsão de reaquecimento do mercado imobiliário suscita a questão da segurança dos compradores destes bens.

Não raro, clientes nos procuram com problemas desta natureza, no mais das vezes por efetivarem negócios sem os conhecimentos básicos sobre o assunto.

Alguns, indionados, exclamam na exasperação: "Mas dra. não entendo. Comprei através de uma imobiliária!" o que denota que grande parte da população imagina que aquisições desta forma isentam a hipótese de conflitos. Desconhecem

que a imobiliária, em verdade apenas intermedeia o negócio e cabe a parte interessada conferir as informações.

Para comprar um imóvel devem ser seguidos alguns passos, sendo os principais:

Primeiro, a análise da imobiliária. Não deve o candidato constar-se em pesquisar o tipo de empresa e seus integrantes. Como em todas as áreas, existem pessoas de todas as índoles e é comum algumas proporem-se a negociar no ramo sem a devida capacitação.

Em segundo lugar, e mais importante, é imprescindível que se solicite

uma certidão atualizada do registro de imóveis (jamais devendo esquecer-se que este é o documento que comprova a propriedade — apenas a escritura não é o suficiente pois escritura sem registro não é suficiente título aquisitivo). Na certidão de registro deve ser observado:

a) se quem propõe a venda é o real proprietário;

b) se o imóvel tem mais de um dono e neste caso se todos concordam com a venda;

c) se não existe um proprietário menor de idade (neste caso a venda não é possível com alvará judicial) ou se o proprietário é falecido (espólio)

necessitando então de inventário;

d) se existe penhora, sequestro, hipoteca ou qualquer ônus que inviabilize ou dificulte a venda.

Terceira providência é interessante, mesmo na ausência de apontamentos no registro, que o comprador verifique se o vendedor não possui alguma execução em que haja penhora ou ameaça de, ainda não registrada na circunscrição competente.

No caso de compra através de imobiliária, ver se a opção de venda está dentro do prazo estabelecido, se todos os proprietários assinaram a opção (inclusive o cônjuge no caso de vendedor casado).

Dos contratos de compra e venda devem constar todos os itens de interesse das partes pois ele rege a operação. Eventuais omissões ou "composições verbais" dificilmente poderão ser cobradas judicialmente se problemas futuros ocorrerem. Ressalte-se ainda que todo contrato deve ser testemunhado por, no mínimo, duas pessoas cujas firmas, juntamente com a dos contratantes serão reconhecidas (no caso de contrato particular) devendo os mesmos serem registrados.

Quando se tratar de imóveis financiados as informações devem ser confirmadas (por escrito) no agente

financeiro que fornecerá, além das despesas de transferência o valor da nova prestação (já existem julgados no sentido da possibilidade de manutenção da prestação mesmo com transferência de mutuário).

Na hipótese de existência de inquilinos, é bom saber que diante da negativa de desocupação voluntária o novo proprietário terá de ajuizar ação de despejo impossibilitando, por algum tempo, o uso do bem pelo novo adquirente.

A observação destes critérios mínimos, com certeza fará da compra motivo de tranquilidade e não uma necessária batalha judicial.

(*) Margareth Zanardini é advogada militante em Curitiba