



Cartilha de

COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

O CRECI – Barra e a Universidade Estácio de Sá firmaram convênio para publicar esta cartilha, com dicas básicas para quem deseja comprar ou vender um imóvel (e até mesmo para aqueles que trabalham no mercado imobiliário).

Autores

MANOEL MAIA

Professor de Direito Imobiliário e Coordenador Pedagógico do CRECI

LAUDIMIRO CAVALCANTI

Membro da Comissão Pedagógica e Delegado Titular do CRECI

Parceria



1. IMÓVEIS PRONTOS

A DOCUMENTAÇÃO RELATIVA AO IMÓVEL

Na realização de um negócio imobiliário, você terá de examinar a documentação relativa ao imóvel. Não basta acreditar e ter boa-fé no que lhe garante o vendedor do imóvel: é indispensável a verificação de documentos, certidões e lavratura de escrituras e registros de imóveis, tudo com a finalidade ímpar de fornecer maior facilidade e agilidade àqueles que buscam concretizar o sonho da casa própria.

A) CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

A certidão de Ônus Reais é expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Ela permite observar quem é o verdadeiro proprietário do imóvel e ainda mostra se o imóvel encontra-se desembaraçado, ou seja, se não existe algo que o impeça de ser vendido, como, por exemplo, uma hipoteca ou penhora por ordem judicial.

Através da certidão atualizada do Registro de Imóveis, podemos conhecer ainda toda a vida do imóvel, desde seu primeiro registro até seu último dono.

A certidão atualizada é um instrumento público; logo, pode ser requerida por qualquer interessado, bastando que se dirija ao cartório de Registro de Imóveis que abranja a localidade onde esteja situado o imóvel, pagar o valor cobrado e fornecer o endereço completo do imóvel.

B) CERTIDÃO ENFITÊUTICA

Por meio dessa certidão, o comprador poderá saber se o imóvel é foreiro, ou seja, se incide sobre ele pagamento de foro e laudêmio.



C) CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS EXPEDIDA PELA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO

De posse da certidão, o comprador poderá saber se o antigo proprietário pagava em dia o IPTU. Essa colocação também é muito importante, pois, em caso de dívida, a Prefeitura pode inscrever o débito do imóvel na **dívida ativa** do município e executá-la judicialmente, fazendo com que o imóvel seja penhorado.

Ao realizar a compra de um apartamento, os cuidados iniciais a serem observados são idênticos aos já mencionados, porém, devem-se tomar algumas precauções, tais como:

- 1º) Verificar as especificações e a convenção do condomínio;
- 2º) Solicitar declaração da Administração do edifício, atestando que o apartamento nº ____ não se encontra em débito com o condomínio;
- 3º) Certificar-se de que existe vaga de garagem, que pode estar mencionada na escritura ou em um documento à parte (não se esquecer de verificar) pois, se não estiver mencionada em um dos 2 (dois) documentos, o direito à vaga não existe.

D) DOCUMENTAÇÃO RELATIVA AO VENDEDOR DO IMÓVEL

Após ter sido verificada toda a documentação relativa ao imóvel, mencionada anteriormente, demonstrando que o mesmo possui condições de ser vendido, ou seja, não está hipotecado, penhorado ou envolvido em inventário (sem ter alvará), e ter sido pago o sinal e princípio de pagamento, é chegada a hora de preparar a documentação para realizar a Escritura de Compra e Venda.



Para realizar a escrituração do imóvel, são necessários os seguintes documentos do vendedor do imóvel:

a) DOCUMENTOS PESSOAIS DE IDENTIFICAÇÃO

1. Carteira de identidade
2. CPF

b) CERTIDÕES NEGATIVAS DO VENDEDOR

1. Cartório de Protestos
2. Distribuidores Forenses
3. Justiça Federal

Como no caso da documentação relativa ao imóvel, as certidões negativas do vendedor também têm importância fundamental na hora da negociação imobiliária.

As certidões negativas do vendedor são exigências dos cartórios onde será realizada a Escritura, para demonstrar que aquele que está vendendo o imóvel pode fazê-lo, ou seja, não está impedido legalmente de vendê-lo, como acontece nos casos em que a Justiça tenha determinado que os bens fiquem inalienáveis/indisponíveis.

A escritura pública, segundo a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015), deve conter alguns requisitos essenciais, tais como data e lugar de sua realização, reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos tenham comparecido ao ato, nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes, declaração de ter sido lida com as partes presentes, e outros atos que são de conhecimento do tabelião.

A escritura pública só atinge seus efeitos quando é levada para ser registrada no Registro Geral de Imóveis.



É ESSENCIAL QUE A ESCRITURA PÚBLICA SEJA LEVADA A REGISTRO NO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS.

Nossa colocação se justifica pelo fato de que uma pessoa só será considerada realmente proprietária de um imóvel quando levar a escritura para ser registrada e seu nome passar a constar nos livros do cartório de Registro de Imóveis.

Nunca deixe de efetuar o registro de imóveis. É simples de fazer, e é a única segurança que você possui sobre seu imóvel. SÓ É DONO QUEM REGISTRA.



2. IMÓVEIS EM LANÇAMENTOS

Boa parte dos imóveis comercializados tem sua primeira transação através de grandes empresas construtoras, que têm na construção civil sua característica principal – a incorporação imobiliária. É de 1964 a Lei das Incorporações (Lei nº 4.591), que define a incorporação imobiliária como a “atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

O direito de construir é assegurado pelo Novo Código Civil, que, em seu artigo 1.299, diz: “O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.”

Ser incorporador não é necessariamente ser construtor. Para ser incorporador, é necessário que haja a construção, a venda e a divisão em unidades autônomas de um edifício, de um conjunto de casas localizadas em terreno comum, porém com área de uso exclusivo. O incorporador é aquele que toma as iniciativas e responde pelo empreendimento.

Salvo exceções, três são as modalidades de construção de prédios por incorporação. São elas:

- Por conta e risco do incorporador
- Por empreitada
- Por administração

O comprador deverá ter pleno conhecimento de toda a documentação relativa ao projeto aprovado, já que ele está comprando uma idéia (um imóvel que só existe na planta).



Para isso, é necessário o domínio de uma planta baixa, com as explicações técnicas, porém de maneira inteligível ao cliente. Além da planta baixa, o memorial descritivo deverá ser apresentado, comentado e explicado, a fim de transmitir com fidelidade o que será o imóvel depois de pronto. Deverá o cliente ser levado até o local onde será edificado o empreendimento, para que lhe seja mostrada toda a infra-estrutura do setor, com os principais pontos de interesse da comunidade local, e os serviços básicos indispensáveis a qualquer família (supermercado, farmácia, padaria etc.).

É importante observar que toda e qualquer construção por incorporação requer a formalização de uma série de documentos, todos eles exigidos pela Lei das Incorporações e que deverão constar do memorial descritivo devidamente arquivado no Cartório de Registro de Imóveis da Circunscrição a que pertence o terreno sobre o qual se constrói. Uma verificação do memorial é medida saudável a quem se presta a realizar uma transação segura.



3. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

1. Objetivo do patrimônio de afetação

O patrimônio de afetação se destina à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes (art. 31- A). Seus recursos financeiros serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação (art. 31 – A, § 6º).

2. Cronograma de eventos após o sinistro

Uma vez decretada a falência ou a insolvência civil do incorporador, ou interrompidas as obras por mais de 30 (trinta) dias contínuos, observar-se-ão os seguintes procedimentos:

a) Dentro de 60 dias da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, ou da paralisação das obras por mais de 30 dias ininterruptos (art. 31 – F, § 2º), o condomínio dos adquirentes realizará assembléia geral para:

- a.1) Ratificar os atos da comissão de representantes ou eleger novos membros (art. 31 – F, § 1º);
- a.2) Instituir o condomínio de construção (art. 31 – F, § 1º);
- a.3) Deliberar sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 31 – F, § 1º).

3. A deliberação de continuidade das obras

Decidindo pela continuação das obras, os condôminos se subrogarão automaticamente nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver (art. 31 – F, § 11).

Cada condômino responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação. A responsabilidade individual de cada condômino será calculada (art. 31 – F, § 12).

