

Como comprar o seu imóvel

1. DESPESAS NA COMPRA DO IMÓVEL E ALTERAÇÃO DE CADASTRO:
Salvo disposição em contrário, cabe ao VENDEDOR o pagamento das despesas de honorários da imobiliária, e ao COMPRADOR o pagamento das despesas de transmissão e certidões. Após a assinatura do contrato de compra e venda do imóvel e a obtenção da escritura, providencie a alteração do cadastro do proprietário nas concessionárias de água e esgotos, energia elétrica e gás, e IPTU na prefeitura de sua cidade. A baixa da hipoteca, se houver, deve ser efetuada no cartório imobiliário, após o término do pagamento do imóvel.

2. COMPRA DE IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO OU NA PLANTA:
Na hora de comprar um imóvel diretamente das incorporadoras, o comprador deve proceder da seguinte maneira:

A) Verificar a idoneidade da empresa através de:

- Consulta aos órgãos de defesa do consumidor, para verificar se o nome da incorporadora consta nos cadastros de maus fornecedores;
- Consulta ao SPC ou SERASA, para checar a existência de títulos protestados e de processos judiciais contra a incorporadora;
- Verificação de outros prédios que a incorporadora já construiu, além de contato com um dos compradores, para informar-se da existência de algum problema com a compra do imóvel;
- Verificação de eventuais pendências judiciais entre a empresa e sua clientela no Fórum de sua cidade.

B) Verificar se a incorporação está regularizada, através do seu número de registro (o que pode ser feito no Cartório de Registro de Imóveis - CRI). Além de registrado, o imóvel deve estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus. No CRI, deve-se também verificar se há hipoteca sobre a incorporação.

C) Analisar atentamente o Contrato de Promessa de Compra e Venda do Imóvel, antes de assinar qualquer documento ou efetuar qualquer pagamento.

D) Exigir as seguintes cláusulas e requisitos contratuais:

- Determinação contratual do prazo para a entrega da obra, com previsão de penalidade para a incorporadora em caso de descumprimento do prazo;
- Determinação das condições de devolução do dinheiro, nos casos de rescisão do contrato por desistência do comprador, conforme reza o Código de Defesa do Consumidor;
- Vedação expressa à garantia hipotecária, bem como a demais ônus sobre o imóvel adquirido;

- Constituição de comissão de compradores para representá-los junto à incorporadora, para que possam discutir assuntos que envolvam o bom andamento da obra;
- Multa contratual para o caso de atraso no pagamento de, no máximo, 2%, e mora de 6% ao ano. A previsão de cobrança de honorários advocatícios deve vir acompanhada da ressalva de que ocorrerá apenas nos casos em que a cobrança for efetuada judicialmente;
- Garantia, fornecida pela incorporadora, do memorial descritivo ao comprador, com todas as características do imóvel a ser construído;
- Caso o contrato determine, o comprador deve fornecer como garantia dos pagamentos notas promissórias, contendo no verso a vinculação ao contrato.

E) Após a realização da compra, o consumidor deve ir ao Cartório de Registro de Imóveis para averbar, à margem do registro da incorporação, o contrato de promessa de compra e venda devidamente assinado pelas partes e por testemunhas.

3. CLÁUSULAS E REQUISITOS CONTRATUAIS QUE DEVEM SER EXIGIDOS PELO CONSUMIDOR:

- Nome, qualificação e endereço das duas partes;
- Descrição e endereço do imóvel, deve ser redigido conforme texto da matrícula de propriedade.

- Valor total do bem vendido;
- Índice e periodicidade do reajuste;

- Forma e local do pagamento ou forma de financiamento;
- Caso haja, valor pago como sinal;
- Penalidades em caso de atraso de pagamento ou diferenças na metragem;
- Em caso de quaisquer débitos futuros apurados até a data da venda, a responsabilidade é da construtora.

- Compra e venda de imóveis urbanos, rurais, comerciais, industriais, fundos de comércio, empresas já estabelecidas.
- Avaliações de imóveis e pareceres de forma verbal, escrita e digitalizada com base no mercado real;
- Visitas sem compromisso;
- Assessoria jurídica completa;
- Apresentação e análise de certidões pessoais e imobiliárias (valor venal, IPTU, protestos, ações cíveis, fiscais, criminais e trabalhistas, Justiça Federal e Receita Federal, SCPC, Serasa).
- Divulgação dos imóveis nos principais jornais da cidade e região, Internet, rádio, além da colocação de placas e faixas alusivas à finalidade;
- Esclarecimento e orientação sobre como obter financiamento e consorcio para aquisição de imóvel;