

Morar Bem



CLASSIFICADOS DO RIO

DOMINGO 15.10.2017

ARQUITETURA
CONTEMPORÂNEA É
RETRATADA EM LIVRO
DE FOTOGRAFIAS

SEGUNDA CAPA

Meu primeiro imóvel

Especialistas explicam, passo a passo, como fazer uma boa compra com segurança

RAPHAELA RIBAS

raphaela.ribas.rpa@infoglobo.com.br

O sonho da casa própria, enfim, está para se materializar. E agora, qual o próximo passo? Saber quais os documentos certos para conferir a regularização do imóvel, a hora certa de pagar o sinal e quem paga, por exemplo, o imposto sobre transferência de bens imóveis (ITBI) são algumas das dúvidas mais frequentes nessa primeira compra. O **Morar Bem** consultou especialistas para saber, passo a passo, como não fazer do sonho um pesadelo.

A primeira ação, segundo o advogado especialista na área imobiliária Hamilton Quirino, é verificar se o imóvel tem problemas, como infiltrações, ou alguma obra irregular. Vale também saber quanto custa — e se estão em dia — o condomínio e o IPTU e, se for o caso, fazer um prévio orçamento do custo de eventuais reformas.

Se do lado de dentro está tudo certo, é a hora de checar se a papelada da propriedade se encontra na mesma situação. São vários os documentos necessários (veja tabela ao lado), mas o mais importante é a certidão de ônus gerais.

É uma espécie de raio X do imóvel, que pode ser retirada em um dos cartórios de Registro Geral de Imóveis (RGI) — é preciso verificar onde é o cartório que atende o bairro em que o imóvel será comprado. Para chegar até a esta certidão, é preciso ter o endereço ou o número da matrícula do imóvel.

— Assim como cada pessoa tem a sua identidade e o seu CPF, o imóvel, para existir legalmente, e de forma regular e jurídica, tem sua matrícula junto ao Registro de Imóveis. Na matrícula constará a definição do imóvel, como sua área e suas confrontações, assim como o nome do titular, e também se existe alguma dívida, como hipoteca ou alienação fiduciária. Se

um apartamento, por exemplo, tem direito a uma vaga de garagem, constará ali tal direito — explica Quirino.

O diretor da Mais Consultoria Imobiliária, André Barros, orienta a ter calma ao comprar o imóvel e informar-se o máximo possível do bem a ser adquirido. Segundo ele, os casos mais comuns de problemas que inviabilizam o financiamento para a compra são justamente por pendências na documentação.

— Sempre que possível busque a ajuda de um profissional e desconfie de “super promoções”, taxas de juros muito baixas, contrato pequeno ou compra sem análise de crédito. A sua segurança está no processo. Essa será a compra do seu primeiro imóvel e a concretização do sonho da casa própria. Para muitos, será a única compra de um imóvel na vida.

TAXAS E SINAL

Com tudo correto dentro e fora do imóvel, é hora de formalizar a compra. Antes da escritura, é assinado um recibo de sinal, ou compromisso de compra e venda, no valor acordado pelas partes. Em geral, de no máximo 10% do valor total do imóvel.

Segundo Hamilton Quirino, o erro mais comum é dizer que o negócio é irrevogável e irretornável, e, ao mesmo tempo, falar em arrependimento no contrato, pois são situações incompatíveis. Outro equívoco é definir prazos impossíveis de serem cumpridos, quando certos aspectos dependem de terceiros, como o financiamento bancário.

— Nesses casos, muitas pessoas perdem o sinal, sem culpa, por erro na redação do documento, ou sem a devida cautela. As condições do negócio devem ser bem definidas. No caso de descumprimento, o comprador pode perder o sinal dado, ou o vendedor ter que devolver em

dobro o sinal recebido — pontua o advogado.

André Barros reforça que um contrato de gaveta, por exemplo, pode dar dor de cabeça. Isso porque os principais bancos públicos e privados só financiam imóveis regularizados e também pela desvalorização do imóvel.

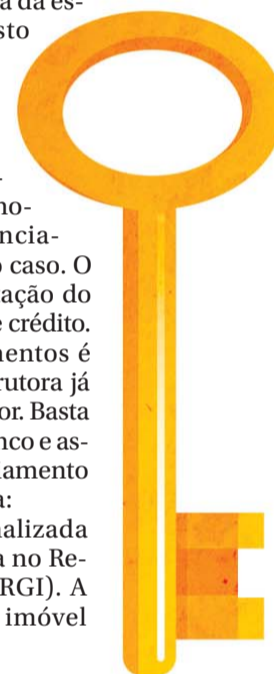
— Ressalto que imóveis de posse ou apenas com documento de compra e venda não têm RGI, o que os deixam mais vulneráveis legalmente. Por mais que você ache que é uma oportunidade comprar um imóvel barato sem documentação, no futuro a sua chance de vender esse imóvel cai em até 20 vezes — enfatiza.

ITBI E VENDA

Edson Pires, diretor geral da Sawala Imobiliária, explica que, estando tudo bem esclarecido, é hora de marcar a assinatura da escritura e acertar o Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis (ITBI), que é municipal e no Rio custa cerca de 2% do valor do imóvel — pago pelo comprador. Este também é o momento de conferir o financiamento imobiliário, se for o caso. O banco pedirá a documentação do imóvel para uma análise de crédito.

— A compra de lançamentos é mais simples, pois a construtora já possui um banco financiador. Basta aprovar o seu crédito no banco e assinar o contrato de financiamento — diz Barros, que completa:

— A compra só será finalizada após formalizar a escritura no Registro Geral de Imóveis (RGI). A partir desse momento, o imóvel será seu. •



ANDRÉ MELO

PAGAMENTO

ESCRITURA

SINAL E TAXA DE ITBI

DOCUMENTAÇÃO

PRAZO DE ENTREGA

RG DO IMÓVEL

EVENTUAIS PROBLEMAS

CONHECER O IMÓVEL



Passo a passo

Para comprar o primeiro imóvel com segurança

Conhecer o imóvel

Mesmo que você tenha se encantado com o imóvel, procure colher o máximo de informações, como o valor mensal do condomínio (inclusive cotas extras, se houver) e do IPTU, e verificar se estão em dia.

Eventuais problemas

Com a ajuda de um profissional, verifique se há problemas, como infiltrações ou riscos estruturais. Também vale fazer um prévio orçamento do custo das obras e examinar as plantas e projetos para saber se há alguma obra irregular, como ocorre, por exemplo, com ampliações não autorizadas na cobertura.

RG do imóvel

Todo imóvel, novo ou usado, tem uma matrícula e está em um Registro de Imóveis (cartório). Para saber a situação da unidade a ser comprada, o comprador ou vendedor deve pedir pela certidão de ônus reais do imóvel atualizada, que é um documento onde constam todas as informações, como área, titular, vaga de garagem e até pendências, como dívida, hipoteca ou alienação.

Prazo de entrega

O primeiro passo, se for na planta, é verificar a idoneidade da construtora e visitar alguns empreendimentos entregues, além de conferir se cumprem o prazo de entrega. No caso de usados, vale ver se o imóvel está ocupado pelo próprio dono ou por terceiros, e como será a saída, para não ter surpresas quanto ao pronto recebimento das chaves.

Documentação

Os documentos obrigatórios do imóvel são certidão de ônus reais do Registro de Imóveis; certidões das Varas da Fazenda Pública (imóvel); certidão da Prefeitura Municipal (IPTU e situação enfitêutica); declaração de quitação do condomínio e certidão do Corpo de Bombeiros. Documentos obrigatórios dos vendedores: certidões dos distribuidores cíveis; certidões de interdições e tutelas; certidão da Justiça Federal; certidão das Varas da Fazenda Pública (vendedores) e certidão de ações trabalhistas.

Sinal e taxa de ITBI

Se estiver tudo certo, é hora de firmar o acordo de compra e venda e pagar o sinal, que geralmente é de até 10% do valor do imóvel — que não é obrigatório e depende de acordo entre as partes. Na transferência do imóvel, há ainda a taxa municipal ITBI (que no Rio custa 2% do preço do imóvel e é pago pelo comprador). Em seguida, é marcada a assinatura da escritura.

Escritura

Com sinal e ITBI pagos, é feita a escritura. Vale ressaltar que a efetivação da compra só terá valor após o devido registro da escritura no Registro de Imóveis (RI).

Pagamento

O pagamento pode ser acordado entre as partes ou, no caso de financiamento imobiliário, os bancos liberam o pagamento oficialmente (porque já há uma autorização prévia), geralmente, após o RI. A compra de lançamentos é mais simples, pois a construtora já possui um banco financiador. Basta aprovar o crédito e assinar o contrato.