

PRECAUÇÕES NECESSÁRIAS NA COMPRA E VENDA DO SEU IMÓVEL

Atualmente estamos testemunhando um desenvolvimento econômico vertiginoso, o que propiciou que famílias que residiam em moradias alugadas, almejassem a casa própria.

O próprio Governo Federal, através de programas sociais, como “Minha casa, minha vida”, disponibilizou crédito para compra da tão sonhada casa própria, o que esquentou o ramo imobiliário.

Neste prisma, buscam-se, cada vez mais, profissionais para acompanhamento da venda, responsáveis por assessorar a negociação entre vendedor e comprador.

Por diversas vezes, este profissional, que assessora a negociação entre o comprador e o vendedor, acaba confeccionando contratos de compra e venda sem o crivo de um Advogado, fato este que poderá ocasionar sérios malefícios as partes.

Portanto, não se deve confundir este profissional especialista na negociação entre comprador e vendedor com um Advogado.

Importante destacar que, o Advogado é totalmente desvinculado com a conclusão do negócio, pois os seus honorários serão honrados com a entrega do contrato e não com a finalização da venda.

Assim sendo, o Advogado sempre tomará os cuidados necessários para que as partes não infrinjam a lei e cumpram o contrato em sua integralidade, obstando desta maneira problemas futuros.

De qualquer forma, além de contratar um profissional capacitado para assessorar a negociação, como também, um Advogado para elaboração do contrato, é necessário se adotar algumas precauções para diminuir os riscos na compra e venda de qualquer imóvel, principalmente acerca da documentação do imóvel, do comprador e do vendedor.

Desta maneira, é importante que o comprador solicite ao vendedor os seguintes documentos:

- a) Matrícula atualizada do imóvel;
- b) Certidão de ônus reais e reipersecutórios do imóvel;
- c) Certidão quinzenária do imóvel;
- d) Certidões judiciais do vendedor: cível e criminal perante a Justiça Estadual e Federal, falência e trabalhista, sendo que esta última deverá ser declarada a finalidade, conforme art. 2º da Lei nº 9.051/95;
- e) Se o vendedor for pessoa jurídica: certidões negativas do INSS, FGTS e Receita Federal, CNPJ e os atos constitutivos da empresa;
- f) Certidões negativas de protestos, de todos os cartórios de títulos e protestos da localidade;
- g) Certidão negativa do IPTU para imóvel urbano ou do INCRA para imóvel rural;
- h) Certidão de órgãos ambientais, se for o caso;
- i) Certidão negativa de débitos condominiais, em caso de apartamentos;
- j) Certidão de nascimento ou casamento, e caso não seja casado, declaração de inexistência de união estável.

Já na aquisição de imóvel na planta, o comprador deverá exigir do vendedor, os documentos abaixo relacionados:

- a) Registro da incorporação (incluindo-se o projeto aprovado e o memorial descritivo);
- b) Verificação da reputação da empresa;
- c) INSS da obra (CEI – Cadastro Específico do INSS)
- d) ART – Anotação de Responsabilidade Técnica (CREA)
- e) Material de publicidade
- f) Depois do contrato de promessa de compra e venda assinado, importante registrá-lo na matrícula da incorporação.

E ainda, tendo em vista que as responsabilidades contratuais obrigam conjuntamente as partes, o vendedor deverá se precaver e requisitar ao comprador:

- a) Certidões judiciais do comprador: cível e criminal perante a Justiça Estadual e Federal, falência e trabalhista, sendo que nesta última deverá ser declarada a finalidade, conforme art. 2º da Lei nº 9.051/95;
- b) Se o comprador for pessoa jurídica: certidões negativas do INSS, FGTS e Receita Federal, CNPJ e os atos constitutivos da empresa;
- c) Certidões negativas de protestos, de todos os cartórios de títulos e protestos da localidade;
- d) Certidão de nascimento ou casamento, e caso não seja casado, declaração de inexistência de união estável.

Complementando-se, é essencial que todas as certidões sejam obtidas no local onde reside o vendedor e o comprador. Caso sejam casados, que sejam disponibilizadas também as certidões pessoais do cônjuge. Já as certidões relativas ao imóvel, deverão ser obtidas onde está localizado o imóvel.

Ao tomar estas medidas, o comprador e o vendedor ficaram mais tranquilos e confiantes para finalização do negócio.

Destarte, é sempre importante o auxílio de um Advogado especialista para elaborar ou dirimir as dúvidas pertinentes a qualquer contrato, evitando-se prejuízos na concretização dos negócios.

RS Advocacia

Carlos Alberto França Junior

OAB/SC 31.220