



TORRES e ANDRADE
ADVOGADOS ASSOCIADOS

CUIDADOS NA HORA DE COMPRAR UM IMÓVEL



TORRES e ANDRADE
ADVOGADOS ASSOCIADOS

CUIDADOS NA HORA DE COMPRAR UM IMÓVEL



Vários sentimentos estão envolvidos na hora de adquirir um imóvel. Para alguns é a realização de um sonho, para outros uma oportunidade de negócio. Independentemente do que motiva a compra de um imóvel, o adquirente deverá ter alguns cuidados, para que a alegria da compra não se transforme em uma dor de cabeça.

Desta forma, antes de adquirir um bem imóvel, o comprador precisa se cercar de toda uma documentação a ser apresentada pelo vendedor, a fim de atestar que o imóvel está efetivamente livre e desimpedido, que o vendedor está com sua situação regular, a fim de permitir a venda do imóvel, situação esta que deve se estender ao(à) cônjuge, a depender do regime de bens.

A verificação da regularidade fiscal é a etapa mais importante na fase que antecede a compra, vez que se não for possível a apresentação da Certidão Negativa Conjunta da RFB/PGFN, o processo de escrituração não é permitido, vez que este documento é de apresentação obrigatória perante o Tabelionato de Notas.

Mesmo se o débito estiver parcelado e o proprietário, conseqüentemente, possua Certidão Positiva com Efeito de Negativa, é importante confirmar a regularidade do pagamento do parcelamento, bem como o correto cálculo das parcelas.

Outro ponto a ser verificado é a inexistência, à margem da matrícula do imóvel, de ônus de qualquer natureza, tais como penhoras, hipotecas, etc. Daí a importância de solicitar a emissão de Certidão de Ônus junto ao Cartório de Imóveis onde se localiza o imóvel objeto da negociação.



Atenção redobrada deverá ser dada quando se tratar de aquisição de posse sobre imóvel que não possui matrícula no cartório, o que demandará o ajuizamento de ação de usucapião ou realização de procedimento de Usucapião Extrajudicial, vez que a aquisição é apenas da posse, sendo necessária portanto a verificação da validade das posses anteriores e, conseqüentemente, a redução do risco de questionamentos futuros.

Em resumo, a aquisição de um bem imóvel deverá ser precedida da detalhada análise dos documentos que envolvam o imóvel e quem está vendendo. Um trabalho que assegurará o sucesso da alienação e, conseqüentemente, reduzirá drasticamente o risco de questionamentos futuro deste negócio jurídico.

