

Srs. compradores - antes de adquirir um imóvel, procure primeiramente uma Assessoria Imobiliária devidamente cadastrada no CRECI de sua Cidade e com corretores de formação, bem como se atentem e dê preferência nas Imobiliárias que tenham um jurídico próprio, pois a qualquer momento poderá tirar dúvidas essenciais que lhe dará maior garantia na aquisição de seu futuro imóvel.

Diante deste fato segue abaixo dicas importantes, na aquisição do imóvel ideal para família.

Localização:

Visite a região escolhida várias vezes em horários diferentes, assim você terá uma melhor noção do trânsito, a insolação, etc.;

Vias de Acesso:

- condições da área circunvizinha: limpeza, salubridade, poluição, etc;
- facilidades à disposição: farmácias, padarias, açougues, cinemas, clubes, bens recreativos, mercados e outras;
- melhoramentos públicos existentes : hospitais, escolas, parques, jardins;
- vizinhos: proximidade, relações sociais, padrão de vida;
- tendências do bairro;

Verifique os serviços e comércios existentes na região.

Pesquise com os corretores da região informações sobre:

- infra-estrutura, luz, gás, energia elétrica, telefone, etc;
- projeto;
- implantação;
- áreas comuns;
- garagens;
- plantas;
- segurança.

ESCOLHENDO O IMÓVEL:

Verifique o estado de conservação do imóvel em geral, em caso de edifícios, também verifique o estado geral do prédio, converse com o síndico ou algum morador para melhor se inteirar sobre como é a vizinhança, a manutenção do prédio, o valor de condomínio, se existem problemas de obras a serem realizadas, etc.;

Verifique o posicionamento do imóvel em relação a insolação.

Os imóveis com face para o norte são mais valorizados e oferecem maior qualidade de moradia;

Verifique a ventilação, e observe se não existem locais úmidos;

Dê preferência a imóveis que os dormitórios e a sala fiquem posicionados para a melhor insolação.

DOCUMENTAÇÃO:

Antes de comprar você deverá solicitar os seguintes documentos do imóvel e do vendedor:

- Cópia da escritura e do registro do mesmo no junto ao cartório de registro de imóveis;
- Certidão junto a prefeitura para verificar se não existem débitos de IPTU ou outros impostos em atraso;

- Em caso de edifícios, solicite a declaração de débitos condominiais, que deverá ser assinada pelo síndico;
- Certidões de feitos cíveis, protestos e justiça federal, em nome dos vendedores, tanto da cidade onde se localiza o imóvel como da cidade onde reside o vendedor, caso sejam diferentes;
- Caso tenha algum apontamento em nome do vendedor, solicite as certidões que esclareçam o fato, e consulte um advogado.

ASSINANDO O CONTRATO:

Você pode comprar o imóvel tanto por um instrumento particular, como através de uma escritura pública.

Normalmente, quando você compra parcelado, é comum ser realizado um instrumento particular, que deverá conter no mínimo as seguintes informações:

- Qualificação completa dos vendedores (marido e mulher);
- Qualificação completa dos compradores;
- Descrição completa do imóvel;
- Preço e condições de Pagamento;
- Condições penais em caso de atraso de pagamento;
- Condições sobre a posse do imóvel e entrega das chaves;
- Conter que o instrumento é irretratável e irrevogável;
- Eleição de um Foro;
- Data e assinatura das partes e de testemunhas;
- Reconhecer as firmas no contrato;

Após a quitação do preço, providenciar a escritura definitiva junto a um cartório de notas, e levar a registro (o registro é que lhe garante a propriedade do imóvel).

Caso o negócio seja realizado a vista, após a análise documental, providencie a escritura definitiva junto a um cartório de notas e leve a registro.

Despesas relativas a compra: emolumentos do cartório de notas, ITBI - Imposto Sobre Transações Imobiliárias (o percentual sobre o valor da compra varia de cidade para cidade) e as custas de registro junto ao cartório de registro de imóveis.

CUSTOS:

Despesas com Registro da Escritura:

a) Na Prefeitura:

- Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
- Laudêmio (para imóveis foreiros): os valores são cobrados de acordo com a tabela de cada Município

b) No Registro de Imóveis:

- As despesas são cobradas conforme o valor de compra e venda, da hipoteca do imóvel e da tabela de cada Estado. (Obs.: para primeira aquisição no SFH verificar desconto junto ao Cartório de Registro de Imóveis).