

Decisão segura »

Guia chama a atenção para todos os passos necessários na compra do imóvel

Cartilha lançada pela Câmara do Mercado Imobiliário reúne orientações que vão da escolha da residência à vistoria e financiamento

Carolina Cotta - Estado de Minas

Publicação: 05/10/2014 08:00 Atualização: 03/10/2014 13:13

A compra de um imóvel é um marco, principalmente quando se destina à moradia do comprador. O alto investimento, as expectativas, os sonhos e o medo de errar, entretanto, tornam a experiência um pouco estressante, o que pode ser amenizado com um planejamento. Estar bem informado sobre os passos envolvidos pode fazer com que o processo seja mais seguro e aumente as chances de sucesso da decisão. Pensando nessa facilidade, a Câmara do Mercado Imobiliário (CMI-Secovi/MG) acaba de lançar o guia Como comprar seu imóvel, que detalha cada etapa, do plano de comprar um imóvel à sua habitação.

As principais dúvidas dos compradores estão relacionadas à definição do imóvel, como localização, tipo, acabamentos, equipamentos; a documentação exigida e as questões financeira, como índices de reajuste, valor dos aportes e financiamento. Eles coincidem com os problemas mais comuns envolvidos no processo, porque nem sempre o imóvel corresponde à expectativa do comprador, e também podem surgir questões referentes à documentação que impeçam, até mesmo, a transferência do imóvel, além daqueles referentes a reajustes de prestação, taxas não previstas e entrega do imóvel, especialmente quanto a atrasos no prazo inicialmente previsto.

Responsável pela elaboração da cartilha, Francisco Maia, vice-presidente Jurídico da CMI-Secovi/MG e coordenador do conselho jurídico da entidade, sugere cautela e atenção no processo, que deve ser iniciado com um cuidadoso planejamento da futura aquisição. A cartilha, por exemplo, chama a atenção para vários passos, entre eles a opção por imóvel pronto ou na planta, a assinatura do contrato, o financiamento e a vistoria. "A cartilha informa o caminho a percorrer, dividido em 12 passos, na qual procuramos levar as informações relevantes ao adquirente de um imóvel."

CONSULTA PRÉVIA

No caso de financiamento a recomendação é fazer consulta prévia a uma instituição financeira, para verificar o montante que poderá obter, bem como as condições necessárias para só depois partir para a busca do imóvel que se adeque a essa situação. Na hora de lidar com as imobiliárias, o vice-presidente Jurídico da CMI-Secovi/MG sugere que o cliente cobre tudo por escrito, pois as informações prestadas se aderem ao contrato. "O comprador deve ainda se certificar da idoneidade da construtora, incorporadora e da corretora de imóveis, analisando cuidadosamente a qualidade da construção e exigindo toda a documentação referente à incorporação, ao imóvel e sobre o vendedor. Se não se julgar capacitado, deve buscar a assessoria de profissionais especializados de sua confiança."

A contratação de profissionais, seja da área técnica ou da área jurídica, é uma decisão do comprador, que deve sempre ponderar sobre eventual economia nesse item, pois "o barato costuma sair caro". Dessa forma, deve sempre verificar a possibilidade de ser assessorado por um engenheiro especializado, buscando profissionais filiados ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Minas Gerais (Ibape-MG) e de advogados com conhecimento em direito imobiliário e da construção para acompanhamento da documentação.

Em relação ao imóvel, é necessário que ele tenha a matrícula atualizada, além do comprovante de quitação de IPTU no ano em curso e nos anos anteriores. No caso do vendedor, deve ser solicitado o contrato social da empresa, as certidões das ações junto à Justiça Estadual, Federal e do Trabalho, inclusive Juizados Especiais, bem como as certidões de débitos fiscais junto aos órgãos municipais, estaduais e federais. Finalmente, quanto ao empreendimento, compreendendo o memorial de incorporação, convenção de condomínio, projeto aprovado, alvará e demais informações que permitam identificar com clareza as características físicas do imóvel adquirido. O comprador vai gastar de 4% a 8% do valor do imóvel com certidões, escritura, registro e despachante.



"O comprador deve ainda se certificar da idoneidade da construtora, incorporadora e da corretora de imóveis, analisando cuidadosamente a qualidade da construção e exigindo toda a documentação" - Francisco Maia, vice-presidente Jurídico da CMI-Secovi/MG