

Compra e aluguel de imóvel exigem cuidados

A satisfação com a compra ou o aluguel de um imóvel depende de uma cuidadosa análise: para começar, é preciso definir claramente as necessidades e os recursos disponíveis, identificando as características obrigatórias do imóvel, o que delimita a busca. Feito isso, é ler os classificados, prestar atenção às ofertas e perguntar, perguntar muito. Um pouco de organização sempre ajuda. Vale a pena anotar os dados dos imóveis mais atraentes, como preço, localização,

tamanho, restrições etc.

Selecionado o imóvel, deve seguir-se uma cuidadosa investigação. É preciso ir ao local em horários diversos, conhecer os vizinhos e a infra-estrutura, verificar se existem inconvenientes, checar a documentação. O importante, segundo Joaquim Campelo, advogado especialista em transações imobiliárias em Brasília, é não se apressar, especialmente na compra: "Sempre analisamos um negócio usando critérios emocionais e racionais. É preciso buscar um

equilíbrio entre eles, sob pena de se comprar ou alugar um imóvel muito agradável e ter sérios problemas com a documentação ou a vizinhança, por exemplo".

Os especialistas recomendam ainda que se desconfie, sempre, do excelente negócio. Em se tratando de imóvel, nunca tome uma decisão por impulso e contente-se com o negócio razoável, bom para as duas partes. Muitos negócios aparentemente fantásticos têm o estranho hábito de transformar-se em imensas dores de cabeça.

Dicas para uma locação segura

- ▶ No contrato deve constar nome e dados do locador, do locatário e do fiador, se houver; descrição e endereço do imóvel; data do início e prazo de locação; valor do aluguel; índice e periodicidade do reajuste (a lei define correção anual); forma, local e data de pagamento; tipo de garantia; responsável pelos encargos; destinação do imóvel – residencial, não residencial ou comercial; valor da multa em caso de rescisão; e termo de vistoria. Proprietário e inquilino devem guardar uma via assinada e datada.
- ▶ O termo ou laudo de vistoria deve conter todos os detalhes do estado de conservação do imóvel.
- ▶ Os fiadores respondem por todas as obrigações previstas no contrato até a entrega do imóvel.
- ▶ Atrasado o pagamento, podem ser cobrados multa e juros. A multa pode ser superior aos 2% previstos no Código de Defesa do Consumidor, pois a Lei do Inquilinato não estabelece limite.

O proprietário ou locador

- ▶ deve entregar o imóvel em condições de uso;
- ▶ só pode exigir um tipo de garantia (fiança, caução ou seguro-fiança);
- ▶ pode pedir pagamento antecipado do mês vincendo se não exigir outra garantia;
- ▶ deve pagar as taxas da imobiliária ou corretor e as taxas extras do condomínio, se for o caso;
- ▶ pode repassar o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ao locatário se for acordado no contrato;
- ▶ não pode reaver o imóvel antes do fim do contrato;
- ▶ deve dar preferência de compra ao locatário no caso de venda do imóvel.

O inquilino ou locatário

- ▶ deve verificar o valor da taxa de condomínio, se houver, antes de assinar o contrato;
- ▶ na locação de apartamento, deve pagar o seguro contra incêndio;
- ▶ pode participar das reuniões sobre despesas ordinárias do condomínio sem procuração;
- ▶ deve pagar as despesas ordinárias do condomínio;
- ▶ deve pedir autorização por escrito ao proprietário antes de alterar ou reformar o imóvel;
- ▶ se devolver o imóvel antes do vencimento do contrato, deve pagar a multa de rescisão prevista;
- ▶ para desocupar o imóvel depois de vencido o contrato, deve comunicar o locador por escrito com 30 dias de antecedência;
- ▶ ao desocupar o imóvel, deve realizar nova vistoria, devolver as chaves e solicitar ao locador um recibo de quitação geral e irrestrita;
- ▶ deve usar o imóvel para o fim a que se destina e devolvê-lo no mesmo estado em que o recebeu.

Como assegurar um bom negócio

Segundo João Teodoro da Silva, presidente do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci), primeiramente o comprador deve certificar-se de que o imóvel cabe no seu bolso, seja na compra, seja quanto a taxas de condomínio e outras.

Fundamental também é consultar um corretor, tabelião ou advogado para esclarecer dúvidas ou auxiliar no negócio. Além disso é necessário:

- ▶ certificar-se junto à administração pública quanto ao eventual uso de área pública;
- ▶ verificar se o imóvel está financiado e, caso esteja, as

pendências e condições de transferência do contrato;

- ▶ checar se foi dada preferência de compra ao inquilino, em caso de imóvel alugado;
- ▶ para imóvel na planta, verificar:

- a qualidade da construção, consultando o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Crea) da região, sobre a construtora e os responsáveis pela obra;
- se a planta está aprovada pela prefeitura;
- se a incorporação está registrada em cartório de registro de imóveis;

– o tipo de construção: se é por administração, por empreitada ou outro, e a forma de pagamento;

- eventuais reclamações contra a empresa no Procon;
- se a obra está ou pode ser financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e quais as condições; e
- se no contrato há previsão de multa por atraso na entrega.

- ▶ ao assinar o contrato, risque os espaços em branco;
- ▶ por último, registre o imóvel em cartório. Costuma-se dizer no mercado que "quem não registra, não é dono".

Documentação: garantia contra prejuízos

Para ter certeza de que o imóvel não tem restrições e de que o vendedor é idôneo e não tem dívidas cuja cobrança possa comprometer o negócio no futuro, deve-se exigir:

- ▶ Escritura registrada no competente cartório de registro de imóveis.
- ▶ Certidão de ônus reais: comprova a inexistência de restrições à propriedade do imóvel (penhora, hipotecas etc.).
- ▶ Certidão de situação imo-

bilíria: comprova a quitação dos impostos municipais.

- ▶ Certidão negativa do ajuizamento de débitos fiscais sobre o imóvel.
- ▶ Certidão de capacidade jurídica do vendedor: comprova que ele não está sujeito a interdições ou tutelas.
- ▶ Certidão negativa de ações e execuções cíveis e fiscais contra o vendedor, da Justiça Comum e da Justiça Federal.
- ▶ Certidões dos tabelionatos

de protesto de títulos sobre o vendedor.

- ▶ Cuidados especiais
- ▶ Certidão vintenária do imóvel com negativa de ônus e alienação atualizada.
- ▶ Certidão negativa de débito do vendedor junto à Secretaria da Receita Federal.
- ▶ Certidão negativa de feitos ajuizados contra o condomínio, se for o caso.
- ▶ Declaração do condomínio da inexistência de débitos.

Informações

Associações

Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac)
www.abac.org.br - (11) 3231-5022

Associação dos Mutuários e Consumidores de Imóveis (Asmut)
www.asmut.com.br - (61) 3443-7000

Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)
www.cbic.org.br - (61) 3443-7000
Acesso ao Sinduscon de cada estado

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (Cofeci)
www.cofeci.gov.br - (61) 3321-2828
Acesso ao Creci de cada estado

Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Confea)
www.confea.org.br - (61) 3348-3700
Acesso ao Crea de cada estado

Agentes financeiros

Caixa Econômica Federal
www.caixa.gov.br - 0800 574-0101

Defesa do consumidor

Banco Central
www.bcb.gov.br - 0800 99-2345
Fiscaliza agentes financeiros e consórcios

Portal do Consumidor
www.portaldconsumidor.gov.br

Acesso aos Procons em cada estado, que fiscalizam agentes financeiros, consórcios, construtoras e imobiliárias.

Legislação

Lei 8.245/91 - Lei do Inquilinato

Lei 4.591/64 - Lei do Condomínio
www.planalto.gov.br

Propostas em tramitação

PLS 533/03, do senador Aelton Freitas (PL-MG) – Regulamenta o sistema de consórcios. Tramita na Comissão de Assuntos Econômicos.

PLS 351/05, do senador Pedro Simon (PMDB-RS) – Cria programa para oferecer acesso à moradia a famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos. Tramita na Comissão de Desenvolvimento Regional e Turismo.

PLC 38/04 – Obriga a identificação do corretor na escritura de compra e venda. Vetado pelo presidente da República, aguarda formação de comissão mista do Congresso para relatar o veto.

PLS 180/05, do senador Alvaro Dias (PSDB-PR) – Institui programa no âmbito do SFH que isenta de juros por até cinco anos os financiamentos de

imóveis para famílias com renda até dez salários mínimos. Tramita na CCJ.

PLS 28/03, do senador Paulo Paim (PT-RS) – Determina que o proprietário pague os impostos, taxas e seguro do imóvel que aluga. Matéria na CCJ.

PLS 329/04, do senador Alberto Silva (PMDB-PI) – Extingue a fiança locatícia. Pronto para votação na CCJ.

PLSs 545, 582, 595, 665 e 681, todos de 1999 – Tramitam em conjunto e criam seguro-garantia na venda de imóveis não concluídos, entre outras medidas. Prontos para votação na CCJ.

PLS 586/99 – Permite o uso do FGTS na compra de casa própria "em qualquer sistema de financiamento habitacional". Do então senador Carlos Patrocínio, foi vetado e aguarda apreciação do veto.