22/05/2012 - Principais dicas na hora de registrar um imóvel

Para quem pretende adquirir um imóvel é preciso tomar alguns cuidados como exigir documentação não só do imóvel, mas também do vendedor para evitar problemas na hora de registrar o patrimônio

Quem não registra não é dono! Comprar um imóvel com segurança é, sem dúvida, a maior preocupação de todo cliente na busca pela casa própria. Porém o registro de imóveis, seja ele apartamento, lote ou um empreendimento comercial costuma gerar muitas dúvidas. Para evitar frustrações e garantir um bom negócio, o ideal é que o consumidor esteja atento à algumas questões para que o tão sonhado imóvel não vá por água abaixo.

De acordo com a gestora de Crédito e Cobrança da Gran Viver Urbanismo – maior loteadora de Minas Gerais e uma das cinco maiores do país -, Valéria Giardini, é importante lembrar que é apenas com o registro da compra e venda na matrícula do imóvel, seja pelo contrato com alienação, seja pela escritura, que é transferida a propriedade do bem ao comprador. “Assim, o quanto antes for efetuado o registro, estará resguardado o direito do comprador. Não havendo o registro, poderá o vendedor que agir de má-fé realizar várias vendas do mesmo imóvel, gerando problemas a todos que comprarem”, explica.

Na Gran Viver Urbanismo, quando é realizada a venda de imóvel para pagamento parcelado, é feito um contrato de compra e venda com alienação fiduciária, ou seja, com força de escritura pública, o que permite ao comprador registrar o contrato logo após a assinatura. “Na outra ponta do mercado estão os cartórios, cujo grande desafio é se adequarem a grande demanda e atenderem às solicitações de forma rápida e eficaz, seja da empresa, quando está no processo de registro do empreendimento, seja do comprador que busca registrar a escritura ou o contrato”, afirma.

Confira abaixo as 10 principais dicas para registro do seu imóvel:

1ª dica - O sinal pago pelo cliente deve ser simbólico, apenas para assegurar a compra.

2ª dica - A documentação correta é a principal arma para garantir a segurança do comprador.

3ª dica - Se o imóvel nunca tiver sido habitado, o comprador deve solicitar a planta hidráulica e elétrica, que normalmente encontra-se em poder do síndico.

4ª dica - O comprador deve solicitar, antes de realizar a compra, uma matrícula atualizada do imóvel para verificar a sua atual situação e se não existe gravame que impeça o registro. Podem ser pedidas também ao comprador certidões diversas (de feitos ajuizados, cíveis, criminal e etc), que visam principalmente aferir se existe demanda judicial referente ao bem comprado.

5ª dica – O comprador deve sempre efetivar o negócio por meio de uma imobiliária ou com um corretor de imóveis, pois não há nada melhor do que estar bem assessorado na hora de realizar um negócio.

6ª dica – O correto é exigir a documentação do imóvel e do vendedor e guardar certidões negativas anteriores à compra.

7ª dica - O melhor momento para registrar um imóvel depende de cada tipo de contrato. Se o contrato firmado pelas partes é o de compra e venda com alienação fiduciária de imóvel em garantia, o ideal é que o adquirente registre o instrumento logo após recebê-lo devidamente

assinado.
8ª dica - Por outro lado, se o contrato havido entre as partes negociantes é o de promessa de compra e venda, a escritura, normalmente, é lavrada somente quando ocorre a quitação do imóvel. Assim, sendo paga a integralidade do preço, o ideal é que seja imediatamente passada a escritura e esta levada a registro.
9ª dica - Para o registro, independente do tipo de imóvel o que se exige é o documento (escritura ou contrato com alienação) e pagamento do imposto (ITBI) e das demais taxas de cartório. O valor médio das despesas é de 5% sobre o valor dos imóveis.
10ª dica - Para ser proprietário de fato do imóvel, é fundamental encaminhar a elaboração da escritura ao escrevente do Cartório de Notas e registrar o imóvel no Cartório de Registro de Imóveis. Somente após o registro obtém-se o direito real sobre o imóvel. Com o imóvel registrado, pode-se efetuar a transferência do IPTU para o nome do novo proprietário.

Gran Viver Urbanismo
A Gran Viver Urbanismo é uma incorporadora de loteamentos e faz parte de um dos mais tradicionais grupos empresariais de Minas Gerais, o Grupo Seculus. A empresa surgiu da amizade do Sr. Márcio Drumond e o fundador do Grupo Seculus, Sr. Jairo Azevedo. Mineiros, eles escolheram a capital por estar no coração do Estado. Na década de 1980, a empresa, até então denominada Seculus Empreendimentos Gerais, foi a empreendedora de um dos mais luxuosos condomínios da Grande BH e que até hoje é um dos mais tradicionais dos arredores da capital mineira, o Retiro do Chalé. Para mais informações acesse o site: www.granviver.com.br

COM VOCÊ COMUNICAÇÃO