16/08/2016 - Vagas de garagem: como evitar ciladas na hora da compra de um apartamento usado

Especialista alerta sobre aspectos referente às vagas, a que o comprador deve estar atento ao adquirir um apartamento usado e como se prevenir para não perder dinheiro, já que a vaga impacta diretamente na valorização dos imóveis

Ao comprar um apartamento usado, a questão das vagas na garagem pode vir a se tornar um grande problema. O engenheiro civil Flavio Figueiredo, diretor da Figueiredo & Associados e especialista em avaliações de imóveis, lembra que o fato de o proprietário do apartamento utilizar vagas não significa que seja dono daquelas vagas. "A questão é mais complexa", diz ele. Segundo o especialista, uma situação muito frequente ocorre quando o comprador imagina estar adquirindo as vagas de garagens que são utilizadas pelo proprietário do apartamento, às vezes por muitos anos, mas que na realidade não lhe pertencem como vagas determinadas.Por isso, para não fazer mau negócio, ele alerta para alguns cuidados que devem ser tomados para não haver sustos com relação a vagas de garagem. Veja algumas questões que devem ser verificadas:
1) Visite as vagas na garagem e saiba como elas são distribuídas entre os condôminos.“Muitas vezes são vagas indeterminadas, que foram distribuídas aos condôminos por sorteio, por prazo predefinido ou indefinido eessa distribuição é sujeita a revisão. A surpresa ocorre quando ela é modificada e só então o novo proprietário descobre as reais condições do imóvel”, esclarece Flavio. Caso isso aconteça, além do desgaste, o valor do imóvel em uma eventual venda pode ser prejudicado.

2) Caso as vagas sejam demarcadas, avalie se elas são compatíveis com o tamanho do seu carro ou mesmo difíceis de manobrar. "Além disso, é imprescindível verificar se o local efetivo da vaga corresponde, efetivamente, à vaga indicada no título de propriedade, ou resulta de alguma modificação em relação ao projeto”, explica Figueiredo.

3) Fique atento à existência de vagas ruins ou que ficam presas atrás de outros carros, caso elas sejam decididas em sorteio. "Esta vaga pode vir a ser sua, após algum tempo", explica Figueiredo.

4) Outra situação desagradável é com vagas em que são estacionadas quantidades maiores de automóveis em relação ao estipulado na especificação de condomínio, em alguns casos ocupando indevidamente áreas de circulação, lazer, manobra de outros veículos etc. “Embora muitas vezes tolerada pela comunidade condominial, essa situação está sujeita a reversão, o que pode interferir em algo que pode ter pesado muito na decisão de compra daquele

apartamento", explica. Neste caso, o especialista orienta que, antes da comprado apartamento, seja feita uma análise da situação a partir do título de propriedade do imóvel, bem como da Especificação de Condomínio e do projeto aprovado.

5) Atenção para registros de vagas independentes em relação ao apartamento. Cheque se o apartamento que você está comprando inclui as vagas no título de propriedade do imóvel. Em alguns casos, as vagas são independentes dos apartamentos, fazendo, muitas vezes, com que sejam esquecidas no processo de venda das unidades. “Parece incomum alguém vender o apartamento sem as garagens, mas não é. Por falta de orientação ou pelo fato de achar isso impossível, o comprador e o vendedor se descuidam e o imóvel é adquirido permanecendo a titularidade das vagas de garagem com o antigo proprietário", explica Flavio Figueiredo. "Se acontecer isso, pode haver uma grande dor de cabeça, às vezes muitos anos depois da compra." Lembre-se: uma vaga independente tem escritura, matrícula e IPTU próprios.

6) Um imóvel penhorado ou adquirido em leilão pode não incluir vaga de garagem. "Isso pode ocorrer quando as vagas são independentes em relação ao apartamento", explica Flavio. "Só que a regularização posterior da situação é muito mais difícil do que quando essa situação ocorre em uma compra e venda normal", alerta Figueiredo. "Mais uma vez, examine atentamente o título de propriedade do imóvel, bem como a Especificação de Condomínio e também o projeto aprovado", conclui.

Key Press Comunicação