



- Home
- Revista Stand Outubro de 2019
- Técnica e Prática
- Principais problemas na Documentação

Principais problemas na Documentação

Todo processo de negociação imobiliária precisa ser efetuado com muita cautela, seriedade, responsabilidade e ética. Pela parte do profissional exige-se total domínio da esfera documental, porque além de se tratar de um patrimônio, lida com o sonho da casa própria e, em muitos casos, como se pode observar na realidade financeira e mercadológica do nosso país, o cliente utiliza todas as suas economias que armazenou por anos para obter um imóvel, podendo ainda estender essa despesa nos orçamentos futuros através de parcelamentos até liquidar a dívida, sendo esse seu único e precioso bem adquirido em vida.

Com tamanha responsabilidade é imprescindível que toda a negociação imobiliária decorra de forma mais objetiva possível. É nesse momento que recai sobre o profissional responsável pela intermediação a incumbência de realizar todo o estudo de caso, incluindo o perfil do cliente, a área de atuação, o mercado financeiro, os imóveis disponíveis em sua carteira compatível com o desejo do cliente e que esse imóvel esteja em plenas condições burocráticas de ser negociado.

Sobre a documentação exigida na compra de um imóvel, o advogado especializado em direito imobiliário, **Hamilton Quirino**, explica detalhadamente os documentos que são imprescindíveis não somente do imóvel como também do cliente. Confira:

Existem os documentos obrigatórios sem os quais não se pode assinar a escritura de compra e venda do imóvel, e os facultativos, que são recomendados para dar maior segurança jurídica ao negócio. Em relação aos documentos obrigatórios, há um grupo relativo ao imóvel, e outro aos vendedores.

– Quanto ao primeiro grupo (imóvel), encontram-se as certidões de ônus reais (Registro de Imóveis), a de quitação fiscal junto à Prefeitura, a de taxa de incêndio (FUNESBOM), a de executivos fiscais (9º distribuidor) e a de regularidade junto ao Condomínio, quando for o caso. Em relação aos vendedores são exigidas as certidões cíveis (1º ao 4º distribuidores), da Fazenda Estadual (9º distribuidor) e Interdições e Tutelas (1º e 2º), da Justiça Federal, da Justiça do Trabalho e da Secretaria da Receita Federal. Se o vendedor residir ou tiver origem em outro estado da Federação, será necessário mais um jogo de certidões da referida localidade.

– De outro lado, indicamos a importância de complementar esses documentos, obrigatórios, com outros documentos, que, embora facultativos, oferecem maior segurança ao comprador. Citamos, por exemplo, a certidão de protesto de títulos, o cadastro do SERASA e do SPC. É importante também obter do Condomínio

declaração de que não existe ação que possa gerar futura indenização (trabalhista, por exemplo), e de que não existe problema relativo ao imóvel à venda (exemplo: infiltrações). E ainda, obter certidão do antigo dono do imóvel, se o negócio anterior tiver ocorrido em pouco espaço de tempo (até um ano, por exemplo).

– Também se recomenda na compra de imóvel de pessoa jurídica, obter a certidão dos sócios, pois ações judiciais e dívidas em geral ainda que das pessoas físicas possam contaminar a venda. A mesma cautela se recomenda na situação inversa: compra de pessoas físicas, que são sócias de empresas com problemas judiciais e perante o fisco. Ou seja, pesquisar também a situação das empresas.

Esse detalhamento reforça a exigência da total competência que o corretor precisa dispor em sua atuação pela minuciosidade das determinações, aditando também as despesas que o cliente arca em todas as instâncias até a aquisição.

Porém, durante a transação imobiliária pode manifestar algum gravame com a documentação. Confira alguns impedimentos mais comuns no decorrer do processo:

1) Imóvel Sem Escritura

A escritura também conhecida como Certidão de Matrícula deve ser feita em um cartório de registro de imóveis com o contrato de compra e venda. A ausência dessa escritura faz com que o imóvel não seja considerado regular perante a Prefeitura.

2) Imóvel Em Processo de Inventário

Quando uma pessoa falece, os seus bens incluindo imóveis precisam ser divididos entre os seus herdeiros e para que isso ocorra de forma correta e justa é necessário um processo jurídico chamado de inventário e partilha de bens, somente depois de concluído todo o processo é que ocorre a divisão.

Pode regularizar essa situação de duas formas: extrajudicialmente ou judicialmente.

No primeiro caso o inventário é feito no cartório de notas, por meio de uma escritura pública. Porém existem três situações que obrigam a pessoa pedir a regularização na justiça e ter o acompanhamento de um juiz, são elas: quando o falecido deixou um testamento, quando existem interessados no bem que não podem assumir o imóvel (por serem menores de idade ou estarem com problemas com a justiça, por exemplo) e quando existem opiniões diferentes sobre a partilha para os herdeiros.

3) Imóvel Sem Habite-se

É um documento gerado pela prefeitura que confirma que a obra está de acordo com as normas e exigências legais. Sem o habite-se um imóvel pode receber multas da prefeitura, além de também poder ser cobrado impostos com valores superiores ao que deveria ter.

Para regularizar um imóvel sem esse documento, deve-se solicitar a um engenheiro para que verifique se o imóvel está em condições legais e de acordo com as normas impostas pela prefeitura. Se tudo estiver de acordo, o engenheiro deve gerar uma planta do imóvel, e com esta planta pode-se solicitar à prefeitura a sua regularização.

4) Imóvel irregular por dívidas

Existem dois tipos de dívidas: do imóvel e do proprietário.

Do imóvel, por exemplo, pode ser dívidas de impostos ou de condomínio. Neste caso, a recomendação é tentar renegociar o acerto com o condomínio, pois esse é um problema entre o morador e o local que ele habita. Já a dívida do proprietário, que costuma ser o atraso no financiamento do imóvel, a dica é negociar diretamente com o banco.

É de suma importância regularizar os débitos do imóvel porque com dívidas em aberto existe o risco de ocorrer um leilão sobre o bem, e com isso o proprietário perde o direito e a posse do imóvel.

Para quem está comprando um imóvel vale a dica de levantar toda a situação do bem, suas dívidas e débitos, até mesmo porque dívidas de impostos como o IPTU serão devidas pelo novo proprietário. Ou seja, um ato leviano na negociação acarreta um imenso desgaste ao cliente.

Sobre outras situações que deixam o imóvel irregular, **Hamilton** informou:

– Além dos gravames já citados, que impedem a assinatura de escritura, até que sejam regularizados, é preciso examinar se existe a posse livre de coisas e pessoas, para entrega imediata, ou se o imóvel está ocupado por terceiros (inquilinos, comodatários, parentes), o que pode gerar problema na efetiva transmissão. Se o imóvel à venda tiver executado obras de ampliação (como ocorre nas coberturas e nas varandas, entre outros) é preciso saber se tais obras estão regularizadas perante o Condomínio e a Prefeitura Municipal.

E ainda atenta sobre a singularidade de cada situação:

– É preciso examinar a documentação caso a caso, existindo situações que exigem uma maior pesquisa. Assim, pode haver outros documentos que podem vir a ser necessários, embora de forma facultativa, em cada caso concreto.