

PARA ORGANIZAR A PAPELADA

Advogado Sidnei diz que é de praxe que o comprador assumira os custos para fazer a transferência do imóvel

Guilherme Berff 8/9/2019

Ao comprar ou vender um imóvel, é importante garantir que todos os documentos estejam em ordem. Especialistas explicam o que é preciso para concretizar o negócio sem deixar nenhuma ponta solta

Comprar ou vender um imóvel pode ser bastante burocrático: são vários os documentos pessoais a serem apresentados, tanto do vendedor quanto do comprador, para garantir que todo o processo seja realizado de acordo com a lei. Além disso, o imóvel também tem sua própria identidade, com documentações que são essenciais para que a troca de proprietários possa ser feita corretamente.

"É muito importante que toda documentação esteja em ordem, assim não haverá problemas na concretização do negócio e todas as partes sairão satisfeitas, sem dor de cabeça", afirma Dolores Luccas, gerente da Rosan Imóveis. Esses documentos asseguram todos os direitos e deveres de ambas as partes e, por isso, exigem total atenção. "O corretor de imóvel é imprescindível nessa hora, pois vai orientar tanto o vendedor quanto o comprador sobre a melhor forma de negociar e ninguém sair perdendo com documentação irregular", diz a gerente.

O corretor Lucas Nadruz, da Cappadócia Empreendimentos Imobiliários, acrescenta que se esquecer de alguma documentação é um problema frequente. "É comum as pessoas pensarem que basta assinar um contrato entre as partes para que toda a negociação esteja efetivada e reconhecida. Para que esse procedimento seja realizado corretamente, uma das prioridades é que, anteriormente ao contrato, as partes tenham feito uma escritura pública de compra e venda em qualquer cartório de títulos e notas", explica o corretor.

Por isso, para estar de acordo com as leis e realizar a venda ou a compra do imóvel com tranquilidade, é preciso organizar bem toda a

documentação. "A maioria das certidões no Estado de São Paulo e em Rio Preto são emitidas eletronicamente por meio de sites como TJSP, JFSP, TRT15, Receita Federal e Prefeitura. No caso de Rio Preto, também pode ser solicitada junto ao Poupatempo/Ganhatepo e são emitidas gratuitamente", explica o advogado Sidnei Paulo Nardini. Para emitir a certidão atualizada do imóvel, no entanto, é necessário pagar uma taxa que gira em torno de R\$ 60,00.

Outros dois passos que também são importantes para garantir que o imóvel seja regularizado são a retirada do Habite-se com a prefeitura local, além da Certidão Negativa de Débitos pela Receita Federal (CND). Feito isso, é preciso proceder a averbação junto ao cartório de registro a que pertence o imóvel.

Já com relação às taxas as serem pagas, é preciso que haja um acordo entre as partes, que definirão se as tarifas serão de responsabilidade do comprador ou do vendedor. "Nesse caso, dependerá da negociação, sendo de praxe os vendedores arcarem com todas as despesas até a transmissão do bem, e o comprador com todas as despesas para a transmissão do bem, como escritura, registro, ITBI, cessão de direitos e outras", explica Nardini.

Diante de tantas questões, informar-se e contar com apoio profissional é indispensável para não deixar nenhum ponto passar. "A imobiliária se responsabiliza por tirar toda a documentação necessária dos vendedores - que deverão fornecer os documentos pessoais, o número da matrícula do imóvel e o que for necessário para documentação - e apresentar aos compradores", afirma Dolores.

(Colaborou Larissa Senigali)

DOCUMENTOS CERTOS

1 Retire a matrícula atualizada do imóvel junto ao cartório a qual pertence o imóvel a ser comercializado - nela se encontrará todos os dados importantes para concluir a transação

2 Em casos de imóveis em condomínios, solicite junto a administradora ou ao síndico uma certidão negativa de débitos do imóvel, demonstrando que a unidade está em dia com suas obrigações junto ao condomínio ou associação

3 Solicite certidões negativas junto a prefeitura referente ao imposto predial (IPTU, se urbano, ou ITR, se rural) junto ao órgão federal - ambas podem ser solicitadas pela internet, pelo Poupatempo ou na Prefeitura. Se houver débitos, a certidão constará como "positiva"

4 É preciso também emitir a certidão negativa junto à empresa de abastecimento de água. Em Rio Preto, por exemplo, o documento é obtido com o Semae e também pode ser retirado pela internet ou no Poupatempo

5 É indicado tirar a certidão negativa junto à companhia de energia elétrica. Embora a dívida acompanhe o titular da conta e não o imóvel, o comprador pode evitar o transtorno de ter de comparecer junto a empresa para comprovar a data que adquiriu o imóvel

6 Por precaução, é indicado solicitar certidões pessoais dos vendedores junto ao Distribuidor Cível, Federal e Trabalhista e Certidão Negativa de Débito Trabalhista e, uma vez constando qualquer apontamento, tirar uma certidão esclarecedora

Importante lembrar que as dívidas de IPTU (ou ITR), taxas condominiais e de fornecimento de água acompanham o imóvel, ou seja, caso o novo proprietário não se atente para os débitos, esses serão cobrados dele, independentemente da época da aquisição do bem

Fonte: Sidnei Paulo Nardini, advogado