

Dicas do Ministério da Justiça

Loteamento Regular

É aquele cujo projeto e duração de obras encontram-se devidamente aprovados pela Prefeitura.

Também tem de estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis da região.

Loteamento Irregular e Loteamento Clandestino

O loteamento irregular é feito sem aprovação da Prefeitura, em desacordo com o projeto ou sem cumprir o prazo de término das obras. O loteamento irregular não é inscrito e nem registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Já o loteamento clandestino é feito por pessoas que não são donas da área que foi loteada.

O loteamento irregular pode ser regularizado. O loteamento clandestino não pode ser regularizado pois é criminoso. Este tipo de loteamento deve ser denunciado à Polícia.

Se você adquirir um terreno ou imóvel em loteamento clandestino, pode entrar com uma ação na justiça para que seja devolvido o valor pago.

Cuidados que se deve ter antes de comprar um lote

Certifique-se de que o lote é o mesmo que está na planta aprovada pela Prefeitura.

Investigue na Prefeitura se o loteamento está aprovado, se a área do lote está de acordo com as exigências municipais (em geral, não deve ser menor do que 125 m²) e se o lote não está situado em área de preservação ecológica.

Verifique no Cartório de Registro de Imóveis da região se o loteamento está devidamente registrado.

Verifique se o vendedor é mesmo o proprietário e se o lote escolhido consta do registro.

São deveres das imobiliárias:

- informar claramente sobre os diferentes serviços que se propõem a prestar e o preço exato que será cobrado;
- não fazer anúncios com palavras que possam ser interpretadas como propaganda enganosa ou abusiva;
- não cobrar muito mais do que o preço de mercado;

- não alterar o contrato feito com seus consumidores forçando-os a cumprir obrigações que não estejam de acordo com o preço justo.

Outorga da Escritura

O comprador depois de pago o imóvel e de posse dos recibos de pagamento devidamente quitados, do contrato e de todos os seus documentos pessoais, poderá providenciar a lavratura da escritura do imóvel perante o cartório de notas.

Depois de lavrada e assinada, o comprador deverá solicitar um traslado da escritura e levá-la a registro no cartório onde estiver matriculado o terreno.

Somente depois destas providências e que realmente será o proprietário do imóvel para todos os fins legais.

O passo seguinte será regularizar a propriedade também perante o município, apresentando a cópia da escritura registrada na prefeitura. Depois das anotações respectivas a prefeitura providenciará a alteração da titularidade das guias de imposto predial e a partir desta data as encaminhará diretamente para o endereço do comprador.

Promessa de Compra e Venda

No fechamento de qualquer negócio imobiliário é comum que as partes assinem um contrato de promessa de compra e venda, porque a venda definitiva somente ocorre quando da lavratura da escritura pública.

Assim, o comprador deve ter o maior cuidado ao elaborar ou aceitar os termos de um contrato de promessa de compra e venda.

É sempre aconselhável que a parte legal do negócio seja acompanhada por um profissional do direito de inteira confiança do comprador ou de órgãos ligados à defesa do consumidor. É que os contratos na sua maioria são complexos e podem conter cláusulas danosas ao comprador.

É importante que conste do contrato todas as responsabilidades e compromissos futuros de lado a lado, isto é: tanto os compromissos do comprador quanto os compromissos do vendedor, nada deve ficar somente na palavra.

Outro cuidado é não permitir que conste do contrato ou da escritura somente uma parte do valor efetivamente pago ou negociado. Na hipótese de haver qualquer problema futuro a responsabilidade de devolução dos valores pagos pelo vendedor ao comprador estará restrita ao limite que constar do contrato.

As despesas de legalização dos documentos de propriedade, como escritura, registro e impostos, serão de responsabilidade do comprador, salvo negociação em contrário.

São dados que deverão constar do contrato:

Os nomes, a nacionalidade, o estado civil, a profissão, a identificação (n. identidade e CPF ou CGC) e o endereço ou sede dos vendedores e compradores, sempre lembrando que, quando casado, a mulher do vendedor também deverá assinar o contrato e a escritura;

Os dados primários e a localização do imóvel, o número e data do registro, a descrição sumária, as confrontações, as dimensões e características especiais do imóvel;

O preço total, o valor do sinal ou entrada, as condições de pagamento do saldo, se houver, a forma e local do pagamento.

Na hipótese de serem cobrados juros e correção monetária pelo saldo devedor também deverão constar as taxas de juros e índice indexador que serão aplicadas sobre o saldo devedor e sobre as prestações vencidas e não pagas.

Devem constar do documento, para segurança do vendedor e do comprador, todas as eventuais restrições urbanísticas da legislação local ou da convenção de condomínio, se houver.

O contrato deve ainda estabelecer a forma de acertar as eventuais diferenças de metragens que possam ser encontradas na metragem da área do imóvel (para mais ou para menos).

Conforme estabelece a legislação vigente as prestações em atraso podem acarretar multa de 02% (dois por cento) sobre o valor da prestação em atraso e juros de mora de até 12% (doze por cento) ao ano.

Na hipótese do vendedor recusar-se a receber as prestações em atraso ou pretender receber valor superior ao que dispõe a Lei, o comprador poderá procurar o cartório onde o imóvel estiver registrado e solicitar que o vendedor seja notificado para receber a prestação naquele local. Ou então, se o preferir, poderá valer-se da Ação de Consignação em pagamento pela via judicial. (www.consumidordobrasil.com.br)