

Regras para manter seu imóvel regularizado

11 de agosto de 2015

Para aqueles que compraram ou estão comprando imóveis devem saber que há uma série de regras que tornam regular a situação do mesmo. Se o investimento em imóveis é considerado um tipo de investimento seguro, em parte tem a ver com a segurança jurídica conferida pelas leis destinadas a protegerem a propriedade. O que se quer dizer é que há certo rigor a seguir na hora de comprar um imóvel, diferente da compra e venda de outros tipos de bens.

1 – O IMÓVEL PRECISA TER UMA ESCRITURA

A escritura é também conhecida como certidão de matrícula e precisa ser registrada no Registro Geral de Imóveis (RGI). Lá o imóvel receberá um número de matrícula e ficará formalizado o nome do proprietário do imóvel. Isso é realmente importante, pois sem ele, aquele que compra o imóvel sem realizar esses trâmites, fica desprotegido, correndo riscos como o de não ser considerado o proprietário do imóvel. Além disso, sem a escritura devidamente registrada, há uma série de complicações caso queira revender o imóvel, pois ele estará numa situação de imóvel irregular. Evite, portanto, contratos de gaveta, que são imóveis vendidos sem cumprir essas formalidades legais de escritura.

Essa tem sido uma questão sensível do programa “Minha casa, minha vida” a exemplo. Alguns beneficiados pelo programa, ainda em fase de financiamento (que contém regras de que os imóveis podem ser vendidos apenas após a quitação pelos beneficiados, junto à Caixa Econômica), têm vendido os imóveis desrespeitando o programa do governo e de maneira irregular, sem escritura. Isso traz vulnerabilidade a quem adquire, visto que isto torna o imóvel irregular.

2 – IMÓVEIS PRECISAM DE HABITE-SE

Essa é uma regra fundamental a ser seguida, e que você deve ficar de olho, no caso de imóveis que estão para ser construídos. Especialmente se você tem pensado em comprar algo na planta, certifique-se que este documento está regular. Todos os imóveis devem respeitar às exigências legais de construção da região onde estão sendo construídos, além de seguirem um projeto para construção (por isso, ideal que passem por um engenheiro civil e arquiteto). Estando em conformidade, a prefeitura emite o “Habite-se”, que é o documento certificando a regularidade daquela construção.

Caso você tenha adquirido um imóvel carente do Habite-se (portanto, irregular) vale a pena buscar regularizá-lo, vez que se você desejar vendê-lo num outro momento poderá ter dificuldades ou mesmo perder a oportunidade da negociação.

3 – IMÓVEIS PRECISAM TER OS IMPOSTOS PAGOS REGULARMENTE

Vale ficar sempre muito atento a esta questão na hora de comprar um imóvel! Sempre verifique se há dívidas de Imposto Predial e Territorial Urbano, antes de comprar um imóvel! Por que isso? As dívidas provenientes de impostos sobre imóveis acompanham o proprietário!

Desse modo, se você se torna proprietário de um imóvel irregular, no sentido de possuir dívidas fiscais, sem saber, as dívidas passam a ser suas, e você terá que pagá-las. Essa situação pode se tornar crítica, levando-o a necessidade de mover uma ação judicial contra o proprietário anterior para tentar reverter o quadro.

Portanto, seja precavido. Você pode conhecer a situação fiscal do imóvel que deseja adquirir, antes de comprá-lo, solicitando uma certidão ao vendedor do imóvel. Vale ressaltar que os imóveis que possuem dívidas de IPTU não pagas, podem sofrer penhora judicial.