

SERVIÇO

Cartórios orientam compra segura de imóveis

Para que um consumidor compre um imóvel de forma segura é preciso que seja tomada uma série de cuidados. Algumas das orientações necessárias podem ser obtidas nos tabelionatos de notas de todo o país, visto que o tabelião tem a incumbência de transformar a vontade das partes em negócio jurídico, e por isso pode esclarecer algumas dúvidas do consumidor.

O diretor de registro de imóveis da Associação dos Notários e Registradores do Paraná, Anoreg-PR, João Carlos Kloster, esclarece que o tabelião não exerce o papel do advogado, no entanto, pode assessorar na formatação do negócio. Kloster destaca que as taxas só são cobradas pelos tabelionatos no caso da formalização da escritura.

A primeira orientação para compra de um imóvel, tanto na planta como de um já construído, é que o futuro comprador solicite no cartório de registro de imóveis uma certidão de

A primeira orientação para compra de um imóvel é que o futuro comprador solicite no cartório uma certidão de matrícula do bem que pretende adquirir.

João Carlos Kloster, diretor de registro de imóveis da Anoreg-PR



matrícula do bem que pretende adquirir. "As construtoras devem registrar seu projeto de incorporação em cartório e para isso terão que apresentar uma série de documentos que comprovam sua idoneidade", explica o diretor.

É imprescindível que o projeto de incorporação esteja aprovado pela prefeitura e registrado no cartório de registro de imóveis da região, significando que a obra está devidamente regularizada de acordo com as

exigências legais. "Na certidão de matrícula deve constar se o imóvel se encontra onerado por hipotecas, penhoras, usufrutos, entre outros", completa Kloster.

Outros papéis importantes que o consumidor pode ter acesso para garantir uma compra mais segura são as certidões fiscais do imóvel, que são obtidas na prefeitura, e certidões tributárias, para saber se há alguma dívida em nome do vendedor.

Na compra de um imóvel na

planta o consumidor também pode solicitar uma certidão do memorial descritivo da obra. A solicitação desse documento evita que o comprador se frustrasse com diferenças de medidas que aparecem nos folhetos de propagandas. Nesta certidão

também deverá constar o tipo de construção e de materiais empregados na obra. De acordo com Kloster, é recomendável também que o consumidor conheça outras obras feitas pela mesma empresa a fim de checar sua qualidade.

Quem não registra não é dono

Após a compra, o registro do imóvel deve ser feito o quanto antes possível, pois somente o registro, no cartório de registro de imóveis, dará a necessária segurança de compra ao novo proprietário do bem. Segundo a Anoreg-PR entre 60% a 70% dos negócios formalizados por contrato particular, escritura, inventário ou procuração não são registrados.

Muitas vezes o comprador gasta todas as economias no pagamento do imóvel e, com isso, prefere adiar a regularização da documentação. "Essa atitude pode gerar inúmeros problemas para o comprador,

pois quem não registra não é dono, mesmo que tenha formalizado um contrato", explica.

O comprador pode perder o imóvel adquirido, se não registrá-lo, caso o vendedor seja por algum motivo processado ou condenado, por exemplo. "Independente da idoneidade do vendedor o registro é imprescindível", enfatiza Kloster.

Para que a operação de compra e venda seja feita com sucesso, Kloster ressalta que além de tabeliães e registradores, o corretor de imóveis, o advogado especialista em direito imobiliário e o despachante imobiliário podem ajudar a evitar problemas como este.



Tira-dúvidas

Quantos regimes de bens há para o casamento?

No Brasil, existem quatro tipos de regimes de bens. O regime legal e que não necessita de escritura pública é o de comunhão parcial em que só o que é comprado depois do casamento pertence aos dois. Nesse tipo de comunhão a herança dos ascendentes não se comunica com o cônjuge, mesmo que recebida após o casamento.

Para outros três regimes é necessário fazer a escritura. Na comunhão universal

tudo o que foi comprado antes e depois da união pertence ao casal. Já na separação de bens não há divisão do patrimônio. Há ainda a participação final nos aquestos, regime misto que prevê separação total durante o casamento e comunhão parcial em caso de óbito e divórcio.

Se você tem uma dúvida sobre os serviços prestados pelos cartórios envie as perguntas para anoregpr@anoregpr.org.br, com o assunto "Dúvidas do leitor". As respostas serão publicadas nesta coluna às sextas-feiras.

Cartórios de A a Z

Doação

Doação é o ato de doar um bem próprio a outra pessoa ou instituição. As doações são também uma alternativa para realizar partilhas em vida.

Cada doação realizada em vida pressupõe o pagamento do tributo estadual Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doações (ITCMD), cuja alíquota no Paraná é de 4% sobre o valor do bem.

De acordo com o Código Civil doações para filhos e cônjuge são entendidas pela lei como uma antecipação da herança. Já as doações em vida para terceiros estão subordinadas às mesmas regras da disposição de bens pela via do testamento.

É o tabelião de notas que possui fé pública para fazer a escritura pública de doação.

Cartórios: a serviço do cidadão.
segurança | autenticidade | publicidade

