

Como demonstrar a boa fé ao comprar um imóvel

Já imaginou compra um imóvel e algum tempo depois receber a cobrança de IPTU ou taxas condominiais atrasadas, ou pior, descobrir que o vendedor não tem mais nenhum bem, e que credores poderão penhorar o seu imóvel para pagar as dívidas.

No Brasil, cada imóvel deve possuir uma única matrícula, onde consta quem é seu proprietário, as características do imóvel, possíveis dívidas, ações judiciais e etc.

Portanto, a primeira coisa que você deve fazer, ao negociar um imóvel, é consultar no cartório de registro de imóveis se este possui matrícula. Se possui, peça no cartório a certidão atualizada da matrícula, bem como as negativas de ônus e ações.

O próximo passo é buscar na prefeitura a certidão negativa de débitos do imóvel, para garantir que não há dívida de IPTU e outras. Se for apartamento, busque no condomínio a certidão negativa de taxas condominiais. No caso de terrenos, importante buscar a certidão negativa de débito ambiental no órgão municipal, estadual e federal.

O imóvel está certo. Busque agora informações sobre os vendedores, como as certidões negativas de débitos do vendedor na prefeitura, na fazenda estadual e na receita federal. Peça também as certidões de ações cíveis nas comarcas do imóvel e onde reside o vendedor, bem como na Justiça Federal e a certidão negativa de débitos trabalhistas.

Tudo isto para confirmar que o vendedor não é um devedor que possa estar tentando livrar-se dos seus bens para não honrar dívidas, o que se chama no direito de Fraude à Execução e Fraude Contra Credores. A maioria destas certidões você consegue pela internet mesmo.

Por fim, não deixe de conhecer pessoalmente o imóvel, conversar com os vizinhos, e se assegurar que está fazendo uma boa aquisição. Cuidado com as promessas tentadoras, que precisam ser fechadas rapidamente. Com esta simples cautela, você garante que seu sonho não vire um pesadelo.

Alexandre Lopes da Rosa – instagram: @alexandrelopesdarosa

Rosa e Carvalho Advogados Associados – instagram: @rosaecarvalhoadv

<https://www.rosaecarvalho.com.br/>