

## Cuidados Essenciais na Aquisição de Imóveis: Guia para Cidadãos Conscientes

Comprar um imóvel é um dos investimentos mais importantes na vida de um cidadão, no entanto, sem a devida atenção, a aquisição pode resultar em problemas legais e financeiros. Este guia, elaborado pela Comissão de Direito Imobiliário da OAB Joinville, fornece informações essenciais para garantir uma compra segura e consciente, com embasamento nas normativas e legislações vigentes.

### 1. Verificação da Regularidade do Imóvel

Antes de assinar qualquer contrato, é fundamental verificar:

- **Matrícula do imóvel:** Solicite a **certidão de inteiro teor** no cartório de registro de imóveis para conferir a propriedade, eventuais ônus reais (hipotecas, penhoras, alienações fiduciárias) e restrições. (Art. 221 da Lei nº 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos).
- **Situação urbanística:** Verifique se o imóvel está regularizado na prefeitura, atende ao zoneamento municipal e possui Habite-se (Art. 44 da Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade).
- **Imóvel na planta:** Confirme se a incorporação imobiliária está registrada no cartório e se o empreendimento tem alvará de construção (Lei nº 4.591/1964 - Lei de Incorporação Imobiliária).

### 2. Avaliação da Situação do Vendedor

- **Pessoa física:** Solicite certidões de distribuição cível, criminal, trabalhista e de execução fiscal para garantir que o vendedor não possui débitos ou processos que possam comprometer a transação.
- **Pessoa jurídica:** Consulte a regularidade da empresa na Junta Comercial e Receita Federal, verificando eventuais passivos trabalhistas e fiscais.
- **Verificação de fraude:** Analise a existência de fraudes imobiliárias por meio de certidões da Justiça Estadual e Federal.

### 3. Análise do Contrato de Compra e Venda

- **Elementos essenciais:** O contrato deve conter cláusulas detalhadas sobre pagamento, prazos, penalidades e garantias (Art. 104 do Código Civil).
- **Registro do compromisso de compra e venda:** Caso a transação seja parcelada, registre o contrato no cartório para garantir segurança jurídica (Art. 1.417 do Código Civil e Art. 26 da Lei nº 6.766/1979).
- **Cláusulas abusivas:** Certifique-se de que o contrato não contém termos lesivos ao comprador (Art. 51 do Código de Defesa do Consumidor - Lei nº 8.078/1990).

### 4. Financiamento Imobiliário

- Compare taxas de juros entre bancos e consulte o **Custo Efetivo Total (CET)** do empréstimo.

- Analise condições do contrato de financiamento, incluindo seguros obrigatórios.

- Tenha ciência de que, em caso de inadimplência, o imóvel pode ser retomado pelo credor (Lei nº 9.514/1997 - Alienação Fiduciária).

### 5. Cuidados na Compra de Imóveis Usados

- **Vistorie** pessoalmente o imóvel para verificar estrutura, infiltrações e instalações elétricas.
- Consulte eventuais **débitos de IPTU e taxa condominial**, pois eles acompanham o imóvel e podem ser cobrados do novo proprietário (Art. 1.345 do Código Civil).
- Confirme se há **processos judiciais** que possam afetar a transação.

### 6. Imóveis na Planta: Direitos e Deveres

- Verifique o histórico da construtora e se a incorporação está registrada (Lei nº 4.591/1964).
- O contrato deve detalhar prazo de entrega, forma de reajuste e penalidades pelo atraso (Lei do Distrato - Lei nº 13.786/2018).
- O consumidor tem direito de desistir da compra em até 7 dias caso tenha sido feita fora do estabelecimento (Art. 49 do Código de Defesa do Consumidor).

### 7. Registro da Compra e Transferência

- A escritura pública é obrigatória para imóveis acima de 30 salários mínimos (Art. 108 do Código Civil).
- O registro no cartório é indispensável para transferência de propriedade (Art. 1.245 do Código Civil).
- O comprador deve pagar o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), conforme legislação municipal.

### 8. Importância do Acompanhamento Jurídico

- Consulte um advogado especializado em direito imobiliário para evitar riscos e assegurar seus direitos.
- Um profissional pode ajudar na análise de documentos, contratos e na regularização da propriedade.

Adquirir um imóvel requer atenção a diversos detalhes legais e financeiros, seguindo essas diretrizes e buscando orientação profissional, você reduz riscos e garante uma compra segura. Para mais informações, procure a Comissão de Direito Imobiliário da OAB ou um advogado(a) especializado(a).

**Comissão de Direito Imobiliário da OAB Joinville 2025**

*Este material é apenas informativo e não substitui a consulta a um advogado(a).*