

# COMO NÃO FRACASSAR NA COMPRA DE UM IMÓVEL

Momento único na vida de muitos brasileiros, a compra de um imóvel requer atenção e cautela.

Conheça as 6 principais razões do fracasso na compra de um imóvel com as dicas desse material!



# 1. NÃO SABER DE QUEM VOCÊ ESTÁ COMPRANDO

É muito comum pessoas comprarem imóveis e não passarem para o seu nome, para evitar o imposto de transmissão. Por esse motivo, com uma procuração do antigo proprietário, acreditam estar munidos de poderes para a venda.

Quem perde nessa negociação? VOCÊ COMPRADOR.



## Palavra da especialista

Para não cair nessa armadilha, retire junto ao Registro de Imóveis uma certidão atualizada. Não se contente com certidões antigas apresentadas pelo próprio vendedor ou pela imobiliária.



## 2. NÃO SABER SE O IMÓVEL REALMENTE PODE SER VENDIDO

Nem todo imóvel pode ser vendido, você sabia? Os imóveis podem ser dados em garantia para terceiros, doados com cláusulas de restrição à venda ou até mesmo fazer parte de uma lista de bens para penhora de possível devedor. Nesse caso, ele pode conter averbações e ônus, e se comprado, significa dizer que **você concorda com as garantias e está disposto a correr esse risco.**



### Palavra da especialista

Para que isso não aconteça, você precisa pedir a certidão de ônus e ações, também junto ao Registro de Imóveis competente.



### 3. COMPRAR IMÓVEL SEM ANUÊNCIA DE TERCEIROS INTERESSADOS

Imagine-se comprando um imóvel de um homem que vive em união estável há 20 anos. Ele se declara solteiro e figura como vendedor de um imóvel. Somente ele assina e você compra. Meses depois, você recebe uma carta de citação para comparecer a uma audiência judicial que visa anular o negócio. A ex companheira, que não assinou o contrato, deseja anular a venda reclamando seus direitos.



#### Palavra da especialista

Sempre que um vendedor se declarar solteiro, peça que assine uma declaração de que não vive em união estável e que reconheça a firma junto ao cartório.

Quando casado, tenha em mãos a certidão atualizada de registro civil. Afinal, ele é casado, mas você não sabe com quem. O imóvel pode pertencer à herança de uma ex esposa, e ele ser casado com pessoa diversa atualmente.



## 4. COMPRAR IMÓVEL DESCONHECENDO AS DÍVIDAS QUE ELE POSSUI

Há dívidas que permanecem com o imóvel, mesmo ele sendo anterior a venda, você sabia? O IPTU é um exemplo. Por esse motivo, retire certidões negativas municipais, estaduais e federais no CPF do proprietário que consta na matrícula.



## 5. COMPRAR IMÓVEL COM DÍVIDAS DE CONDOMÍNIO

Assim como as dívidas com IPTU e outros impostos, as despesas condominiais são de obrigação **propter rem**, ou seja, recaem sobre a coisa, e não sobre a parte.

Portanto, se você comprar um imóvel com dívidas condominiais, prepara-se, porque a dívida passará a ser sua. Solicite a certidão negativa de débitos.



## 6. IMÓVEIS DE INVENTÁRIO. OPORTUNIDADE OU ARMADILHA?

A maior questão da compra de um imóvel de inventário é saber se todos os herdeiros estão cientes da venda, e também do processo em si. Mais comum do que parece, na hora do falecimento, o declarante deixa de informar na certidão de óbito algum dos herdeiros, que por alguma razão vive longe e possui desavença com a família. Às vezes, um filho fora do casamento, por exemplo.



### **Palavra da especialista**

Como comprador, atente-se a essa questão e busque levantar certidões e conhecer o processo de inventário antes da compra.



# PAULA FARIAS

Advogada, especialista em Negócios e Direito Imobiliário, membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário, autora do livro Como Ficar Rico Investindo em Imóveis, palestrante e mentora de empreendedores do ramo imobiliário.

## Banca foca em direito imobiliário consultivo

DCI - O escritório Paula Farias Advocacia aposta na oferta de assessoria para ampliar o atendimento extrajudicial e resolver problemas que vão desde o condomínio até a compra e venda de imóveis

## Rescisão de contrato de compra de imóvel: saiba o que a lei prevê em casos de distrato

EXAME - Segundo a advogada Paula Farias, especialista em direito imobiliário, é preciso primeiro entender os motivos que levam à rescisão, para depois o profissional entrar com a ação solicitando o distrato.

## Investimento imobiliário na Europa atrai brasileiros em busca do visto "mais fácil do mundo"

InfoMoney - "O investidor, principalmente aquele que adquiriu nos últimos três anos, está vendo uma performance bastante boa" em termos de rentabilidade.



JORNAL  
DA BANDA

RICKTV

CBN

TV JUSTIÇA







2019

## Especializado em Negócios Imobiliários

Ajudando o investidor imobiliário na gestão de risco por meio de uma equipe 100% especializada em imóveis, ferramentas de alta performance e um time de tecnologia inovadora.

[paulafariasadvocacia.com](http://paulafariasadvocacia.com)