

MPPR alerta para cuidados a serem adotados na compra de imóveis **Consumidor**

Postado em: 09/05/2018

A compra da casa própria segue como meta de muitos brasileiros. No Paraná, só pela Caixa Econômica Federal (CEF), maior financiadora de imóveis do país, 131.032 casas e apartamentos foram financiados desde março de 2016 (dentro do programa Minha Casa, Minha Vida). Neste mês de maio, a CEF promove o primeiro feirão de imóveis do ano, o que deve atrair milhares de consumidores em todo o Estado. Porém, para garantir que a conquista não se transforme em martírio, o comprador deve estar atento a algumas questões importantes antes e depois de fechar contrato. O promotor de Justiça Hugo Evo Urbano, do Ministério Público do Paraná, que atuou em vários casos relacionados a irregularidades imobiliárias em loteamentos na Região Metropolitana de Curitiba, aponta como primeiro cuidado a verificação de toda a documentação do imóvel. "Quando a compra é direta, feita à vista, o consumidor precisa atentar se o registro do imóvel está regular ou se há pendências judiciais que podem comprometer o negócio", diz. Ele explica que o comprador deve ir ao Cartório de Registro de Imóveis para buscar o número da matrícula do imóvel que pretende comprar e pedir uma certidão atualizada da matrícula. "Em termos leigos, a matrícula do imóvel é como o registro médico de um paciente. Ali o comprador pode saber todos os dados relacionados àquele imóvel, se há algum problema, alguma dívida, alguma indisponibilidade averbada", diz o promotor. "Esse é o principal cuidado a se tomar antes da compra", afirma. O consumidor deve ainda pedir que o proprietário do imóvel apresente certidões atualizadas da Justiça do Trabalho e Cível das Comarcas em que reside ou residiu nos últimos anos. Isso permite verificar se a pessoa tem alguma dívida em execução que pode incluir o imóvel que está sendo negociado, ainda que posteriormente. Também é importante procurar a prefeitura para verificar se está tudo regular, inclusive, no que se refere às obrigações fiscais, especialmente em caso de terrenos em loteamentos, pois o empreendimento imobiliário precisa estar regularizado junto ao Município. Quando o imóvel é financiado o próprio banco faz toda essa verificação, mas é bom conferir. Escritura registrada - Feita a compra, é fundamental efetuar o registro do imóvel no nome do novo proprietário. O promotor explica que, na maioria das vezes, é feito um contrato preliminar de compra e venda. "Esse documento não é o contrato propriamente dito", destaca Hugo. Numa compra não financiada, à vista, ou quando o comprador já vai passar o imóvel para o seu nome, deve ser feita uma escritura de compra e venda, que é o contrato definitivo, num tabelionato de notas. Esse documento então deve ser levado para registro junto ao cartório de imóveis. "Outro ponto importante: o contrato de gaveta, que também é bastante comum, não tem nenhum valor jurídico e a propriedade do bem fica desprotegida se não for feito o registro no cartório de imóveis", reforça o promotor. Ele conta que algumas pessoas não tomam essa providência deliberadamente, para evitar a incidência de alguns tributos e gastos cartoriais. "É uma conduta muito arriscada, especialmente por se tratar de um bem de valor elevado e que, via de regra, levou muito tempo de economia por parte do consumidor", avalia. O promotor cita um caso de problema que pode advir desse tipo de "economia": se quem vendeu o imóvel fizer uma dívida com a Receita Federal, por exemplo. A dívida é executada em juízo e são buscados os bens do devedor. Se não houve o registro da venda do imóvel, o bem vai constar como ainda de posse da pessoa que vendeu. Assim,

o consumidor corre risco de perder o bem ou, no mínimo, gastar tempo e dinheiro para comprovar que o imóvel foi comprado por ele. O mesmo vale para qualquer outra dívida - trabalhista, cível, etc. Financiamento e inadimplência - Na prática, o financiamento imobiliário é um contrato de empréstimo bancário, só que o dinheiro emprestado vai direto para a pessoa que está vendendo o imóvel e quem compra fica responsável por quitar a dívida. O bem financiado fica como garantia do pagamento. Caso o comprador não honre a dívida, no caso, o financiamento, o bem é executado e levado a leilão. "Na compra de imóveis via financiamento imobiliário o maior risco é a inadimplência", diz o promotor. Quando a pessoa fica inadimplente, o imóvel é alienado e vai a leilão público para honrar a dívida que ela contratou com a instituição financeira. Nesse caso, o consumidor também deve ficar atento, porque o que deve ser pago é apenas o valor que ele deve ao banco, ainda que com multa, juros e correção: se houver diferença entre o valor pago e o valor arrecadado com a venda em leilão, a pessoa tem direito a receber esse montante. Por exemplo: a pessoa pagou R\$ 80 mil de um imóvel que valia R\$ 100 mil. Ficou devendo ao banco R\$ 20 mil. O banco leiloou o imóvel por R\$ 100 mil. O consumidor deve receber a diferença - descontados juros e multa, deve recuperar a parte que já pagou. "Resumindo: em caso de financiamento, o pior negócio é deixar de pagar. Daí a importância de se preparar financeiramente antes de assumir esse tipo de dívida". Alienação fiduciária - Quando a pessoa faz um financiamento, a garantia mais utilizada pelos bancos é a alienação fiduciária. Nesse caso, o comprador recebe a propriedade resolúvel do imóvel, que dizer, a propriedade é temporária: a pessoa só se torna o proprietário definitivo se cumprir com a obrigação, a saber, quitar o financiamento. Terminando de pagar o bem, para colocar o imóvel no seu nome em definitivo, a pessoa apresenta a carta de quitação com a instituição financeira no cartório de registro de imóveis. Assim, o imóvel passa a ser plenamente seu.

Parte de hipoteca

O Ministério Público do Paraná, por meio da Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor de Curitiba, alerta para a questão da hipoteca de imóveis que são comprados em empreendimentos imobiliários novos. Essa questão é alvo de procedimento em trâmite na Promotoria, que trata de dificuldades que alguns consumidores que compraram imóveis de certo empreendimento imobiliário na capital estão tendo para registrar os apartamentos em seus nomes. O motivo: o empreendimento tem uma hipoteca das construtoras com um banco e os consumidores não conseguem fazer o registro enquanto a hipoteca não for quitada. O MPPR esclarece que isso não é ilegal - a construtora pode hipotecar o empreendimento como garantia - mas isso deve estar especificado no contrato de compra e venda dos imóveis relacionados ao empreendimento. Para evitar transtornos na hora de fazer o registro do bem, o consumidor deve, já no contrato, destacar que precisa dar baixa da hipoteca com relação ao imóvel que está comprando. Quando a pessoa não destaca essa questão no contrato, a situação fica mais complicada. A Justiça já tem entendimento pacificado de que o empréstimo é uma obrigação da construtora, não de terceiros, mas é preciso acionar o Judiciário para que o consumidor consiga dar baixa da hipoteca. A pessoa vai conseguir fazer o registro do imóvel em seu nome apesar da hipoteca da construtora, mas isso vai demandar gastos extras e tempo com processo judicial. Loteamentos clandestinos: imóveis rurais

Na área de habitação, o Ministério Público do Paraná, especialmente nas Promotorias de Justiça da Região Metropolitana de Curitiba, recebe várias situações ligadas a loteamentos clandestinos. Além de problemas relacionados à regularização dos imóveis junto às prefeituras e a questões ambientais (como os lotes situados em áreas de preservação), uma ilegalidade comum é a do parcelamento de imóveis de área rural para fins de loteamento urbano.

A Lei Federal 6.766/1979, que dispõe sobre essa matéria, destaca que o uso de área rural para loteamentos urbanos depende de autorização prévia de vários órgãos, como o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), de órgão metropolitano onde se localiza o Município e da aprovação da prefeitura - o que, via de regra, não acontece nos loteamentos que são alvo de ação do MPPR. Quando uma pessoa compra um imóvel em um loteamento clandestino, fica sujeita a

perder o investimento - daí a importância de verificar a situação do empreendimento imobiliário junto à prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis. Para haver a comercialização de imóvel loteado, o loteamento precisa estar registrado, deve constar na matrícula do imóvel a aprovação por lei ou decreto do Município do empreendimento (com todas as subdivisões dos lotes e descrições detalhadas). Para saber mais sobre esse tema acesse aqui entrevista do programa MP no Rádio.

Taxa de corretagem, rescisão e outros detalhes

Confira a seguir outras dicas a respeito da compra de imóveis apontadas pelo Centro de Apoio Operacionais da Promotorias de Justiça de Defesa do Consumidor e da Ordem Econômica do MPPR:

- Taxa de corretagem: o consumidor deve estar atento à cobrança da taxa de corretagem, que é o custo pela intermediação do negócio feita pelo corretor de imóveis, contratado pelo vendedor ou empreendedor, que é repassado ao comprador. Ela é admitida, desde que o consumidor seja informado previamente sobre a taxa, o valor, o que representa no preço do imóvel, etc. - Anúncios: deve constar nas peças publicitárias de venda de imóveis a informação do número da matrícula do imóvel (ou do loteamento), e o Cartório do Registro onde está inscrito. A publicidade deve ainda incluir informações sobre a área privativa e a área total do imóvel. - Rescisão: para o caso de rescisão contratual, o consumidor precisa atentar para a inserção de cláusula que dê essa condição, especialmente quanto ao percentual de perda das prestações eventualmente pagas. No caso de rescisão unilateral, por parte do comprador principalmente, o Caop já recebeu notícia de contratos que incluíam cláusulas que representavam perdas expressivas em desfavor do consumidor. - Tolerância: no caso de empreendimentos em construção, é importante ainda observar a chamada cláusula de tolerância, pela qual os contratos preveem atrasos na entrega do imóvel (normalmente por 180 dias). O Centro de Apoio entende que é direito do consumidor negociar esse prazo e determinar condições bem definidas para caso de atrasos de modo a não ter prejuízos. - Dúvidas: o consumidor que tiver alguma questão a respeito da compra de imóveis pode buscar informações no Centro de Apoio ou na Promotoria de Justiça de sua comarca com atribuição na área do Consumidor. Clique aqui e acesse os contatos. Saiba mais

Acesse aqui entrevista do MP no Rádio que esclarece várias questões sobre a compra de imóveis e financiamento imobiliário. Informações para a imprensa:

Assessoria de Comunicação

(41) 3250-4469