

IMÓVEIS

CORREIO POPULAR
PARA ANUNCIAR: 37363000

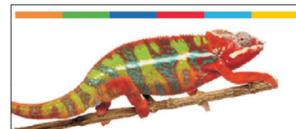
Quer vender?

Anuncie nos Classificados
do Correio Popular

Fácil de procurar, fácil de anunciar,
prático como você.

IMÓVEIS

Apartamentos Vendem-se	2 a 7	Casas Alugam-se	2	Terrenos Vendem-se	1-3-4	Terras e Fazendas	4	Barracões	6
Apartamentos Alugam-se	2-7-8	Casas em Cond. Fechado	2-3	Terrenos Alugam-se	-	Conjuntos de Salas	4-6	Áreas Industriais	6
Casas Vendem-se	2	Vende-se Imóveis no Litoral	3	Terrenos em Cond. Fechado	4	Salões Comerciais	6		
		Imóveis para Temporada	3	Sítios e Chácaras	4	Estabelecimentos Comerciais	4-6		



Classificados
do Correio Popular

Fácil de procurar, fácil de anunciar, prático como você.

PROPRIEDADE III FORMALIZAÇÃO

Cartório: documento garante direito

Quem adquire ou herda imóvel precisa checar a regularização do bem e seguir todos os passos legais

Sheila Vieira
DA AGÊNCIA ANHANGUERA
sheila@rac.com.br

Quem já comprou um imóvel, ou teve a sorte de herdar uma construção, deve ter se dado conta do ditado que diz “quem não registra não é dono”. Campinas possui quatro cartórios de registro de imóveis, dos 360 existentes no Estado, conforme a Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo (Anoreg-SP).

O primeiro passo para detectar a situação de um imóvel é procurar o Cartório de Registro de Imóveis responsável pelo registro das casas e prédios localizados naquele bairro. A documentação completa do imóvel, que abrange o registro da escritura no tabelionato de notas e o registro em um cartório específico para isso, é fundamental nos processos de compra e venda, mas o número de imóveis em situação irregular é predominante nas metrópoles.

Desconhecimento explica baixo número de regularizações

De acordo com a presidente da Anoreg-SP, Patrícia Ferraz, levantamento do Ministério das Cidades aponta que dois terços dos imóveis urbanos estão com a documentação incompleta, o que gera uma grande demanda para os registradores e tabeliães.

As razões do baixo número de regularização, segundo Patrícia, vão desde o desconhecimento dos trâmites necessários até o desprezo quanto aos riscos na transação que deve ser iniciada com o registro do contrato preliminar, indicado sempre quando a compra do imóvel for parcelada.

“Muitas pessoas pensam que os cuidados com a documentação de um imóvel ocorrem apenas antes da negociação, como checar o registro e matrícula do bem. Porém, é preciso formalizar a operação e efetivá-la com o registro do contrato e a transferência da propriedade”, explica a presidente da entidade.

Segundo um levantamento da Associação dos Notários, um loteamento ou condomínio pode estar irregular



O loteamento Residencial Figueira Branca, no bairro Betel, em Paulínia: registro foi feito no 4º Cartório de Registro de Imóveis da cidade

por vários motivos. Entretanto, as situações mais comuns são a falta de aprovação do projeto do empreendimento na Prefeitura e casos em que o projeto foi aprovado, mas não possui registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Se for um loteamento, além da aprovação e do registro, as obras de infraestrutura previstas no projeto precisam estar concluídas no prazo determinado.

No caso de um condomínio, Patrícia acrescenta que, além do registro da incorporação imobiliária e da averbação da conclusão da obra, será necessário registrar a instituição do condomínio.

Cartório e Tabelião

Duas especialidades de cartórios — o de Notas e o de Registro de Imóveis — são responsáveis por regularizar a situação de um imóvel. O Cartório de Notas é aquele que registra as escrituras (contrato) de compra e venda do bem. Mas também prestam serviços de procurações, autenticam fotocópias e reconhecem assinaturas.

Já o Cartório de Registro de Imóveis se ocupa dos registros dos contratos de transferência de propriedade dos imóveis a partir de documen-



A presidente da Anoreg-SP, Patrícia Ferraz: cuidado com os trâmites

tos emitidos pelos Cartórios de Notas. Atende ainda solicitação das partes envolvidas para transações realizadas por agentes financiadores, como bancos e companhias de habitação, entre elas a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) e a Companhia de Habitação Popular de Campi-

nas (Cohab).

Os Cartórios de Registro de Imóveis também são responsáveis pela abertura de matrículas de uma propriedade e de alterações na matrícula, chamadas averbações.

Há duas opções de contratos — escritura pública com um tabelião de nota ou contrato particular — para imóveis

avaliados em até 30 salários mínimos. Acima desse valor, somente pode ser formalizada a escritura pública, realizada por um profissional de Direito especializado em negócios jurídicos e do ramo imobiliário.

“Optar pela escritura pública proporciona maior segurança, com a orientação adequada de um profissional qualificado, imparcial e fiscalizado pelo Poder Judiciário”, recomenda Patrícia. Outro ponto que motiva a opção pela transação no tabelião de notas é a segurança no arquivamento do documento. Todas as escrituras são mantidas em livros guardados com absoluta segurança pelo tabelião e, se houver extravio ou perda, o proprietário poderá pedir uma segunda via da escritura no tabelionato onde foi lavrada.

Os valores para a escritura são fixados em legislação. A lei estadual prevê um desconto de 40% do valor cobrado pelo advogado pelo contrato particular, caso o comprador opte pelos serviços de um Cartório de Notas para uma escritura pública.

Se o imóvel já estiver registrado e a necessidade for transferir o bem, além da escritura pública, contendo dados como objeto, preço e da-

ta, será necessária uma cópia do Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU) ou da certidão de valor venal do imóvel do ano e da guia de recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) pago pelo comprador à Prefeitura.

Exemplo

Em um caso real, uma casa construída em lote comprado em 1987, cujo empreendimento está em nome de três empresas, o atual proprietário tem o contrato de compromisso de compra e venda registrado no Cartório de Notas e pagou todas as prestações do terreno. Em 2003, a loteadora enviou a minuta válida por três meses para providenciar a escritura. Porém, o proprietário não o fez e agora a loteadora não libera a minuta. Como resolver essa situação?

De acordo com a presidente da Anoreg-SP, é necessário contatar o cartório indicado na época para lavrar a escritura pública de compra e venda, com a mesma minuta apresentada na ocasião.

Será preciso saber se as empresas ainda estão lavrando suas escrituras naquele cartório e, em caso positivo, solicitar ao escrevente do cartório que providencie a minuta de nova escritura, deixando tudo pronto para a efetivar o documento. Mas se as empresas responsáveis pelo loteamento não utilizam mais aquele cartório, uma saída é entrar em contato com o Registro de Imóveis correspondente ao local do imóvel e pesquisar nesse novo cartório a possibilidade de aplicar as providências.

Caso a pesquisa não der resultados, resta procurar um advogado de confiança para notificar os loteadores, por meio do Registro de Títulos e Documentos de sua cidade, para que os responsáveis pelo empreendimento providenciem a escritura dentro do prazo de 30 dias, em razão de o lote ter sido pago dentro do estipulado e pelo preço definido pelos donos do loteamento.

SERVIÇO

Anoreg-SP — Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo: (11) 3105-8767 — www.anoregsp.org.br



Seu imóvel com a tecnologia mais avançada

30
ANOS
PRATEC

CONSTRUINDO PROJETOS DE VIDA

3796-9200 - pratec.com.br

Creci: 35.256J

*M51