

Cartilha do Futuro Proprietário

1. Passos para uma aquisição segura

- Procure se certificar se a pessoa que está intermediando a compra é um profissional legalizado junto ao CRECI (Conselho Regional dos Corretores Imobiliários), pois só estes profissionais são regidos por códigos de Ética e são responsáveis pelo aspecto legal da venda, verifique se esse profissional está autorizado a efetuar uma intermediação de venda. CRECI – Telefone;;
- A compra também pode ser feita direta do proprietário do imóvel, observando os documentos que devem ser solicitados;
- Averigúe na administração se o imóvel, ou terreno, que estão lhe mostrando é realmente o que consta nos documentos (olhe mapas, localizações, acessos, etc.);
- Visite pessoalmente o local, confirmando dimensões, posição solar, declividades (em caso de terreno, ande em toda sua extensão).
- Converse com pessoas que moram nas imediações, para levantar informações importantes sobre o local;
- Áreas Verdes ou de preservação permanente, passagens não pertencem a nenhum terreno, o lote é único sem direito a extensão do mesmo;

2. Documentos Necessários

- a) Certidão Negativa de débito do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano;
- b) Cópia da Matrícula da propriedade expedida nos últimos 30 dias pelo registro de imóveis;

- c) Anotações de Diretrizes Municipais- (DM)expedido pela Prefeitura Municipal de Viamão - documento expedido pela Prefeitura Municipal de Viamão, contendo os índices de construtivos conforme o Plano Diretor da Cidade.
- d) Certidão Negativa de ônus - certidão para verificar se o imóvel não está alienado, penhorado, hipotecado ou com alguma restrição à venda;
- e) Certidão Reipersecutória – informa se existem ações reais e pessoais que acompanham o imóvel;
- f) Certidões Forenses Crime e Cível – servem para verificar se o proprietário do imóvel não tem ações em nenhuma área.
- g) Certidão Negativa de taxa condominial.

Em uma compra tão importante, que envolve tantos sonhos, projetos e poupança, é essencial que a lisura do processo seja preservada do princípio ao fim, para isso você precisa estar bem assessorado.

3. Trâmites

- Elaborado um contrato particular de promessa de compra e venda, com reconhecimento das assinaturas do vendedor e comprador em cartório;
- Elaborar escritura de compra e venda no Tabelionato;
- Encaminhar o Registro da escritura no Registro de Imóveis;
- Encaminhar o registro do terreno à Prefeitura Municipal de Viamão para atualização dos dados do comprador no cadastro.

3. Como construir com segurança

- Encaminhe pelo protocolo da Prefeitura pedido de descapoeamento e poda, somente será autorizada o trabalho no terreno após a expedição do Alvará de construção;
- Após a autorização fornecida, verifique com a administração os locais destinados ao transplante de árvores, se for o caso. Em caso de cortes autorizados, e tendo que destinar mudas ao município, esta autorizado a entrega das mesmas ao condomínio, com replantio por conta do proprietário, porém caberá a este o encaminhamento de documento padrão da administração para ser protocolado na Prefeitura;
- Adquira pelo site www.condominiocantegril.com.br , ou na administração, a convenção, o regulamento interno e a norma de construção;
- Elabore o seu projeto obedecendo as regras, os tempos necessários as aprovações;
- Contrate um responsável técnico, um empreiteiro com referências e faça um contrato evitando desgastes durante a obra;
- Após o término da obra solicite o Habite-se à prefeitura Municipal;
- Com o Habite-se e a certidão Negativa de débito do INSS deve-se averbar a construção na matrícula do imóvel.