



## ***Dicas para escolher seu imóvel***

---

### ***Localização***

- Certifique-se de que se trata de uma zona residencial e de que não existem estabelecimentos barulhentos, que possam perturbar a sua tranquilidade.
- Visite o imóvel em diferentes horários para conhecer a real situação da localização.
- Veja se há uma infra-estrutura e serviços adequados no bairro, como escola, transporte, padaria, farmácia, supermercado etc.
- Informe-se na Prefeitura se está prevista a construção de viadutos, túneis ou avenidas na região.

### ***Imóveis na Planta***

- Verifique se a planta do empreendimento está aprovada na Prefeitura.
- Informe-se sobre a construtora e incorporadora. Peça currículos ou visite obras já realizadas.
- Leia o memorial descritivo da obra, no qual estão especificados materiais e padrão de acabamento.
- Prefira financiar na condição de 'preço fechado'. Só o valor previsto em contrato pode ser cobrado e a entrega terá data determinada.
- Exija o número da incorporação e registro no cartório de imóveis para certificar-se de que o terreno foi realmente adquirido.
- Em alguns casos, a comercialização é iniciada quando existe apenas a intenção da compra do terreno.
- Se o contrato prevê um período de carência, além da data prevista para a entrega do imóvel, confira se são dias corridos ou dias úteis.
- Certifique-se de que a contagem de tempo para entrega do imóvel não está vinculada ao início das obras. Nesse caso, não há garantias sobre a data de entrega.

### ***Imóveis Prontos***

- Antes de optar pelo imóvel, confira o valor do condomínio.
- Converse com o zelador ou síndico, para saber como é feita a manutenção e qual é o estado de conservação do prédio.
- Peça uma cópia da convenção do condomínio e veja se concorda com as normas especificadas.
- Confira as condições gerais do imóvel.
- Verifique se o vendedor está em dia com os pagamentos de imposto predial, água/esgoto/gás, energia elétrica e condomínio. No caso de condomínio, veja se está constituído e registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
- Antes de se decidir por uma reforma total, consulte um arquiteto para saber se é viável.
- Dê preferência a imóveis que não tenham as janelas dos quartos voltadas para as ruas de tráfego intenso.
- Observe a ventilação dos cômodos, abrindo portas e janelas.
- No caso de prédios, certifique-se de que seus móveis caberão no elevador.

### ***Para Todos os Imóveis***

- Verifique se a escritura, mediante a qual o vendedor adquiriu a propriedade do imóvel, está registrada no Cartório de Registro de Imóveis correspondente. Ou seja, os dados do registro devem constar na matrícula do imóvel.
- Confira as taxas de registro da documentação e quem deverá pagá-las.
- Não efetue pagamentos antecipados sem firmar um compromisso de compra e venda que especifique o valor que você está pagando e condicione o resto do pagamento à aprovação da documentação.
- Peça uma cópia da minuta do contrato para que uma pessoa de sua confiança verifique suas cláusulas.
- Se o imóvel sofreu ampliações de áreas, verifique se estas estão devidamente regularizadas na Prefeitura Municipal local e no Cartório de Registro de Imóveis correspondentes. A área do terreno e a área construída constantes no IPTU devem ser equivalentes.

Fonte: BM sua Casa

Site: [www.bmsuacasa.com.br](http://www.bmsuacasa.com.br)