

VISTORIA DE IMÓVEIS

✓ Quando da entrega da obra nova;

Neste caso, podem existir duas vistorias:

- A da unidade, especificamente contratada pelo comprador individualmente;
- A das partes comuns contratadas pelos condôminos, para verificação total das condições do prédio.

VISTORIA DE IMÓVEIS

IMPORTANTE!

- A vistoria, nesse momento, é importante para os dois, vendedor e comprador do imóvel, pois a identificação de pequenos defeitos será resolvida facilmente, pois o construtor ainda permanece com os materiais e mão de obra no local da construção.



VISTORIA DE IMÓVEIS

- ✓ e / ou até 5 anos da conclusão da obra;
- É comum, entra-se com processo no Tribunal de Justiça baseando-se no Art. 1.245 DO Código Civil, que diz: “O empreiteiro de materiais e execução responderá pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais e do solo, exceto quando este, não o achando firme, prevenir o dono da obra”.

VISTORIA DE IMÓVEIS

IMPORTANTE!

- Observe que o habite-se não deixa de ser uma formalidade burocrática, que muitas vezes nada tem a ver com a conclusão da obra e com o projeto, memorial ou qualidade da obra.



VISTORIA DE IMÓVEIS

- As incorporações imobiliárias em todo o território nacional seguem o art. 28 da Lei Federal nº. 4591/1964, que estabelece: que o incorporador só pode vender unidades ou terrenos após ter arquivado, no cartório do RGI, entre outros documentos: projeto de construção aprovado, cálculos das áreas de edificações, discriminando, além da área global, os pontos comuns, indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem da área construída, o memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo o modelo a que se refere o inciso IV do art. 58 da referida lei, minuta da futura Convenção de Condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações e declaração acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

ACEITAÇÃO DO IMÓVEL

Para a vistoria da aceitação do imóvel, o “perito” deve procurar ter em mãos os seguintes documentos:

- ✓ contrato de compra do imóvel (promessa de venda);
- ✓ plantas do imóvel;
- ✓ memorial de incorporação;
- ✓ convenção de condomínio.

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

- Ali constam todos os detalhes e condições da venda do imóvel, como as informações para o registro de imóveis, número e local de vagas da garagem, fração ideal, dimensões do terreno (algumas escrituras mencionam dimensões constantes no RGI), número do processo de construção junto à Prefeitura, ressalvas de possíveis modificações ou exigências dos poderes públicos, do corpo de bombeiros e de empresas concessionárias de serviços públicos, diferenças das áreas comuns ou de utilização privativa de até 5% (cinco por cento) das medidas constantes do projeto aprovado.

62

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

IMPORTANTE!

- Leia atentamente o contrato para ver se há algo importante, nas entrelinhas, principalmente na cláusula das disposições finais.



63

PLANTAS DO IMÓVEL

- ✓ Verificar se os compartimentos estão de acordo com o projeto aprovado.
- ✓ Conferir as dimensões para verificar se elas se mantêm nas margens de tolerância mencionadas no contrato de compra e venda.

CONVENÇÃO DE CONDOMINIO

- Verificar se o incorporador respeitou de acordo com a Convenção do Condomínio a propriedade comum de todos os co-proprietários (art. 3 da lei 4.591) como terreno, fundações, colunas, vigas, pisos em concreto armado, paredes internas e externas e divisórias de apartamentos, acabamento de fachada (fora janelas), o telhado, as escadas, corredores, portaria, salas de condomínio, encanamentos de entrada e saída de água e esgoto.

- A determinação de modelos de formação de preços imobiliários através das técnicas convencionais apresenta problemas que dificultam a análise. Em parte estas deficiências estão ligadas às limitações da análise de regressão múltipla em lidar com a complexidade do mercado imobiliário. São vários os tipos de laudo possíveis, desde o de valor de mercado do imóvel (em que se consideram o levantamento imobiliário da região, o levantamento topográfico e de terreno e as características do próprio imóvel) até o de perícia técnica (que diz respeito ao que os peritos chamam de possíveis patologias do imóvel, seu estado estrutural e físico).

Este trabalho trata de dois dos principais problemas: a correlação espacial e a determinação da forma funcional das principais características do mercado imobiliário.

RESUMO

- Simplificadamente, “avaliar” é buscar o valor, e o valor de um bem é essencialmente determinado pelo segmento de mercado onde ele pode ser transacionado. Embora existam muitas interpretações, o valor de mercado de um imóvel pode ser definido como o valor mais provável que um dado imóvel pode atingir, numa transação normal, em determinadas condições econômicas. Em última análise, o valor de mercado trata de um equilíbrio microeconômico momentâneo, decorrente das condições de oferta e demanda específicas e gerais para um dado imóvel e mercado. O valor de mercado representa este “equilíbrio potencial”.