

OS CUIDADOS NA HORA DA COMPRA

O passo inicial para se transformar um pedaço de terra num paraíso particular não se resume a achar o lote adequado por um preço conveniente. Antes de fechar negócio, deve-se estar atento aos riscos mais comuns nas transações envolvendo imóveis rurais. A primeira providência é averiguar se a propriedade que se pretende adquirir está devidamente regulamentada no Registro de Imóveis (cartórios especializados em transações imobiliárias). São comuns os casos de sítios que há décadas são transacionados com base apenas na cessão de direitos possessórios. Os terrenos nessa situação têm escrituras, mas que não têm validade no Registro de Imóveis e,

portanto, nada significam em mãos de terceiros.

Ainda no Registro de Imóveis, o comprador deve cercar-se de duas precauções. A primeira é saber se a propriedade não está em processo de inventário, devido à morte de seu titular. Isso porque muitas vezes os herdeiros partilham o imóvel informalmente, sem obedecer aos limites do "módulo" — a menor porção em que ele pode ser fragmentado de acordo com as normas do INCRA. Imóveis abaixo desses limites, que variam a cada região, não podem ser registrados. A segunda precaução é certificar-se de que não incidem hipotecas sobre o terreno. Em caso afirmativo, o Registro de Imóveis atesta a existência da dívida e fica-se sabendo que o terreno desejado já tem um novo proprietário em potencial.

O Registro de Imóveis deve ser consultado ainda para evitar loteamentos clandestinos.

O pretendente a um terreno deve certificar-se também da boa saúde financeira do vendedor, requerendo certidões nos cartórios cíveis e de protesto. Se o vendedor tiver dívidas pendentes em algum processo judicial, o terreno poderá vir a ser utilizado para saldá-las. Caso ele já o tenha vendido, o negócio poderá ser anulado pela Justiça. Finalmente, até que todas essas dúvidas sejam eliminadas, o comprador deve desembolsar o menor sinal de pagamento possível, e deve precaver-se também no recibo do sinal. Reconhecido como um contrato preliminar, o recibo deve conter as cláusulas mais importantes do negócio e deve ser assinado também pela esposa do vendedor, caso ele seja casado.