

CUIDADOS

Prós e contras de comprar um imóvel ocupado

O prazo para a saída dos inquilinos nem sempre é consenso entre advogados

/// **CARLA NASCIMENTO**
cnascimento@redgazeta.com.br

/// **PAULA GAMA**
plidoiino@redgazeta.com.br

Quem está a procura de um imóvel e de olho nos melhores preços já deve ter se deparado com unidades ocupadas.

Um imóvel com inquilino pode ser positivo para um investidor, que terá renda imediata. Outra vantagem é que geralmente custa um pouco menos do que os vazios.

No entanto, quem quer morar no local precisa tomar alguns cuidados. Entre os advogados não há consenso sobre como proceder com os ocupantes do imóvel.

O advogado especialista em Direito Imobiliário Diovano Rosetti, ressalta que o inquilino deve ter a prioridade da compra e ser avisado com antecedência da venda caso não tenha interesse. “O comprador deve pedir garantias da falta de interesse do morador. Após a compra, o novo dono deve notificar o inquilino para deixar a propriedade em



DIVULGAÇÃO

Quem pretende morar no imóvel que estava alugado precisa tomar alguns cuidados

até 90 dias. Se ele não sair, inicia-se uma ação de despejo. Caso o morador não esteja ciente da venda, pode entrar com um processo na justiça exigindo mais tempo para a mudança”, defende.

Já o advogado Carlos Zaganelli alega que os ocupantes do imóvel têm direito à permanência. “A parte mais fraca da relação é o inquilino. Portanto, entendo que é necessá-

RENTA

“Comprar um imóvel que já está alugado é vantajoso para o investidor. Isso porque, desta forma, ele terá uma renda imediata”

—
DIOVANO ROSSETTI
ADVOGADO ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO

rio sempre buscar o equilíbrio. Não havendo cláusula específica no contrato, é necessário cumprir o que está vigente”, opina.

O advogado Guilherme Almeida, por sua vez, defende que para que o inquilino continue no endereço após a venda é necessário que conste no Contrato de Aluguel que o documento deve ser respeitado, mesmo após a mudança

de dono. “Também é preciso registrar este contrato em cartório junto à Matrícula do Imóvel. Este registro pode acontecer em qualquer tempo e por parte do inquilino. Inclusive depois de avisado que a unidade está à venda”.

INVENTÁRIO

Se o imóvel, além de ocupado fizer parte de um inventário, o cuidado deve ser redobrado.

Zaganelli explica que em casos de herança, a propriedade passa a ser transferida aos herdeiros, mas as obrigações com o inquilino permanecem as mesmas. “Antes de o imóvel ser oferecido a terceiros, o inquilino tem de ser notificado e informar se vai exercer o direito de preferência”, afirma.

Ele explica que antes de comprar um imóvel nessas condições, o ideal é pedir uma certidão judicial do inventário para saber a situação do imóvel e uma certidão de ônus, junto ao Cartório de Registro de Imóveis. “É importante incluir nos cálculos da compra os custos com este tipo de documentação e até despacho, caso não tenha tempo disponível”, diz.

SEGURANÇA

Mudança de endereço deve ser agendada

/// Antes de se mudar para o novo apartamento é preciso conhecer as normas do condomínio. Isso porque, na maioria dos casos, as mudanças precisam ser agendadas com até 48 horas de antecedência.

“O novo condomínio precisa estar ciente das pessoas que participarão do processo para resguardar a segurança de todos os moradores. A agendamento também evita o transtorno de mais de uma mudança no mesmo dia”, afirma o diretor MGM Administração Condominial, Glauco Marinho.

O presidente do Sindicato Patronal de Condomínios (Sipces), Cyro Bach Monteiro, ressalta que é preciso ficar atento aos horários. “Em geral, a associação condominial separa os horários de menor fluxo para a passagem dos móveis. Quem estiver chegando ou saindo do prédio não pode incomodar o restante. Também é importante lembrar que qualquer dano ao patrimônio deve ser arcado pelo dono da unidade”, finaliza Cyro.

Também é recomendado preparar o novo lar para a chegada da família, informando as operadoras de telefonia e internet o novo endereço antes da mudança. (Paula Gama)

CLOSET

CLÁSSICO

Aparador dá toque de glamour ao banheiro

Quer um banheiro elegante e funcional? Vale conferir o aparador da Linha Vil-



FOTOS: DIVULGAÇÃO

la, da Doka Bath Works. Com detalhes geométricos criados a partir dos recortes das portas e das gavetas que possuem ferragens com amortecimento e puxador com pingente, o móvel possui uma prateleira para acomodar itens decorativos. Pode ser encontrado nas cores branco e preto. Há opção com capacidade para duas cubas. Mais informações no site www.banheirasdoka.com.br.

CURINGA

Cozinha divertida e colorida

O móvel certo pode deixar a cozinha bonita e moderna. Uma dica para caprichar no décor é apostar em peças coloridas. E, porque não, divertidas? A Banqueta Botcap, da Bel Fix, é uma opção. Além de ter design moderno, a peça é equipada com ajuste pneumático de regulagem de altura e assento ABS para proporcionar mais conforto. Com formato que lembra a tampa de uma



garrafa, pode ser encontrada nas cores vermelha ou preta. A banqueta pode ser encontrada na Dadalto.

INSPIRADO NO RIO DE JANEIRO

Ambiente urbano com a ajuda de ladrilhos



Para deixar o ambiente com ar urbano vale lançar mão de estratégias originais. A linha de ladrilhos Maravilhosa, da Santa, aposta na tendência. O design das peças – constituída por cinco de-

senhos diferentes – é inspirado no contraste e nas formas da cidade do Rio de Janeiro. Todas as peças são produzidas em Porcelanato, no formato 25 x 25cm, com tecnologia digital Full HD.