Você sabe administrar seu imóvel?

Saiba as etapas importantes para fazer o planejamento imobiliário: compra, venda e aluguel

Cássia Clésio

ADVOCACIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

@CASSIACLESIOADV

(21) 99456-6207
contato@cassiaclesioadvocacia.com.br
https://cassiaclesioadvocacia.com.br/



Formada pela UFRJ. Advogada com Prática Imobiliária desde 2019. Especialista em planejamento patrimonial e sucessório e pós graduanda em gestão de escritórios. Certificada em Negócios Socioambientais - PUC RJ. Colunista do Hub Imobi do Jornal A Gazeta ES. Colunista da Revista Na prática ambiental. Mediadora extrajudicial empresarial e negociadora formada pelo CBMA. Certificada em Legal Design, Legal Operations e pesquisadora de Lawgile. Certificação em gestão de projetos e processos, comunicação simples, regularização de imóveis, INSS de obras e IPTU. Presidente do Comitê de Jovens Mediadores do CBMA (2021-2023). Líder Regional do Instituto Mulheres do Imobiliário (2023). Idealizadora do projeto Sementes Jurídicas com mais de 300 alunos pelo Brasil.



Planejamento imobiliário

O que você precisa entender sobre cuidar de seu próprio imóvel

1. Momento de escolha do objetivo do imóvel: morar, alugar, revender

2. Momento de análise dos documentos do imóvel

3. Momento de análise da estrutura física do imóvel

4. Momento de verificar se o imóvel continuar no patrimônio da família

ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha da finalidade do imóvel será fundamental para definir as demais etapas.

Isso porque o ponto de partida para saber o perfil da região, clientes, valores envolvidos: TUDO depende desse ponto de partida.

Perguntas para definição:
1) Eu quero morar nesse imóvel ou não?
2) Se sim, eu estou em qual fase da vida? Qual será a minha rotina?
3) Se não, eu prefiro administrar como aluguel ou vender?

Aqui, o apoio de um corretor ou imobiliária é fundamental !



Checklist de pontos de atenção para a compra e aluguel

Assinar o contrato deve ser a última coisa depois de analisar o imóvel e documentação.

1. Confirme se o corretor e/ou imobiliária estão credenciados no CRECI de seu Estado.

2. Peça os documentos do imóvel para saber se existe embaraço

3. Marque a visita no imóvel para confirmar se está no estado bom

4. Analise as cláusulas do contrato e tenha a previsão de orçamento



Due Diligence para a compra e venda

CÁSSIA CLÉSIO • ADVOCACIA IMOBILIÁRIA • CONSULTORIA •

Fase da investigação do histórico do imóvel e todos envolvidos na relação imobiliária

D

Certidão de ônus reais e inteiro teor

D

Certidões tributárias, trabalhistas e cíveis

D

Certidão de casamento, união estável, partilha de bens

D

Certidões específicas: Certidão de IPTU, ITR, CCIR, ADA

O que se preocupar no contrato de compra e venda?

Prazo e multa sobre alteração de titularidade de água, luz, corpo de bombeiros e demais cadastros

Prazo e multa sobre alteração de titularidade no cartório de imóveis

Verificar os dados corretos do imóvel , documentos e das partes com dados de contato

Garantia contratual e demais ferramentas para promessa de compra e venda com parcelamento

O que se preocupar no contrato de aluguel?

Saiba o índice de reajuste utilizado e pesquise como está para não contratar o mais alto do mercado

Veja o prazo da locação e saiba que o despejo pode ser pedido pelo locador por falta de pagamento, mas apenas em alguns casos para uso próprio

Veja os valores para orçamento: IPTU, condomínio, água, luz etc; também peça convenção e regulamento do condomínio

Saiba analisar sobre a previsão de multa para atraso de alteração de titularidade das contas, pagamento de aluguel e devolução do imóvel

O que se preocupar no contrato de aluguel?

Benfeitoria é o mesmo que obra. Precisa confirmar o procedimento e o que pode ser realizado.

O depósito caução precisa ser devolvido por completo ao final do contrato, se não houver problemas no imóvel e valores pendentes de aluguel

Pode existir a clausula de prorrogação de contrato, mas precisa verificar se dará a liberdade ao proprietário para pedir a saída do imóvel com maior facilidade

Verifique se existe a clausula de notificação extrajudicial, métodos extrajudiciais de resolução de conflitos e detalhes sobre problemas no imóvel

3 pontos de atenção no planejamento imobiliário:

1) Qual será o tipo de negócio imobiliário?

2) Quais serão os tributos pagos e taxas cartorárias para a mudança de titularidade e regularização ?
ITBI ou ITR? Escritura pública? Averbação ou registro no cartório de imóveis?

3) Valores envolvidos com condomínio e tributos anuais (IPTU, ITR, foro, taxa de incêndio)



ANÁLISE ESTRUTURAL

O valor de um imóvel está ligado aos fatores de localização, infraestrutura da região, documentação e estrutura física.

Por isso, verificar o estado físico de um imóvel é fundamental por meio de vistorias técnicas.

Aqui, você consegue verificar necessidade de obras (benfeitorias e reforma). Isso é um importante critério para o momento da negociação do valor do negócio.

Além disso, as possibilidades do uso de um imóvel são infinitas e adaptáveis.

Aqui, profissionais da arquitetura e engenharia são fundamentais.

O termo de vistoria inicial e final podem evitar dores de cabeça!

Por isso, sempre faça o termo de vistoria e verifique as seguintes questões:

- Teste a água, gás e energia;
- Veja chuveiro, tomadas, acessórios;
- Observe as janelas e portas;

A manutenção é o inquilino quem faz, mas problemas estruturais são de responsabilidade do proprietário.



Esse imóvel vai ser da família ou da empresa ?

Você precisa saber se esse imóvel ficará na pessoa física ou jurídica !

Isso impacta na organização do patrimônio.

Além disso, o imóvel será de apenas uma pessoa ou mais de uma? Como serão as decisões? Se for casal, qual é o regime de bens e direcionamento sobre herança?

Você pode organizar a forma que deseja que o seu patrimônio seja direcionado após o seu falecimento. O planejamento sucessório possui esse papel: testamento, doação, compra e venda, autocuratela e por aí vai !

Verifique se o planejamento sucessório e imobiliário faz sentido . Qual etapa você está?

Volte nas demais orientações e providencie a sua organização!

Tenha maior segurança em seus imóveis com a gestão jurídica !

Entre em contato via whatsapp e garanta a sua vaga

Atuação especializada nos seguintes pontos:

- Regularização de imóveis
- Due diligence, contratos, aluguel e leilão
- Planejamento patrimonial, imobiliário e sucessório
- Construção civil
- Tributário ambiental
- Prevenção e solução de conflitos
- ESG: Sustentabilidade, Governança e Social
- Assessoria a Profissionais do Setor e Síndicos/Condomínios
- Treinamentos/ Palestras

https://cassiaclesioadvocacia.com.br/inicio/