

VENDEDOR

1 - Antes de autorizar um corretor de imóveis ou pessoa jurídica a ofertar e intermediar o negócio, exigir a apresentação da cédula ou da carteira de identidade profissional expedida pelo CRECI-RS, ou do certificado de inscrição da pessoa jurídica, verificando ainda se o corretor de imóveis ou a pessoa jurídica se encontram ativos no Órgão de Classe (consulta disponível no site do CRECI-RS);

2 - Formalizar, por escrito, a autorização de venda ou o contrato de prestação de serviços de mediação imobiliária (é obrigação ética do inscrito no CRECI-RS contratar previamente e por escrito a prestação de seus serviços profissionais);

3 - Caso deseje que o corretor de imóveis ou pessoa jurídica anuncie publicamente a proposta de transação (placa no imóvel ou anúncio em jornal), formalizar a autorização de venda com exclusividade (o inscrito no CRECI-RS não pode anunciar publicamente proposta de transação de imóvel sem a autorização por escrito e com exclusividade);

4 - Caso a construção da casa ou do prédio erigido sobre o terreno não se encontrem averbados nos órgãos competentes, tratando-se de sua obrigação realizar tal averbação, informar ao corretor de imóveis ou pessoa jurídica e ao interessado na compra; a remuneração do corretor de imóveis por tais serviços, caso o profissional se disponha a realizar a averbação da construção, deve ser ajustada em separado, não se incluindo nos honorários de corretagem.

5 - Verificar se o interessado na compra possui histórico de adimplência (consultar se não possui ações judiciais por inadimplemento de obrigações anteriores ou títulos protestados).

COMPRADOR

1 - Obter certidão conjunta de matrícula e de ações reais e pessoais reipersecutórias junto ao Registro de Imóveis da Zona em que se situa o imóvel a ser adquirido, a fim de comprovar a propriedade do imóvel pelo vendedor; no caso de incorporação ou loteamento, verificar na própria certidão de matrícula se consta o registro da incorporação ou do loteamento;

2 - Obter, no caso de imóvel rural, a certidão de cadastro de imóveis rurais no INCRA;

3 - Obter as certidões negativas de IPTU, de débitos de serviço de água e esgoto, débitos de condomínio (no caso de apartamento ou condomínio fechado de casas) e, no caso de imóvel rural, certidão negativa de débito do IBAMA;

4 - Obter as certidões negativas de débitos federais (inclusive ITR, se imóvel rural), estaduais e municipais, mais a certidão de regularidade no FGTS, se o vendedor for pessoa jurídica ou empregador rural;

5 - Obter as certidões negativas de ações judiciais contra o vendedor (especialmente processos de execução de títulos ou ações em fase de cumprimento de sentença) dos Poderes Judiciários Estadual, Federal e do Trabalho;

6 - Obter as certidões negativas de títulos protestados. ✖