

Guia do Consumidor de Massachusetts

COMPRANDO E VENDENDO UMA CASA EM MASSACHUSETTS



Massachusetts Association of REALTORS®
Massachusetts Office of Consumer Affairs
& Business Regulation

Portuguese

PREFÁCIO

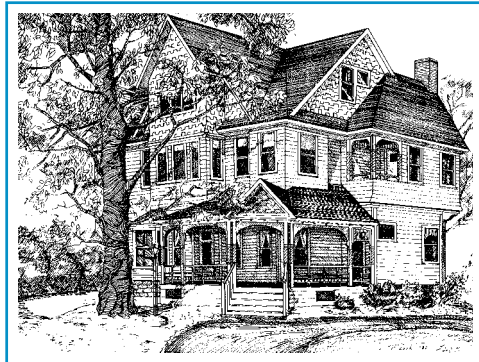
A aquisição ou venda de uma residência é uma das maiores transações que um indivíduo faz durante sua vida. Após anos de planejamento e economias, o comprador começa o processo de procura da casa de seus sonhos. A pesquisa pode oferecer um desafio e uma oportunidade. O auxílio de um corretor de imóveis qualificado pode transformar negociações complexas em um esforço gratificante para o comprador e o vendedor. Este panfleto é fornecido como um serviço ao consumidor que está comprando e vendendo casas e mostra o compromisso da Massachusetts REALTORS® em promover oportunidades de aquisição de moradia para todos os cidadãos do Commonwealth.

Para informações adicionais sobre o processo de compra e venda de residências, convidamos os consumidores a pesquisar a parte pública do website da Massachusetts Association of REALTORS® (MAR) em www.marealtor.com. Perfis da comunidade, informações práticas e diretrizes para compradores e vendedores de propriedades residenciais estão disponíveis neste site.

O PAPEL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Acordos de Lista Exclusivos

Apesar de existir muitos tipos de listas diferentes para a venda de um imóvel que um proprietário pode dar a um corretor, a mais comum em Massachusetts é um acordo de “direito exclusivo de venda”. Sob um acordo de “direito exclusivo de venda”, é dado ao corretor da lista o direito de receber honorários por serviços profissionais, se a propriedade for vendida por outra pessoa, inclusive a um comprador localizado através dos esforços únicos do proprietário.



drawing by C. Luck

Serviço de Lista Múltipla (Multiple Listing Service – MLS)

Quando um comprador trabalha com um corretor de imóveis que participa de um Serviço de Lista Múltipla (“MLS”), o corretor pode cooperar, mostrando ao comprador qualquer propriedade da MLS, mesmo que esta possa ter sido listada através de outro escritório.

Relacionamento de Agência

Seja você o comprador ou o vendedor, você pode optar por ter o parecer, assistência e representação de seu próprio corretor. Não assuma que um corretor está agindo a seu favor a menos que você tenha contratado este corretor para representá-lo. Se você for o vendedor, você pode autorizar seu corretor de lista a cooperar com corretores de outras firmas para ajudar a vender sua propriedade. Estes corretores em colaboração podem ser sub-corretores que representam um vendedor, ou podem ser corretores de compradores. Geralmente, um vendedor pode obter uma exposição mais ampla de uma propriedade autorizando um corretor de lista a recompensar um corretor colaborador que consiga encontrar um comprador. Se você for o comprador, você tem a opção de trabalhar com um corretor de vendedor ou com um corretor de comprador. A decisão dependerá dos tipos de serviço que você deseja e o método de compensação do corretor. Um corretor que representa um comprador e mostra a este comprador uma propriedade

listada do escritório do corretor é chamado de “corretor duplo”. A dupla corretagem é permitida desde que tanto o comprador quanto o vendedor tenham dado consentimento. As obrigações de um corretor licenciado não liberam o consumidor da responsabilidade de proteger seus próprios interesses. Se for desejado o aconselhamento sobre a área legal, impostos, seguros ou outros assuntos, um profissional destas áreas deve ser consultado. Os regulamentos do Quadro de Registro de Corretores Imobiliários e Vendedores de Massachusetts (Massachusetts Board of Registration of Real Estate Brokers And Salespersons) exigem que uma notificação por escrito de um corretor sobre o relacionamento entre corretores seja fornecida aos compradores e vendedores na primeira reunião pessoal para discutir uma propriedade específica. O comprador e o revendedor são solicitados a assinar uma confirmação de recebimento da notificação.

Os Corretores de Imóveis Não São Inspetores e Não Garantem as Condições da Propriedade

Os corretores de imóveis não são treinados para encontrar problemas estruturais, elétricos, hidráulicos, sépticos e outros em uma residência ou terreno e não garantem as condições das propriedades que vendem. De forma geral, os corretores não têm obrigação de inspecionar uma propriedade quanto a defeitos e não têm a obrigação de verificar as informações recebidas de revendedores, órgãos municipais ou de outras fontes bem conceituadas. Naturalmente, os corretores de imóveis não devem “sabidamente (fazer) qualquer declaração falsa substancial” (MGL c. 112 section 87AAA(a)). Os corretores não são responsáveis por passar inocentemente aos compradores informações de fontes respeitáveis, mesmo que posteriormente conclua-se terem sido imprecisas. Os corretores que fornecem aos compradores nomes de advogados, contadores ou de outros profissionais não garantem automaticamente a exatidão dos relatórios destes profissionais. Desde 1º de maio de 2001, é exigido que os inspetores de residências sejam licenciados pelo Commonwealth e que possuam seguro contra erros e omissões. Uma lista completa de todos os inspetores de residência licenciados está disponível na Divisão de Licenciamento Profissional do Estado.

DIREITOS E RESPONSABILIDADES DO VENDEDOR

Direito de Aceitar os Termos da Lista

O vendedor tem o direito absoluto de definir o preço de lista. O corretor de imóveis pode preparar uma “opinião de valor” para ajudar o vendedor a definir o preço. Um corretor pode recusar-se a aceitar uma lista por qualquer razão legal.

Direito de Ter Todas as Ofertas Apresentadas

Por lei, é necessário que os corretores de imóveis apresentem todas as ofertas para um vendedor. O Quadro de Registro de Corretores Imobiliários e Vendedores de Massachusetts interpreta esta obrigação como contínua até que um acordo tenha sido assinado. Normalmente, os corretores de imóveis não procurarão compradores ou continuarão a mostrar uma propriedade após a aceitação de uma oferta, a menos que combinado de outra maneira. Mesmo que um comprador faça uma oferta para o preço de lista cheio, habitualmente o comprador não pode exigir que o vendedor a aceite, já que preços de lista são considerados convites para concorrência.

Natureza das Obrigações do Vendedor Quanto às Condições da Propriedade

Todo vendedor tem a obrigação de responder completamente e precisamente a qualquer solicitação de informações sobre uma propriedade. Isto é legítimo, seja a informação solicitada diretamente por um comprador potencial ou por um corretor de imóveis que, em troca, pode repassar a informação a um cliente em potencial. Respostas enganosas ou meias-verdades são inadequadas. Se um vendedor estiver inseguro quanto à informação, ele não deve supor, mas qualificar sua resposta. De outra forma, o comprador pode ser enganado. Os vendedores podem ser solicitados a fornecer informações sobre a presença de tinta com chumbo ou isolamento de espuma de uréia-formaldeído, onde aplicável.

Sistemas Assépticos e Fossas

Os regulamentos ambientais de Massachusetts exigem que uma propriedade servida por sistema asséptico, fossa ou outro sistema de descarte de lixo particular, seja inspecionada dentro do período de dois (2) anos antes da venda (três (3) anos se bombeado pelo menos uma vez por ano) ou dentro de seis (6) meses após a venda (se as condições do tempo impedirem uma inspeção de pré-venda). Somente inspetores licenciados e avaliadores de solo podem realizar tais inspeções. Se um sistema não for aprovado por uma inspeção, o comprador e o vendedor podem negociar quem pagará o conserto ou substituição do sistema ou, se o acordo para venda tiver uma contingência, o comprador pode decidir por se retirar. O fato de um sistema ser aprovado por uma inspeção de Título 5 não é garantia de que o sistema continuará a funcionar adequadamente. Mesmo um sistema mantido propriamente pode durar em média apenas de 15 a 20 anos.

Certificados de Detector de Fumaça

A lei de Massachusetts exige que todas as estruturas residenciais sejam equipadas com detectores de fumaça aprovados na ocasião da venda. O corpo de bombeiros local emitirá um certificado para comprovar o cumprimento.

DIREITOS E RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

Condições da Propriedade

Um comprador pode desejar contratar um inspetor de residências profissional, um inspetor de tinta de chumbo, inspetor de pestes e cupins, inspetor de sistemas sépticos e esgotos, engenheiro ou outro especialista de sua escolha, para avaliar a propriedade como condição para uma oferta. A lei de Massachusetts não concede automaticamente aos compradores o direito de uma inspeção na residência, entretanto, quando da assinatura do primeiro contrato por escrito para a compra, você receberá um documento chamado "*Fatos para Consumidores sobre as Inspeções de Residências.*" Se o comprador desejar que o compromisso de compra dependa de uma inspeção, ele deve incluir uma contingência de inspeção em qualquer oferta. O comprador também pode desejar examinar os registros

públicos para verificar informações sobre impostos ou valores estimados, zoneamento e histórico do trabalho realizado.

Tinta de Chumbo, Materiais Perigosos ou Tóxicos

Ao adquirir qualquer propriedade, o comprador pode desejar realizar testes especiais para determinar a presença de materiais perigosos ou tóxicos. Estes materiais incluem tinta de chumbo, radônio, amianto em suspensão, derramamento de óleo, etc. O Departamento de Saúde Pública lhe fornecerá informações sobre tinta de chumbo, onde aplicável. Para residências construídas antes de 1978, a lei de Massachusetts e a lei federal estabelecem que seja dado aos compradores o direito de levar até dez (10) dias para inspecionar uma propriedade quanto à presença de tinta de chumbo. Pode-se abrir mão deste direito. Altos níveis de chumbo podem resultar em danos ao cérebro ou outros problemas graves em crianças. A lei de Massachusetts não proíbe a venda de propriedades que contenham sinal de chumbo ou de outras substâncias potencialmente perigosas.

Leis Justas de Moradia

Os corretores de imóveis e revendedores são obrigados por lei estadual e federal a tratar igualmente todas as partes em uma transação de propriedade, sem distinção de raça, credo, cor, origem, sexo, orientação sexual, idade, informação genética, ancestrais, estado civil, presença de crianças, status de serviço militar/veteranos, ou recebedor de assistência pública, ou portador de deficiências físicas ou mentais. Se você acredita ter sido vítima de discriminação ilegal, contate a Comissão Contra Discriminação de Massachusetts.

EXIGÊNCIAS LEGAIS

PARA A TRANSAÇÃO

Exigências de Contrato

Os contratos de compra de imóveis geralmente devem ser feitos por escrito e assinados para serem executáveis. Uma oferta assinada pelo comprador, que inclua todos os termos essenciais e que seja aceita e assinada pelo vendedor pode constituir um contrato obrigatório. Uma contra-oferta por escrito feita pelo vendedor, que seja aceita por escrito pelo comprador também pode constituir um acordo obrigatório. Muitos corretores de imóveis possuem formulários de tais acordos para serem usados por clientes e compradores. Frequentemente, um acordo mais detalhado, conhecido como “Contrato de Compra e Venda” (“Purchase

And Sale Agreement - P&S”) será assinado pelo comprador e pelo vendedor após uma oferta ter sido aceita. O P&S então substituirá o acordo anterior. Se você não estiver certo sobre seus riscos e responsabilidades sob algum acordo proposto, você deve contatar um advogado qualificado para auxiliá-lo.

Depósito Pelo Comprador

É habitual que um comprador dê um depósito ou sinal como mostra de boa fé na ocasião em que a oferta é apresentada. Apesar do valor ser negociável, é geralmente de 5 a 10 por cento do preço de compra. Normalmente, este depósito é mantido sob custódia, mas não depositado até que o vendedor tenha aceitado a oferta do comprador.

Condições de Financiamentos e Hipotecas

Se para a aquisição for necessário obter financiamento institucional, o comprador deverá se moldar às diretrizes daquele que concede o empréstimo para se qualificar para um empréstimo. Os pacotes de empréstimo, taxas de juros de hipoteca, pontos (juros pré-pagos ou tarifas administrativas) e prazos variam de uma instituição financeira para outra e serão ajustados de tempos em tempos. Se para uma compra for necessário um financiamento institucional, o comprador pode desejar fazer uma oferta condicionada ao recebimento de um compromisso de hipoteca dentro de um período de tempo específico. O cumprimento cuidadoso das condições exatas de uma cláusula condicional de hipoteca é crucial.

Exame de Titularidade e Seguro de Titularidade

A maioria dos bancos e concessionários de empréstimo de hipoteca exige um exame sobre a titularidade da propriedade do vendedor para determinar se esta propriedade é comerciável e se oferecerá a segurança adequada para o empréstimo que está fazendo. Os concessionários de empréstimo geralmente exigem um seguro de titularidade até o valor do empréstimo e por uma tarifa adicional, um pequeno seguro pode ser obtido para proteger a parte do preço da compra que o comprador pagou.

INFORMAÇÕES VARIADAS

Zoneamento e Cumprimento do Código de Construção Civil

Zoneamento refere-se ao direito de uma cidade de regular o uso de uma propriedade particular. Pode incluir se o uso pode ser residencial, comercial ou industrial; o número de unidades habitacionais que podem estar localizadas em um lote, tamanho de lote mínimo; a quantidade mínima de frente para a rua; a distância mínima que uma estrutura deve ter a partir da rua, da linha lateral do lote ou da parte de trás da linha do lote. As estruturas que estão de acordo com o zoneamento quando foram construídos podem ter “antiguidade” sob o zoneamento atual, enquanto que para as estruturas que não estavam de acordo quando foram construídas, normalmente é requerida uma “variação” da cidade para que seja legal.

Freqüentemente as casas são anunciadas como tendo apartamentos extras. Tais apartamentos podem ser chamados de apartamento “in-law”, uma suíte “au pair” ou por algum outro nome. Geralmente este se refere a uma estrutura que foi convertida para adicionar uma unidade habitacional separada. O comprador pode desejar determinar se tal uso foi aprovado pela cidade.



QUEM É REALTOR®?

Todos os corretores de imóveis licenciados devem agir de maneira justa, profissional e ética. Entretanto, nem todos os corretores de imóveis são REALTORS®. Os corretores de imóveis que são REALTORS® assinam um código nacional de ética que ajuda a assegurar a imparcialidade, integridade e profissionalismo de todos os REALTORS®. Além disso, eles são membros da Associação de REALTORS® de Massachusetts (Massachusetts Association of REALTORS®) uma organização comercial composta por corretores de imóveis profissionais de cada cidade e município de Massachusetts.



A REALTORS® também pode abrigar denominações profissionais, como o Instituto de Graduação de REALTORS® (Graduate REALTORS® Institute - GRI), Especialista Residencial Certificado (Certified Residential Specialist - CRS) e Representante de Comprador Certificado (Certified Buyer Representative - CBR) que demonstram treinamento comercial adicional ou uma concentração de prática em uma área especial de corretagem de imóveis.

OBSERVAÇÃO

Este panfleto é publicado para uso e distribuição voluntários por membros da Massachusetts Association of REALTORS®. A distribuição não é exigida, mas totalmente arbitrária. A publicação das informações contidas neste panfleto não cria um relacionamento de cliente - advogado e não substitui uma consulta com um advogado qualificado do mercado imobiliário. Em uma transação pode haver outras obrigações que você possa ter e medidas que você deva tomar para proteger seus interesses. Você deve consultar um advogado para obter um parecer legal sobre qualquer transação particular.

© Copyright 2002
Massachusetts Association of REALTORS®,
Todos os Direitos Reservados

outros recursos.

Guias do Consumidor

Seguro de Venda Bancário
Guia para os Compradores de Primeira Residência*
Reforma de Residência
Direitos e Responsabilidades do Proprietário*
Lei Lemon Aid
Gerenciamento de Crédito e Débito
Lei Lemon para Carros Novos e Arrendados
Direitos de Compra
Juizado de Pequenas Causas
Direitos e Responsabilidades do Inquilino
Fatos do Título 5 para Consumidores*
Carta de Demanda de 30 Dias
Lei de Garantia de Veículo Usado

Folha de Dados do Consumidor
Direitos de Reparo de Auto
Segredos do Cartão de Crédito
Fazendo as Academias Malharem para Você
Interrompendo as Correspondências, Chamadas e E-mails Indesejados
Sobrevivendo ao Roubo da Identidade Financeira

Hotline do Consumidor

(617) 973-8787
Ligação Gratuita (888) 283-3757

Centro de Recurso On-line

<http://www.state.ma.us/consumer>

e-mail

consumer@state.ma.us
info@marealtors.com

Esta publicação fornece informações gerais sobre as questões e procedimentos para os consumidores de Massachusetts. Não foi preparada para tratar de todas as questões em detalhe e os consumidores são incentivados a buscar maior orientação diretamente de um advogado ou de uma agência

Preparado por: *

**MASSACHUSETTS
ASSOCIATION
of REALTORS®**



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451
(781) 890-3700
www.marealtor.com

Massachusetts Office of Consumer Affairs & Business Regulation

10 Park Plaza
Suite 5170
Boston, MA 02116
(617) 973-8787

Mitt Romney
Governador

Kerry Healey
Vice-Governadora

Beth Lindstrom
Diretora

Agradecimentos
especiais a
Robert S. Kutner, Esq.
Casner & Edwards,
Boston
por fornecerem o editorial para esta publicação

♻️ Impresso em papel reciclado



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451

Visit us on the Web at www.marealtor.com