

# Sumário

## 1 O BEM IMÓVEL E SEUS REGISTROS

- 1.1 A matrícula do imóvel
- 1.2 O cartório onde o imóvel deve estar registrado
- 1.3 Como e quando o comprador passa a ser o dono do imóvel
- 1.4 Consta o vendedor no registro como proprietário?
- 1.5 O vendedor é o verdadeiro proprietário? As aquisições anteriores foram eficazes?
- 1.6 O imóvel é oriundo de um desdobramento
- 1.7 A hipótese na qual ocorre a “dupla venda”
- 1.8 O imóvel é objeto de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH)
- 1.9 O imóvel está alienado fiduciariamente
- 1.10 O imóvel encontra-se dividido em partes ideais
- 1.11 Inscrição de ocupação em imóveis da União
- 1.12 Identificação e cadastro do imóvel rural
- 1.13 O Cadastro Ambiental Rural

## 2 O QUE A CERTIDÃO DO IMÓVEL PODE MOSTRAR

- 2.1 O imóvel é um bem de família
- 2.2 Hipoteca
- 2.3 Existe um contrato de locação do imóvel
- 2.4 Penhora, arresto, sequestro
- 2.5 Servidão
- 2.6 A existência de um usufrutuário
- 2.7 Formas restritas de usufruto: o uso e a habitação
- 2.8 A constituição de renda sobre o imóvel
- 2.9 O imóvel se encontra prometido à venda
- 2.10 Enfiteuse, aforamento e “terrenos de marinha”
- 2.11 Anticrese
- 2.12 Cédula de crédito rural, penhor rural e cédula de crédito industrial
- 2.13 Debêntures
- 2.14 Incorporações, instituições e convenções de condomínio
- 2.15 Loteamento
- 2.16 Citações em ações judiciais
- 2.17 Demarcações e divisões
- 2.18 O imóvel foi dado como pagamento de dívidas de um falecido proprietário anterior
- 2.19 O imóvel foi adquirido a título de herança
- 2.20 Aquisição do imóvel em hasta pública
- 2.21 Usucapião
- 2.22 Compra, doação, permuta, dote e dação em pagamento
- 2.23 Desapropriação

- 2.24 Transferência de imóvel para sociedade como forma de integralização de cota social
- 2.25 Alienação fiduciária
- 2.26 Imissão provisória na posse do imóvel
- 2.27 Direito de superfície
- 2.28 Concessão de uso especial para fins de moradia e autorização de uso para fins comerciais
- 2.29 Concessão de direito real de uso de imóvel público ou particular
- 2.30 Legitimação de posse e conversão em propriedade
- 2.31 Certidão de regularização fundiária e legitimação fundiária
- 2.32 Cláusula de inalienabilidade
- 2.33 Edificação
- 2.34 Demais averbações
- 2.35 Construções sobre lajes, “puxadinhos” e edículas como imóveis com registros autônomos: o *direito de laje*
- 2.36 O que a certidão do imóvel não vai mostrar

### **3 O BEM IMÓVEL E SEU VENDEDOR**

- 3.1 Alguém reivindica ser o proprietário do imóvel
- 3.2 O imóvel e as dívidas de seu proprietário
- 3.3 Fraude contra credores
- 3.4 Fraude à execução
- 3.5 O vendedor é empresário
- 3.6 O vendedor é ou foi sócio, gerente, diretor ou administrador de sociedade
- 3.7 O proprietário do imóvel é menor de idade
- 3.8 Fraude a herdeiros
- 3.9 Protesto contra alienação de bens
- 3.10 Imóvel adquirido com o produto de crime
- 3.11 O vendedor está interditado
- 3.12 Como verificar a situação do vendedor: solicitar as certidões pessoais
- 3.13 Processos que as certidões não vão mostrar
- 3.14 Defendendo o imóvel adquirido e ameaçado: ações e defesas judiciais que podem ser utilizadas pelo comprador
- 3.15 Perdendo o imóvel e cobrando os prejuízos

### **4 O ESTADO CIVIL E O CÔNJUGE OU COMPANHEIRO DO VENDEDOR**

- 4.1 Como saber o estado civil do vendedor
- 4.2 O vendedor não é formalmente casado, mas vive maritalmente com alguém
- 4.3 Acordo entre os cônjuges ou companheiros a respeito da propriedade de determinados bens

### **5 COMPRANDO DE UMA PESSOA JURÍDICA**

- 5.1 A existência de poderes conferidos a alguém para a venda
- 5.2 As certidões de praxe: da empresa, dos sócios e do grupo econômico
- 5.3 A certidão negativa de débito
- 5.4 Mudança do nome da empresa

- 5.5 aquisição de estabelecimento e sucessão de empresas
- 5.6 Fusão, transformação, incorporação e cisão de empresas
- 5.7 O vendedor está em fase de recuperação judicial (“concordata”)
- 5.8 O vendedor está ou corre o risco de entrar em processo falimentar
- 5.9 Debêntures

## **6 COMPRANDO POR MEIO DE UM PROCURADOR**

## **7 TRIBUTOS A PAGAR**

- 7.1 ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
- 7.2 Quanto deve ser pago a título de ITBI
- 7.3 Quem paga o ITBI
- 7.4 Em que momento o ITBI deverá ser pago
- 7.5 Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)
- 7.6 Imposto Territorial Rural (ITR)
- 7.7 Imposto de Renda (IR)
- 7.8 Outras dívidas de origem tributária que o comprador poderá ser compelido a pagar

## **8 COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

- 8.1 O compromisso de compra e venda é, em regra, irrevogável
- 8.2 Registro do compromisso de compra e venda e suas consequências. Direito à adjudicação compulsória
- 8.3 Compromisso não registrado como sendo hábil a ensejar a adjudicação compulsória
- 8.4 As cessões de direitos oriundos de compromissos de compra e venda
- 8.5 O cônjuge do compromitente vendedor

## **9 COMPRANDO IMÓVEL DE UMA INCORPORADORA**

- 9.1 O que é “incorporação imobiliária”
- 9.2 Quem é o incorporador
- 9.3 O registro da incorporação
- 9.4 Do contrato com a incorporadora, das obrigações do incorporador e das modalidades de construção
- 9.5 O regime de afetação e medidas protetivas do comprador em incorporação imobiliária
- 9.6 Da construção por administração ou “a preço de custo”
- 9.7 Da construção por empreitada
- 9.8 Da conclusão da incorporação e da instituição do condomínio
- 9.9 A cláusula de “Seguro” no contrato de incorporação imobiliária
- 9.10 O comprador quer desistir do negócio (distrato)
- 9.11 Atraso, defeitos ou desconformidade do imóvel entregue ao comprador

## **10 VAGAS NA GARAGEM**

- 10.1 Pode existir uma matrícula para cada vaga na garagem
- 10.2 Pode existir uma única matrícula para a garagem como um todo
- 10.3 Não existe matrícula isolada para a garagem nem para as vagas
- 10.4 Venda de vaga na garagem a quem não é proprietário de unidade autônoma

## **11 COMPRANDO UM TERRENO URBANO OU RURAL**

- 11.1 Loteamento para fins de urbanização
- 11.2 Desmembramento de gleba em região já urbanizada
- 11.3 Desmembramento de lote urbano (desdobro)
- 11.4 Desmembramento de imóvel rural
- 11.5 Condomínio de lotes, condomínio de casas e loteamento fechado
- 11.6 O chamado “condomínio irregular”
- 11.7 Limitações administrativas e ambientais ao direito de utilizar o solo urbano e rural

## **12 FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E PAGAMENTO DE PRESTAÇÕES**

- 12.1 O comprador obtém um financiamento bancário e paga o preço do imóvel a vista
- 12.2 A incorporadora financia o preço do imóvel, com ou sem recursos próprios
- 12.3 O registro em cartório da compra de imóvel, cujo vendedor é mutuário do SFH, e a assunção desse financiamento: a questão do “contrato de gaveta”
- 12.4 A cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e a quitação do saldo devedor
- 12.5 Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)
- 12.6 A antiga questão da validade do reajuste do débito pela Taxa Referencial (TR) e a validade da Taxa Básica Financeira (TBF)
- 12.7 A validade do anatocismo na incidência dos juros contratuais
- 12.8 Da validade da correção das prestações por um índice setorial da construção civil
- 12.9 Cobrança de valores indevidos
- 12.10 Perda das parcelas pagas
- 12.11 Multa incidente sobre os pagamentos em atraso
- 12.12 O comprador está inadimplente: a questão da execução hipotecária

## **13 O COMPRADOR É ESTRANGEIRO**

### **14 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

- 14.1 Imóveis sem registro
- 14.2 Regularização fundiária rural
- 14.3 Regularização fundiária urbana
- 14.4 Usucapião extrajudicial

## **PEQUENO GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS E SIGLAS UTILIZADOS**

Uma palavra, uma explicação