

SUMÁRIO

1	O BEM IMÓVEL E SEUS REGISTROS.....	1
1.1	A matrícula do imóvel.....	2
1.2	O cartório onde o imóvel deve estar registrado.....	4
1.3	Como e quando o comprador passa a ser o dono do imóvel.....	5
1.4	Consta o vendedor no registro como proprietário?.....	22
1.5	O vendedor é o verdadeiro proprietário? As aquisições anteriores foram eficazes?.....	24
1.6	O imóvel é oriundo de um desdobramento.....	30
1.7	“Dupla venda”, oneração posterior do imóvel pelo vendedor e riscos similares.....	31
1.8	O imóvel é ou foi objeto de financiamento por programa de habitação popular com restrição para a venda.....	33
1.9	O imóvel está alienado fiduciariamente.....	36
1.10	O imóvel encontra-se dividido em partes ideais.....	41
1.11	Inscrição de ocupação em imóveis da União.....	42
1.12	Identificação e cadastro do imóvel rural.....	46
1.13	O Cadastro Ambiental Rural.....	50
1.14	Posse, aquisição de direitos possessórios e “registros” de transferências de posse por escritura pública.....	52
1.15	Imóvel perto da praia e terrenos de marinha não demarcados.....	63
2	O QUE A CERTIDÃO DO IMÓVEL PODE MOSTRAR.....	71
2.1	O imóvel é um bem de família.....	72
2.2	Hipoteca.....	73
2.3	Existe um contrato de locação do imóvel.....	73
2.4	Penhora, arresto, sequestro.....	77
2.5	Servidão.....	81

2.6	A existência de um usufrutuário	82
2.7	Formas restritas de usufruto: o uso e a habitação	83
2.8	A constituição de renda sobre o imóvel	84
2.9	O imóvel se encontra prometido à venda	84
2.10	Enfiteuse, aforamento e “terrenos de marinha”	85
2.11	Anticrese	91
2.12	Patrimônio de afetação em imóvel rural, cédula de crédito industrial, cédula de crédito imobiliário e cédula de produto rural	92
2.13	Debêntures	95
2.14	Incorporações, instituições de condomínio e multipropriedade ...	97
2.15	Loteamento	99
2.16	Citações em ações judiciais	99
2.17	Demarcações e divisões	100
2.18	O imóvel foi dado como pagamento de dívidas de um falecido proprietário anterior	100
2.19	O imóvel foi adquirido a título de herança	101
2.20	Aquisição do imóvel em leilão	104
2.21	Usucapião	110
2.22	Compra, doação, permuta, dote e dação em pagamento	110
2.23	Desapropriação	111
2.24	Transferência de imóvel para sociedade como forma de integralização de cota social	111
2.25	Alienação fiduciária, cessão de créditos imobiliários, cessão fiduciária em garantia e securitização de créditos imobiliários	112
2.26	Imissão provisória na posse do imóvel	115
2.27	Direito de superfície	119
2.28	Concessão de uso especial para fins de moradia e autorização de uso para fins comerciais	121
2.29	Concessão de direito real de uso de imóvel público ou particular	125
2.30	Legitimação de posse e conversão em propriedade	127
2.31	Certidão de regularização fundiária, legitimação fundiária e convênio para gestão, regularização e alienação de imóveis da união	130
2.32	Cláusula de inalienabilidade	132
2.33	Edificação	132
2.34	Demais registros e averbações	137
2.35	Construções sobre lajes, “puxadinhos” e edículas como imóveis com registros autônomos: o direito de laje	140
2.36	O que a certidão do imóvel não vai ou talvez não vá mostrar	141

3	O BEM IMÓVEL E SEU VENDEDOR	153
3.1	Alguém reivindica ser o proprietário do imóvel	154
3.2	O imóvel e as dívidas de seu proprietário	156
3.3	Fraude contra credores e fraude fiscal	157
3.4	Fraude à execução	162
3.5	O vendedor é empresário	179
3.6	O vendedor é ou foi sócio, gerente, diretor ou administrador de pessoa jurídica	180
3.7	O proprietário do imóvel é menor de idade	190
3.8	Fraude a herdeiros	191
3.9	Protesto contra alienação de bens	193
3.10	Imóvel adquirido com o produto de crime	194
3.11	O vendedor está interditado	196
3.12	Como verificar a situação do vendedor: solicitar as certidões pessoais	197
3.13	Processos que as certidões não vão mostrar	206
3.14	Defendendo o imóvel adquirido e ameaçado: ações e defesas judiciais que podem ser utilizadas pelo comprador	210
3.15	Perdendo o imóvel e cobrando os prejuízos	231
4	O ESTADO CIVIL E O CÔNJUGE OU COMPANHEIRO DO VENDEDOR	235
4.1	Como saber o estado civil do vendedor	241
4.2	O vendedor não é formalmente casado, mas vive maritalmente com alguém	242
4.3	Acordo entre os cônjuges ou companheiros a respeito da propriedade de determinados bens	246
5	COMPRANDO DE UMA PESSOA JURÍDICA	249
5.1	A existência de poderes conferidos a alguém para a venda	250
5.2	As certidões de praxe: da empresa, dos sócios e do grupo econômico	252
5.3	A certidão negativa de débito	254
5.4	Mudança do nome da empresa	264
5.5	Aquisição de estabelecimento e sucessão de empresas	265
5.6	Fusão, transformação, incorporação e cisão de empresas	272
5.7	O vendedor está em fase de recuperação judicial (“concordata”) ..	273
5.8	O vendedor está ou corre o risco de entrar em processo falimentar ..	276

6	COMPRANDO POR MEIO DE UM PROCURADOR.....	281
7	TRIBUTOS A PAGAR.....	285
7.1	ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.....	285
7.2	Quanto deve ser pago a título de ITBI.....	287
7.3	Quem paga o ITBI.....	289
7.4	Em que momento o ITBI deverá ser pago	290
7.5	Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)	292
7.6	Imposto Territorial Rural (ITR)	292
7.7	Imposto de Renda (IR)	295
7.8	Outras dívidas de origem tributária que o comprador poderá ser compelido a pagar	300
8	COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.....	301
8.1	O compromisso de compra e venda pode ser desfeito ou é irrevogável?.....	302
8.2	Registro do compromisso de compra e venda e suas consequências. Direito à adjudicação compulsória. Cancelamento do registro por via extrajudicial	305
8.3	Compromisso não registrado como hábil a ensejar a adjudicação compulsória.....	311
8.4	As cessões de direitos oriundos de compromissos de compra e venda.....	314
8.5	O cônjuge do compromitente vendedor.....	318
9	COMPRANDO IMÓVEL DE UMA INCORPORADORA.....	321
9.1	O que é “incorporação imobiliária”	322
9.2	Quem é o incorporador	322
9.3	O registro da incorporação	323
9.4	Do contrato com a incorporadora, das obrigações do incorporador e das modalidades de construção	332
9.5	O regime de afetação e medidas protetivas do comprador em incorporação imobiliária	340
9.6	Da construção por administração ou “a preço de custo”	349
9.7	Da construção por empreitada	350
9.8	Da conclusão da incorporação e da instituição do condomínio. Convenção do condomínio, poderes da assembleia e do síndico..	351

9.9	A cláusula de “seguro” no contrato de incorporação imobiliária ..	362
9.10	O comprador quer desistir do negócio (“distrato”)	365
9.11	Atraso, defeitos ou desconformidade do imóvel entregue ao comprador.....	377
10	VAGAS NA GARAGEM	387
10.1	Pode existir uma matrícula para cada vaga na garagem	387
10.2	Pode existir uma única matrícula para a garagem como um todo	389
10.3	Não existe matrícula isolada para a garagem nem para as vagas...	389
10.4	Venda de vaga na garagem a quem não é proprietário de unidade autônoma.....	390
11	COMPRANDO UM TERRENO URBANO OU RURAL	393
11.1	Loteamento para fins de urbanização.....	395
11.2	Desmembramento de gleba em região já urbanizada	401
11.3	Desmembramento de lote urbano (desdobro).....	403
11.4	Desmembramento de imóvel rural.....	405
11.5	Condomínio de lotes, condomínio de casas e loteamento fechado...	408
11.6	O chamado “condomínio irregular” e as “ocupações”.....	413
11.7	Limitações administrativas e ambientais ao direito de utilizar o solo urbano e rural.....	425
12	FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E PAGAMENTO DE PRESTAÇÕES	443
12.1	O comprador obtém um financiamento bancário e paga o preço do imóvel à vista.....	444
12.2	A incorporadora financia o preço do imóvel, com ou sem recursos próprios	447
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”.....	452
12.4	A cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e a quitação do saldo devedor	463
12.5	O Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e outras modalidades de financiamento imobiliário	466
12.6	O reajuste do débito pela Taxa Referencial (TR), pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), pela poupança e por juros prefixados	469

12.7	A validade do anatocismo na incidência dos juros contratuais	475
12.8	Da validade da correção das prestações por um índice setorial da construção civil.....	481
12.9	Cobrança de valores indevidos.....	481
12.10	Perda das parcelas pagas.....	484
12.11	Multa incidente sobre os pagamentos em atraso	486
12.12	O comprador está inadimplente: a questão da execução hipotecária.....	487
12.13	Portabilidade da dívida imobiliária	490
13	O COMPRADOR É ESTRANGEIRO	493
14	REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	503
14.1	Imóveis sem registro	504
14.2	Regularização fundiária rural.....	514
14.3	Regularização fundiária urbana	517
14.4	Usucapião extrajudicial.....	525
	PEQUENO GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS E SIGLAS UTILIZADOS.....	529
	Uma palavra, uma explicação	529