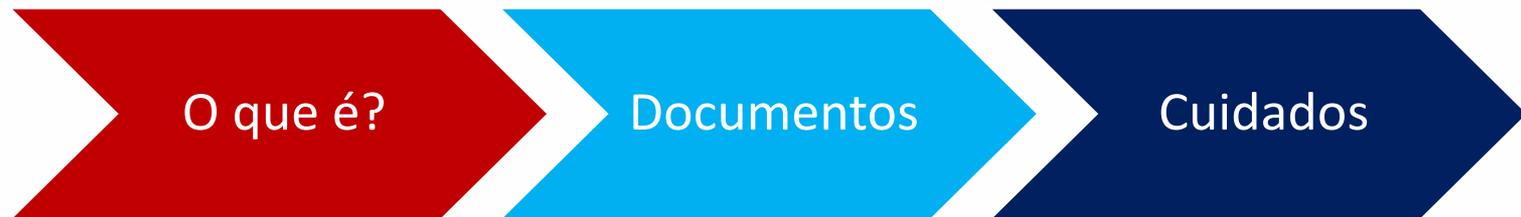


DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA A COMPRA E VENDA

Kézya Vidal Belo
Simone Martins Cunha

Introdução: O que vamos estudar?

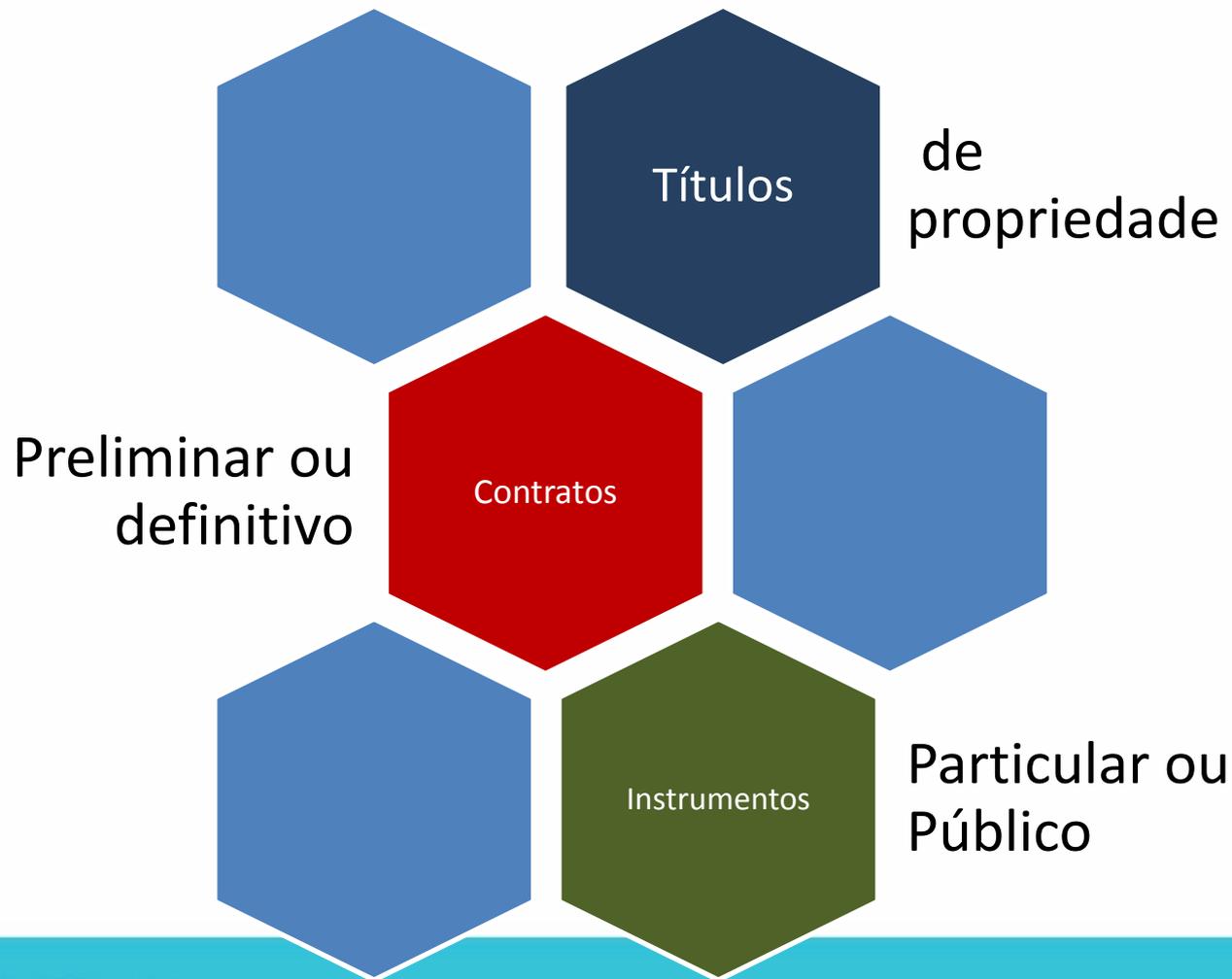
Documentação imobiliária para a Compra e Venda



1. Principais definições



1. Principais definições



Definições

Propriedade
imobiliária

Ser dono

Título de
propriedade

Documento
que faz da
pessoa o dono

Definições

Compromisso de
compra e venda

Contrato
preliminar

Contrato de
compra e venda

Contrato
definitivo

Definições

Escritura
pública

Instrumento
público

Contrato
particular

Instrumento
privado

Definições

Transcrição

Registra o
negócio

Matrícula

Documento de
identificação do
imóvel e histórico

Definições

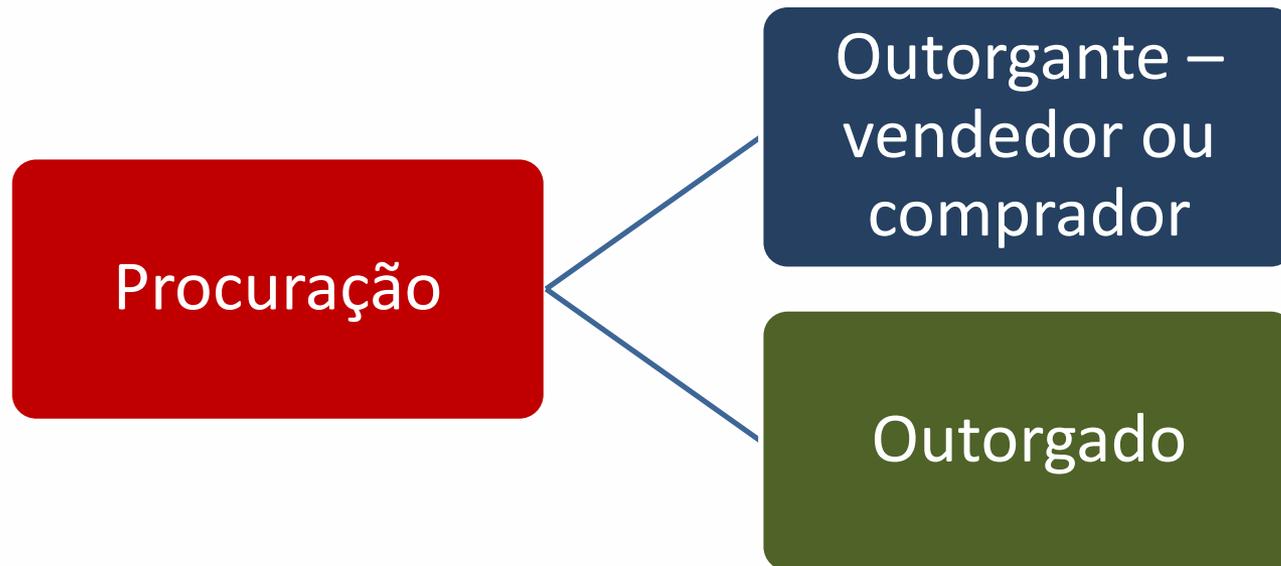
Registro

Escritura atos de
propriedade

Averbação

Escritura negócios
e
cancelamento de
registros

Definições



Definições

Incorporação
imobiliária

Fração ideal

Formas de aquisição da propriedade



Formas de aquisição da propriedade

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO?

RESPOSTA: §1º DO ARTIGO 1.245 DO
CÓDIGO CIVIL:

§ 1º Enquanto não se registrar o título
translativo, o alienante continua a ser
havido como dono do imóvel.

Capítulo 1 - resumo

Definições

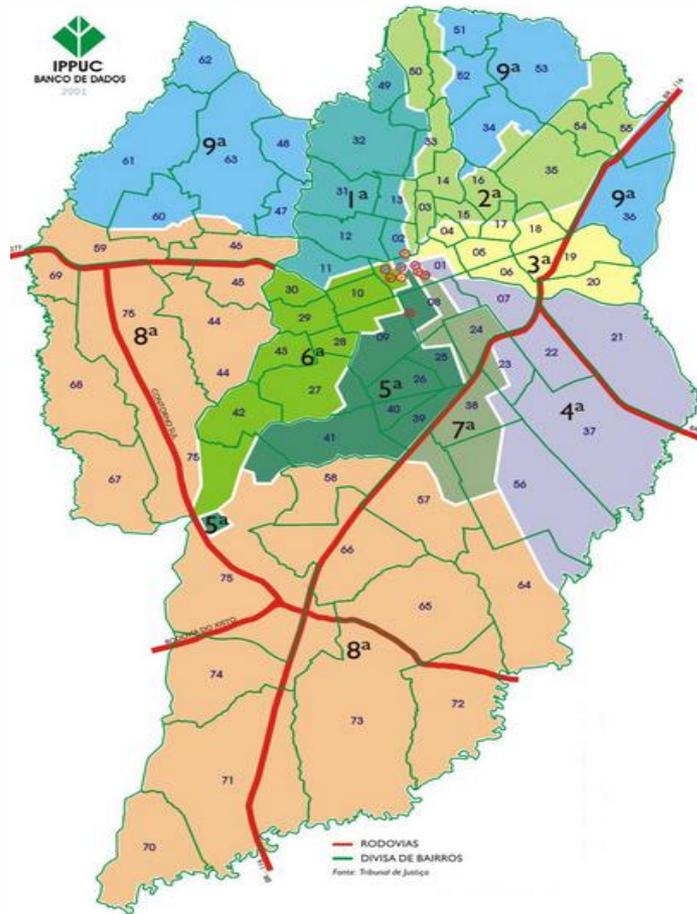


Formas de
aquisição da
propriedade



Quem não
registra não é
dono?

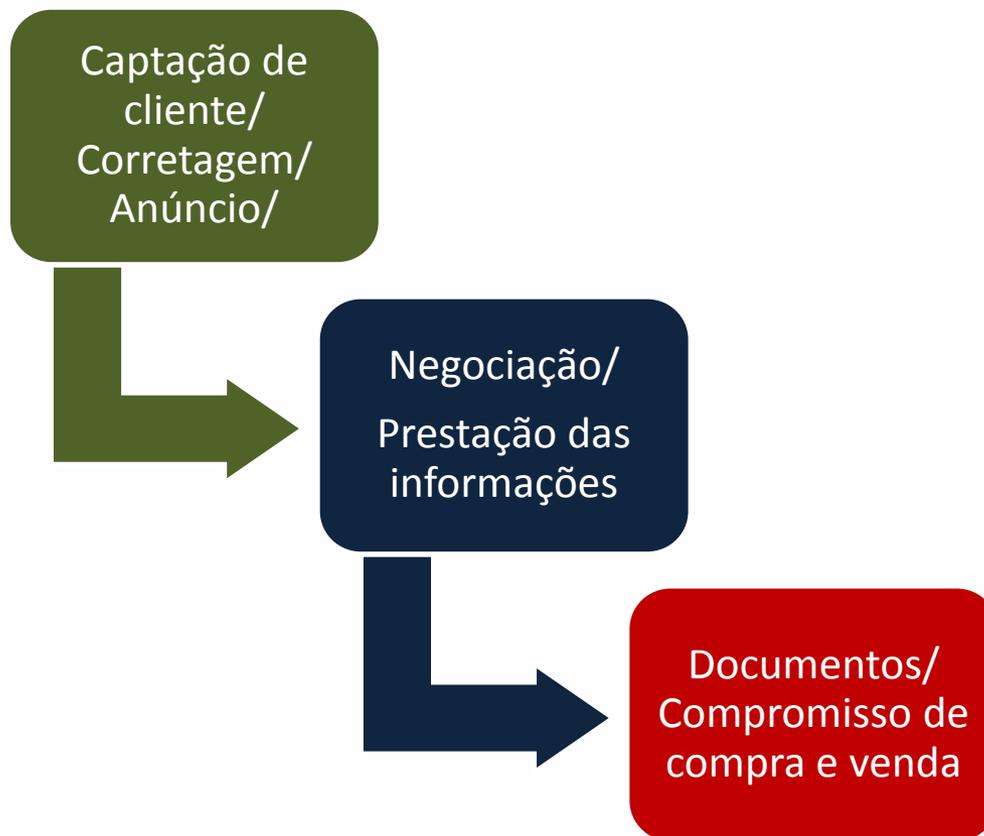
2. O procedimento para registro



2. O procedimento para registro



Da compra e venda até o registro



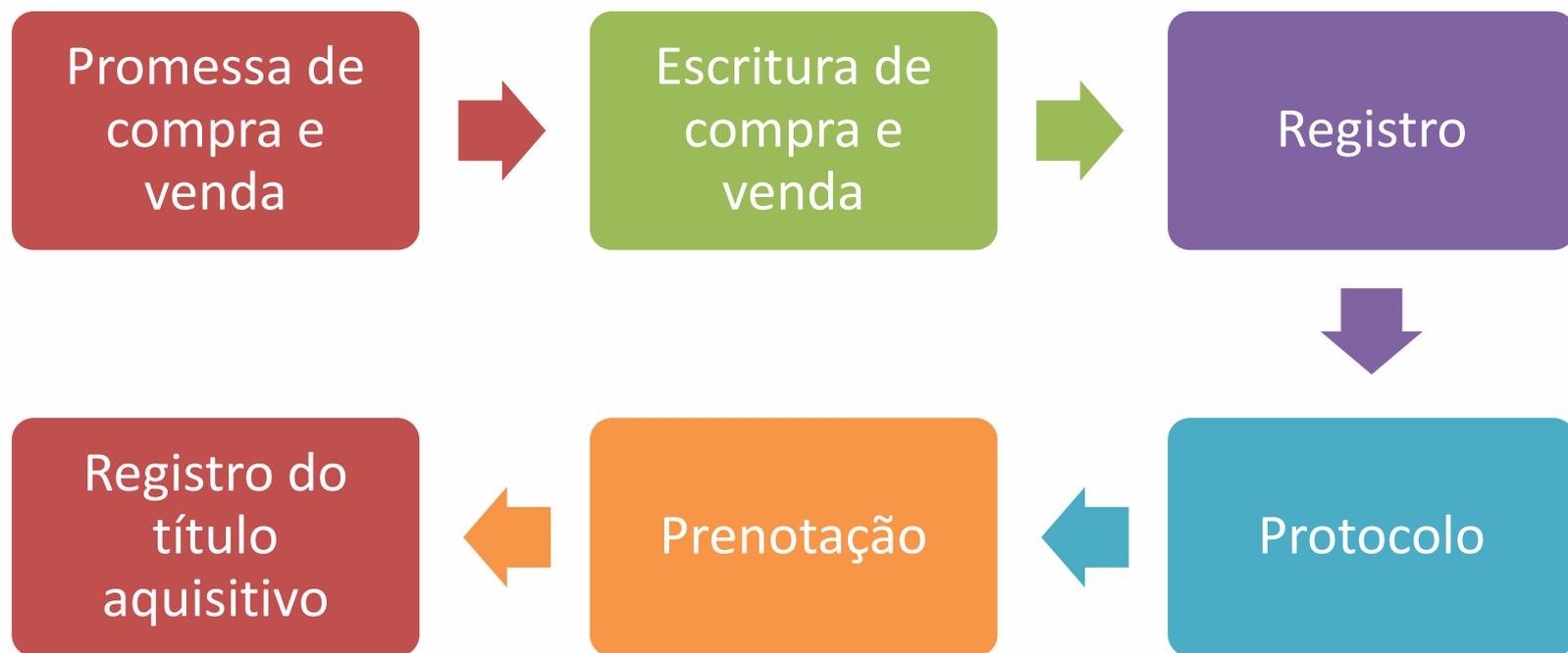
Da compra e venda até o registro



Da compra e venda até o registro



Capítulo 2 - resumo



3. Da documentação da compra e venda



Do contrato de cessão de direitos



Estrutura dos contratos

Tipo de contrato

Qualificação das partes e como figuram

Identificação do objeto do contrato

Estrutura dos contratos

Cláusulas do negócio - obrigações

Cláusula penal

Garantias

Estrutura dos contratos

Eleição do foro/comarca

Assinatura das partes e testemunhas

Local e data

Estrutura dos contratos

Qualificação completa das partes e cônjuges (companheiros):

- Pessoa Física: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, número dos documentos pessoais (RG e CPF) e endereço.
- Pessoa jurídica: nome completo, número da inscrição perante a Receita Federal (CNPJ); endereço da sede e qualificação completa do representante legal da empresa.

E se o compromitente vendedor/vendedor for casado?

- Assinatura do cônjuge!

Estrutura dos contratos

Objeto do contrato

- Identificação completa do imóvel

Estrutura dos contratos

Preço e forma de pagamento

- Valor global
- Valor do sinal ou entrada
- Valor das parcelas
- Índices de reajuste
- Cláusulas penais (multas)

Cláusulas prevendo:

- Se o contrato é firmado em caráter irrevogável ou se haverá direito de arrependimento;
- Quando será outorgada a escritura pública definitiva;
- Demais direitos e deveres das partes;
- Cláusulas especiais

Estrutura dos contratos

Assinatura de todos os envolvidos

- Outorgada a escritura pública de compra e venda, esta deve ser levada a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, no qual se encontra matriculado o imóvel objeto do negócio.

Cláusulas especiais

- Arrependimento
- Norma administrativa
- Despesas
- Venda ad mensura ou ad corpus
- Arras confirmatórias ou compensatórias

Cláusulas especiais

Cláusula de Arrependimento:

- Pode ser estipulada em favor de um ou ambos os contratantes;
- Aquele que desistir do negócio tem direito à restituição do que pagou;
- Aquele que desistir tem o dever de pagar indenização à outra parte, se for o caso.

Cláusulas especiais

Normas Administrativas:

- Informar expressamente a inexistência de ônus sobre o bem (informação contida na certidão atualizada da matrícula).

Despesas:

- São de responsabilidade do comprador, (art. 490, CC), mas as partes podem convencionar de forma diversa.

Cláusulas especiais

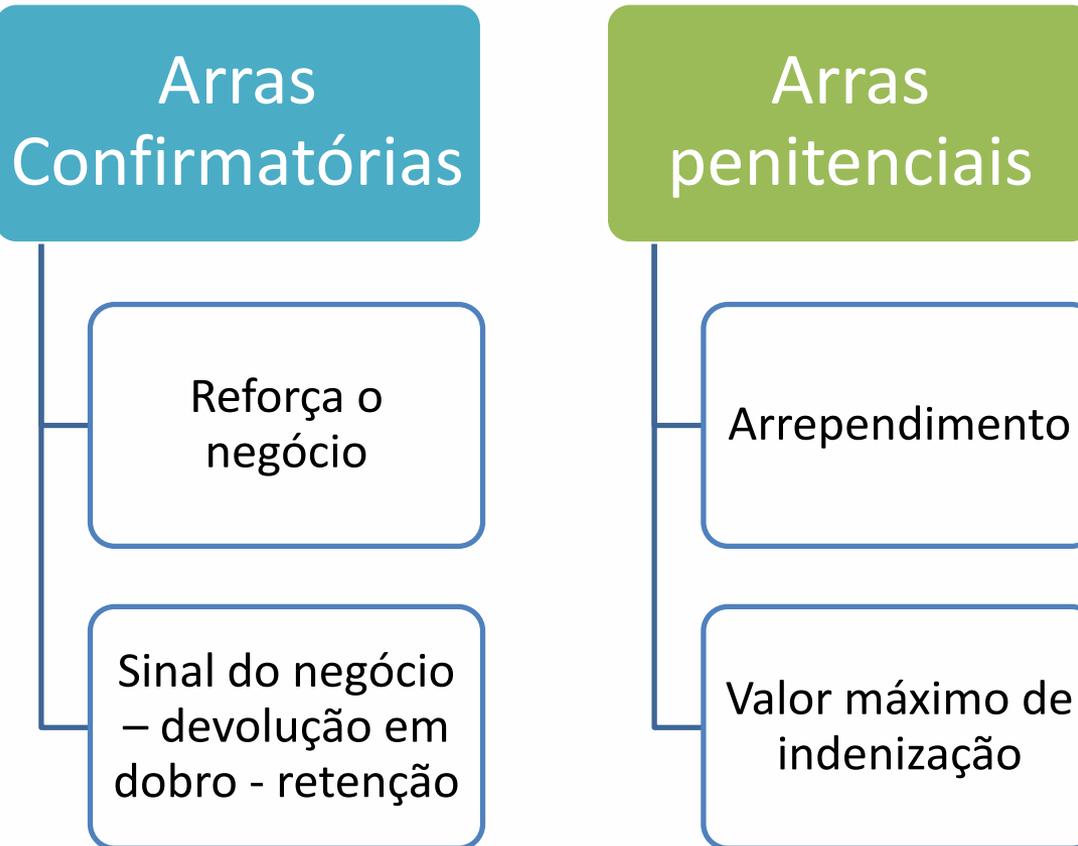
Ad mensuram

- Venda *ad mensuram*: adquire-se um imóvel determinado e a metragem é essencial ao negócio (art. 500, CC).

Ad Corpus

- Venda *ad corpus*: adquire-se um imóvel determinado, com a menção à área (metragem), meramente enunciativa;

Cláusulas especiais



Documentos qual o objetivo?

Antes de fechar o negócio,
o que devemos verificar?

Se o imóvel está com a
documentação em ordem;

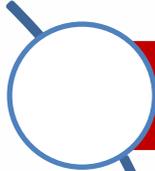
Se o imóvel pertence a quem
se diz proprietário;

Se o proprietário é moral e
financeiramente idôneo.

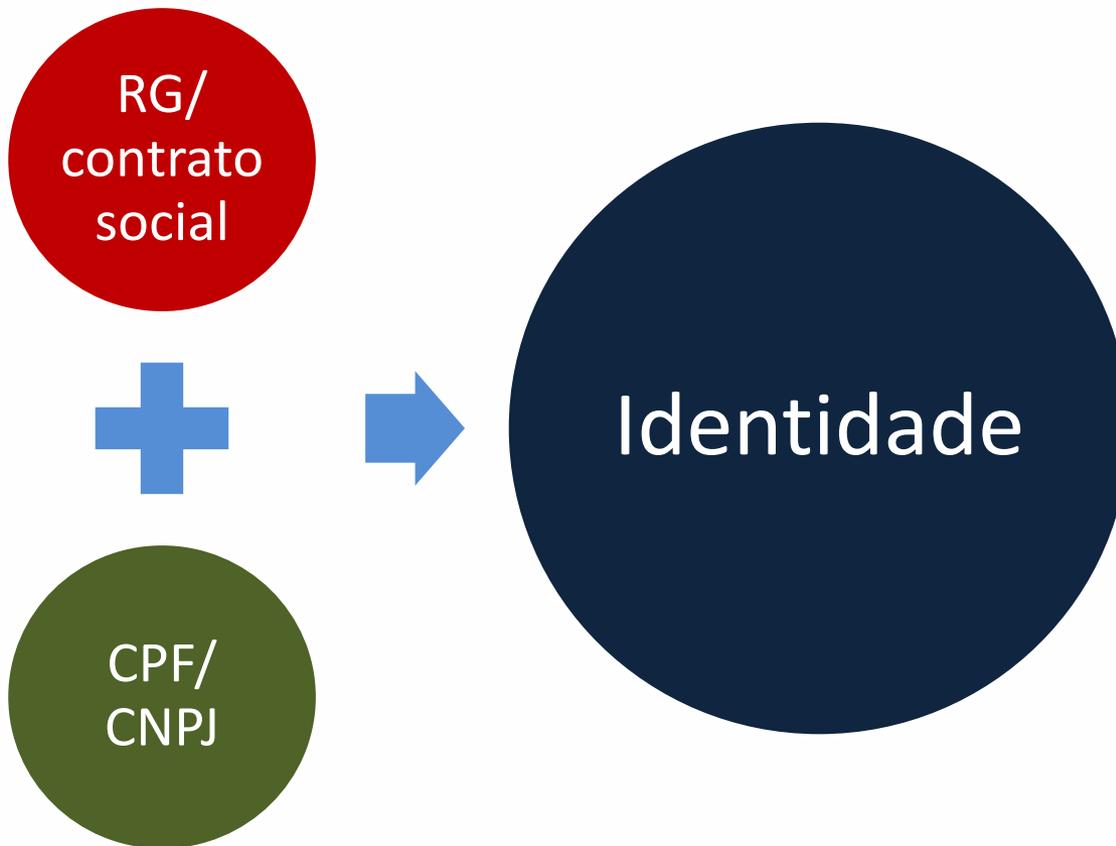
Documentos do imóvel



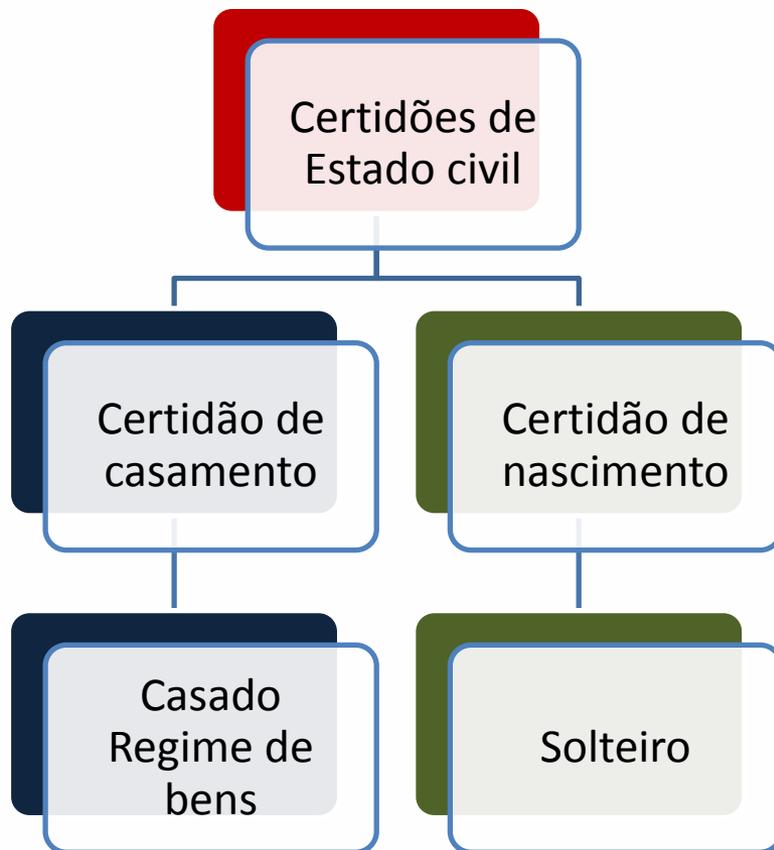
Documentos do imóvel

-  Certidão de propriedade
-  Certidão negativas de tributos
-  Certidão negativa de débitos condominiais
-  Certidão negativa de imóveis enfitêuticos
-  CCIR se imóvel rural

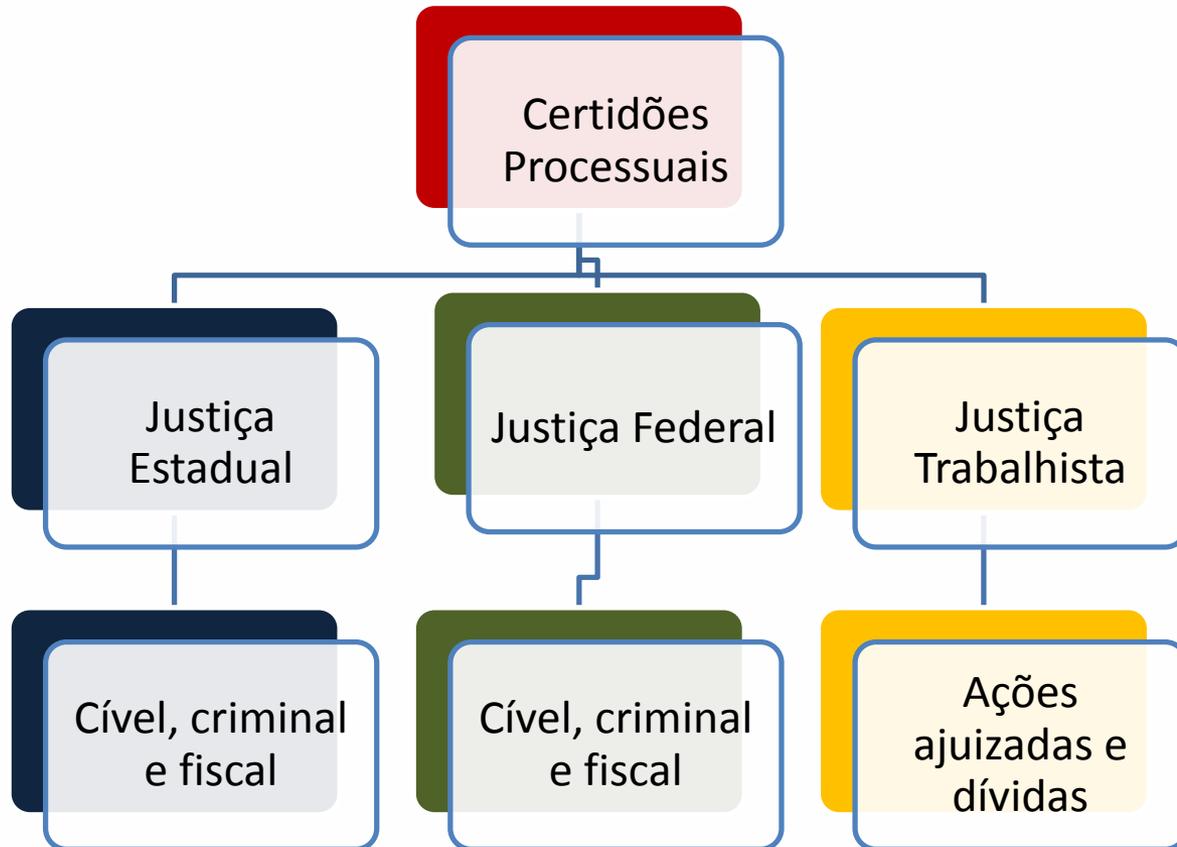
Documentos do comprador e vendedor



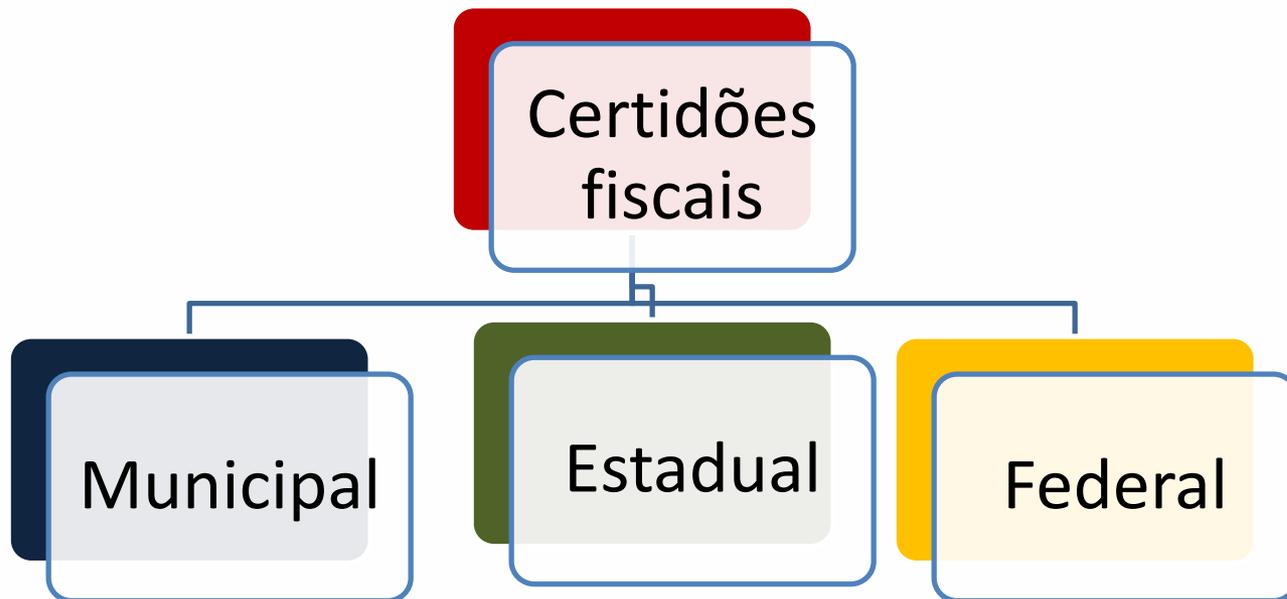
Documentos do comprador e vendedor



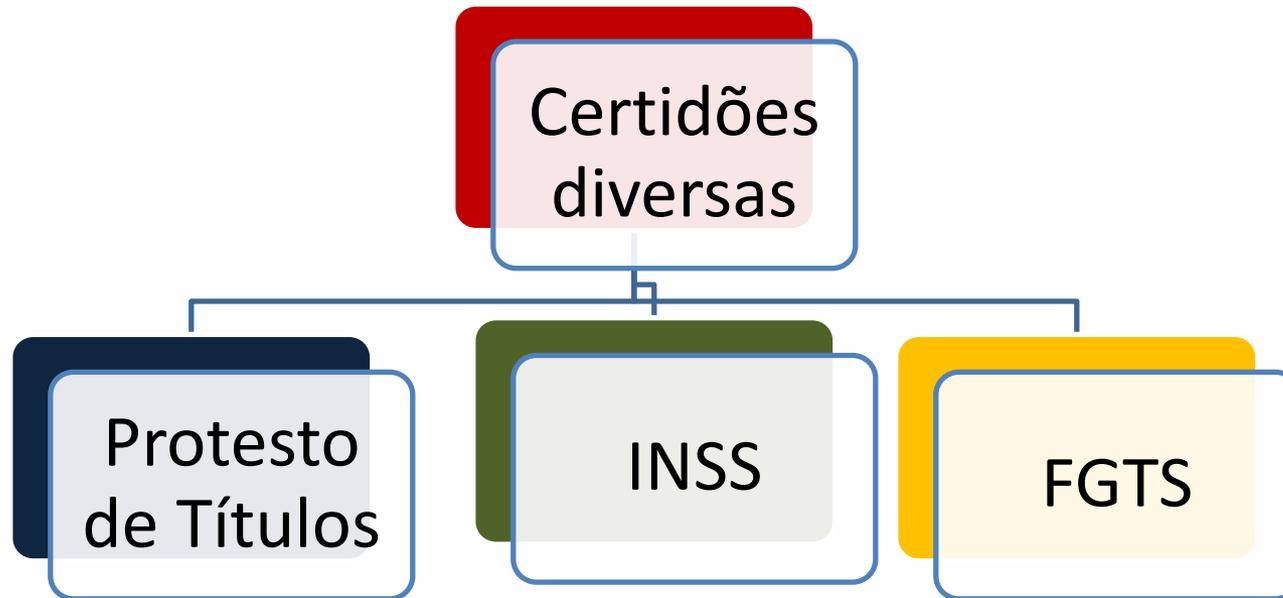
Documentos do comprador e vendedor



Documentos do vendedor



Documentos do comprador e vendedor

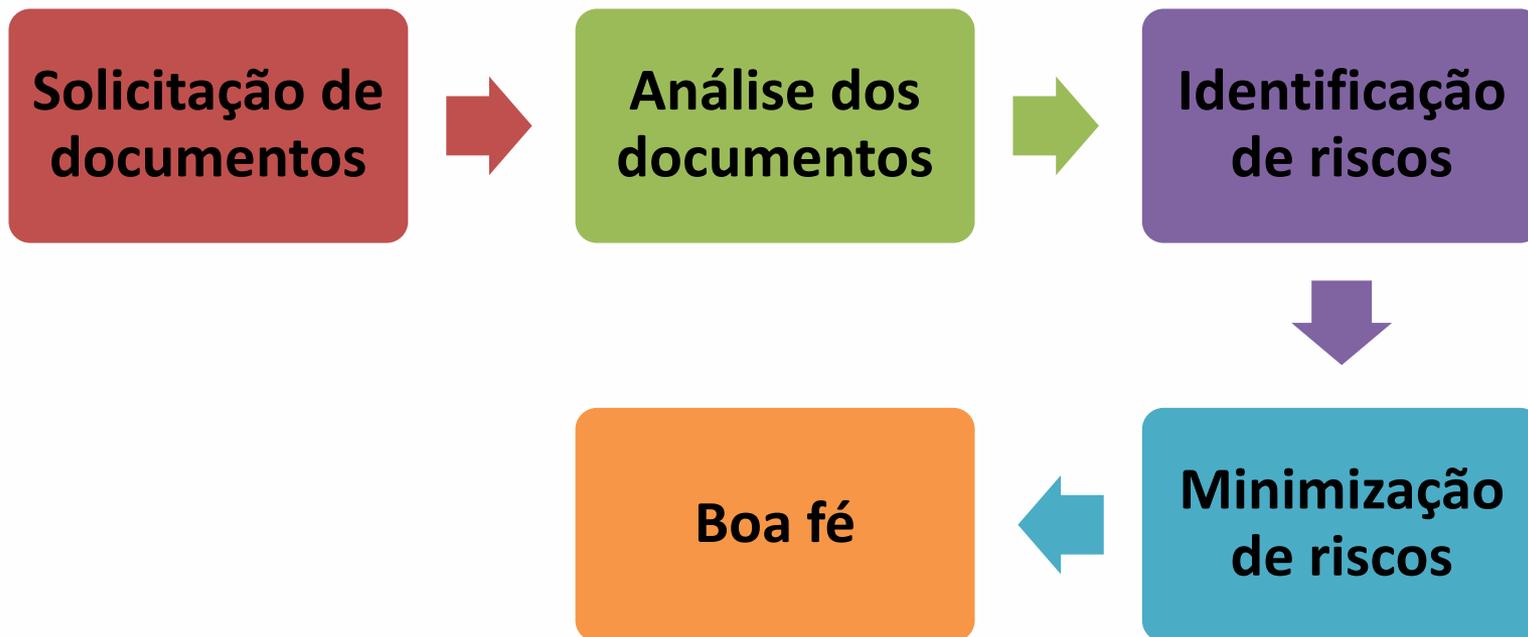


Documentos do comprador e vendedor

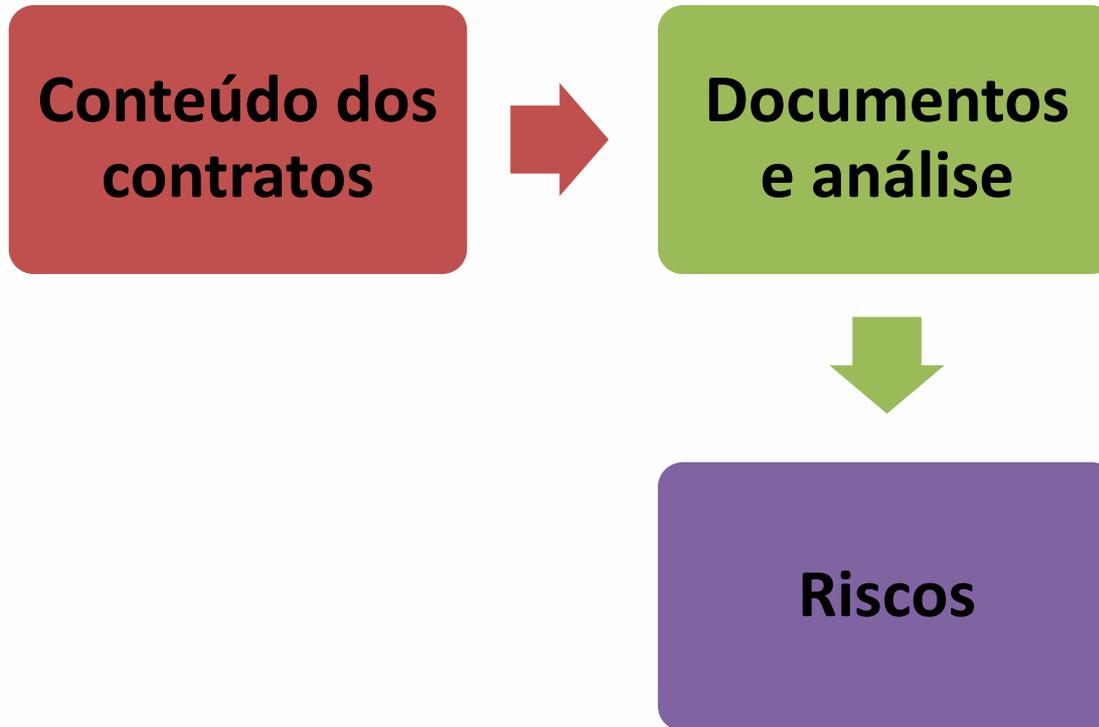
Venda feita por procurador,
que cuidados devem ser tomados:

- Autenticidade da procuração;
- Regularidade formal;
- A procuração não está extinta? (art. 682, CC)
- O procurador possui poderes para celebrar o negócio?
- Ver se a procuração foi outorgada em causa própria.

Riscos



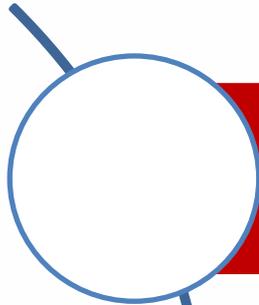
Capítulo 3 - resumo



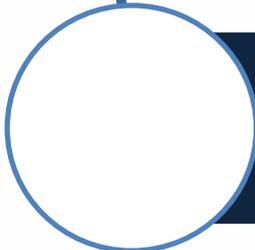
4. Fraudes



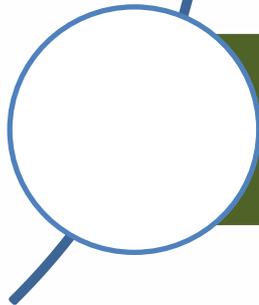
Principais fraudes



Procuração falsa/ sem poderes

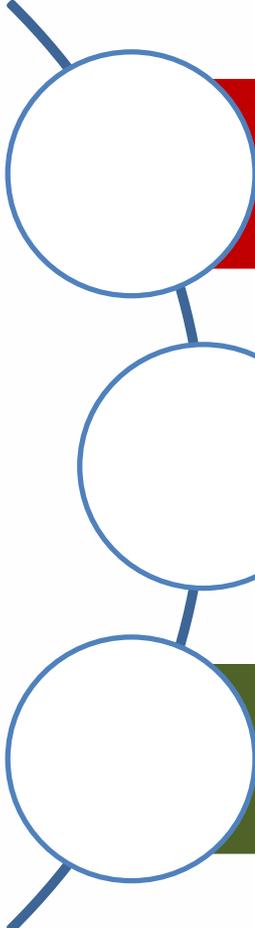


Doação para fraudar credores ou execução



Imóvel vendido para mais de um comprador

Principais fraudes

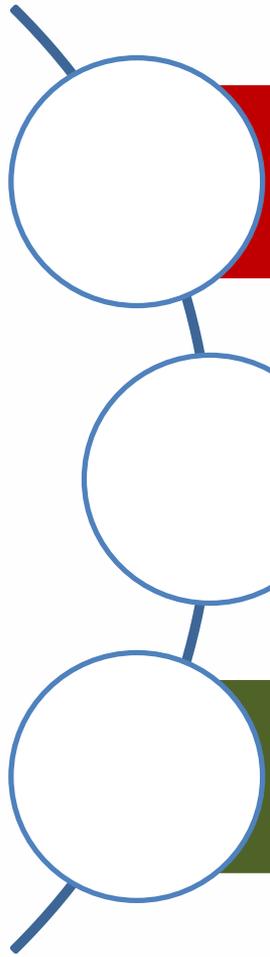


Vendedor que apresenta certidões de lugar que não é sua residência

Pessoa que se passa por corretor ou dono do imóvel – falso vendedor

Venda de lote em loteamento inexistente

Principais fraudes



Venda de imóvel com identificação do bem incorreta

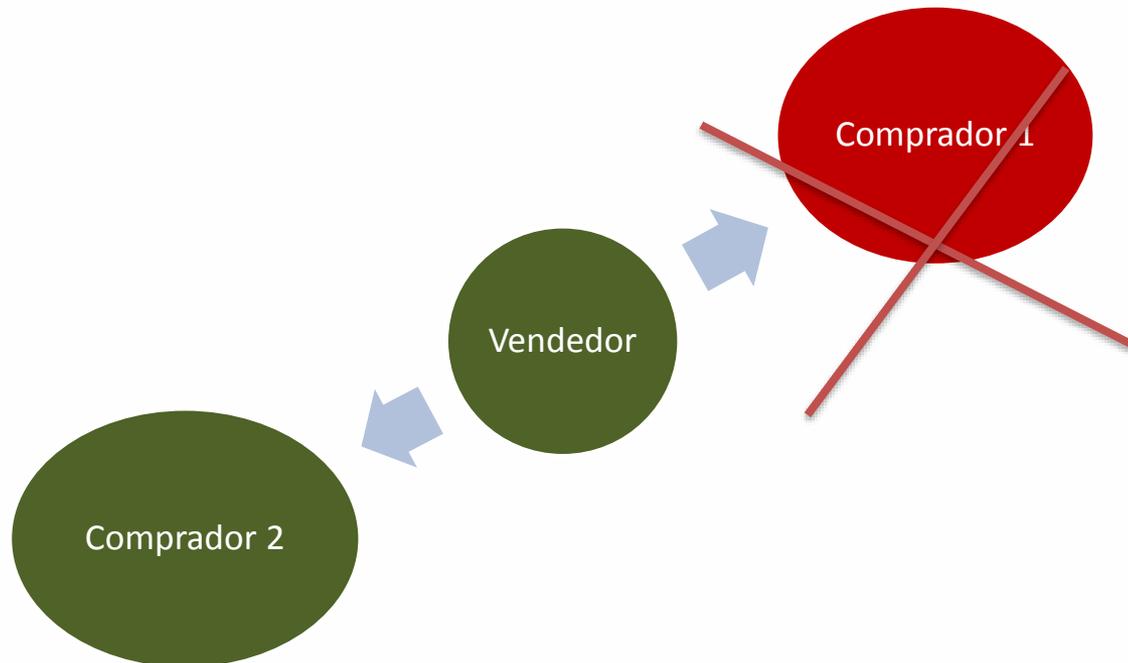
Venda sem consentimento do cônjuge

Venda de bem de vendedor insolvente – fraude contra credores e contra execução

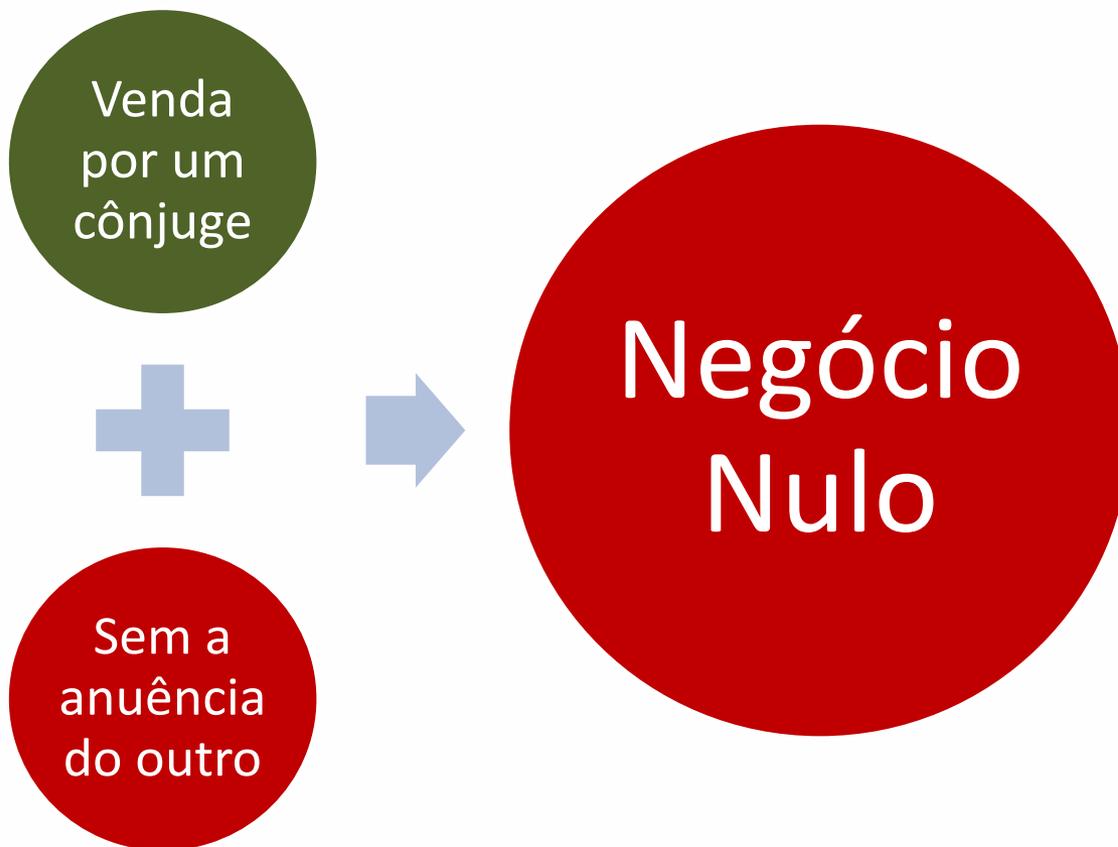
Doação para fraudar credores ou execução



Imóvel vendido para mais de um comprador



Imóvel vendido para mais de um comprador



Fraudes, como evitar?

Retirar todas as certidões necessárias e documentos do comprador, vendedor e do imóvel (inclusive procuração)

Analisar todas as certidões minuciosamente, como sequência de propriedade e existência de dívidas

Estar atento às notícias - recomendo pesquisar o nome das partes no Google

Capítulo 4 - resumo

Principais
fraudes



Como evitar
as fraudes

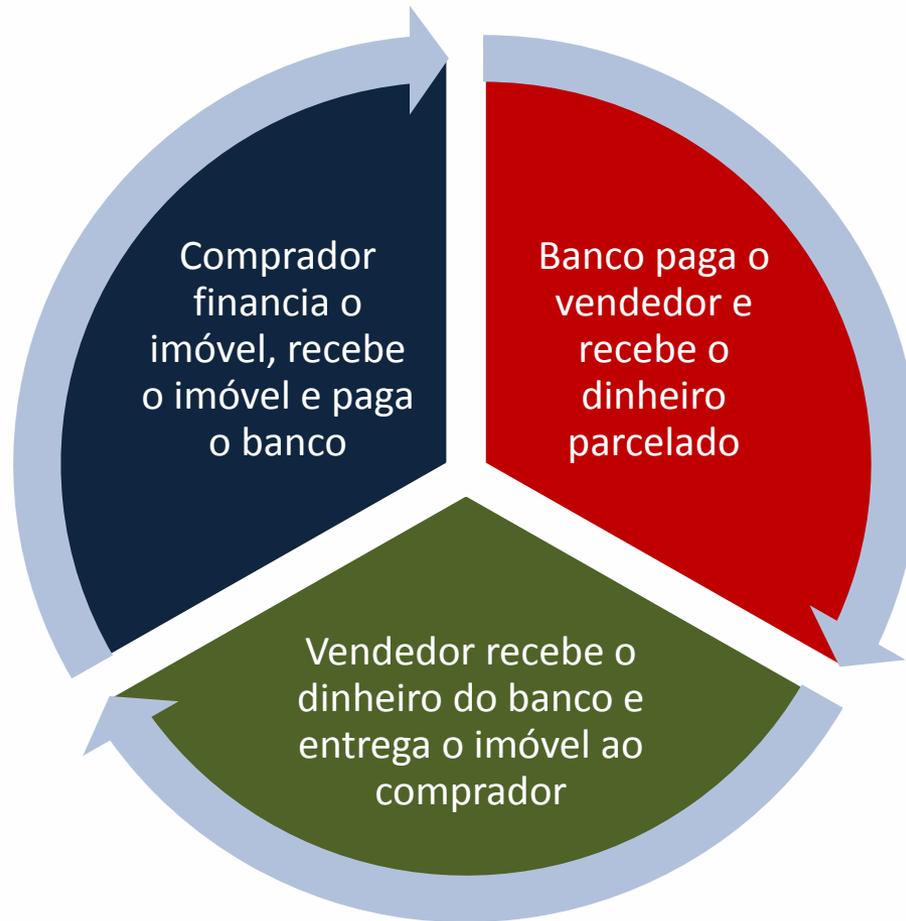
5. Documentação para financiamento imobiliário

Fonte: Banco Central do Brasil (2015)

Empréstimos imobiliários à pessoa física



Entenda a relação das partes no financiamento



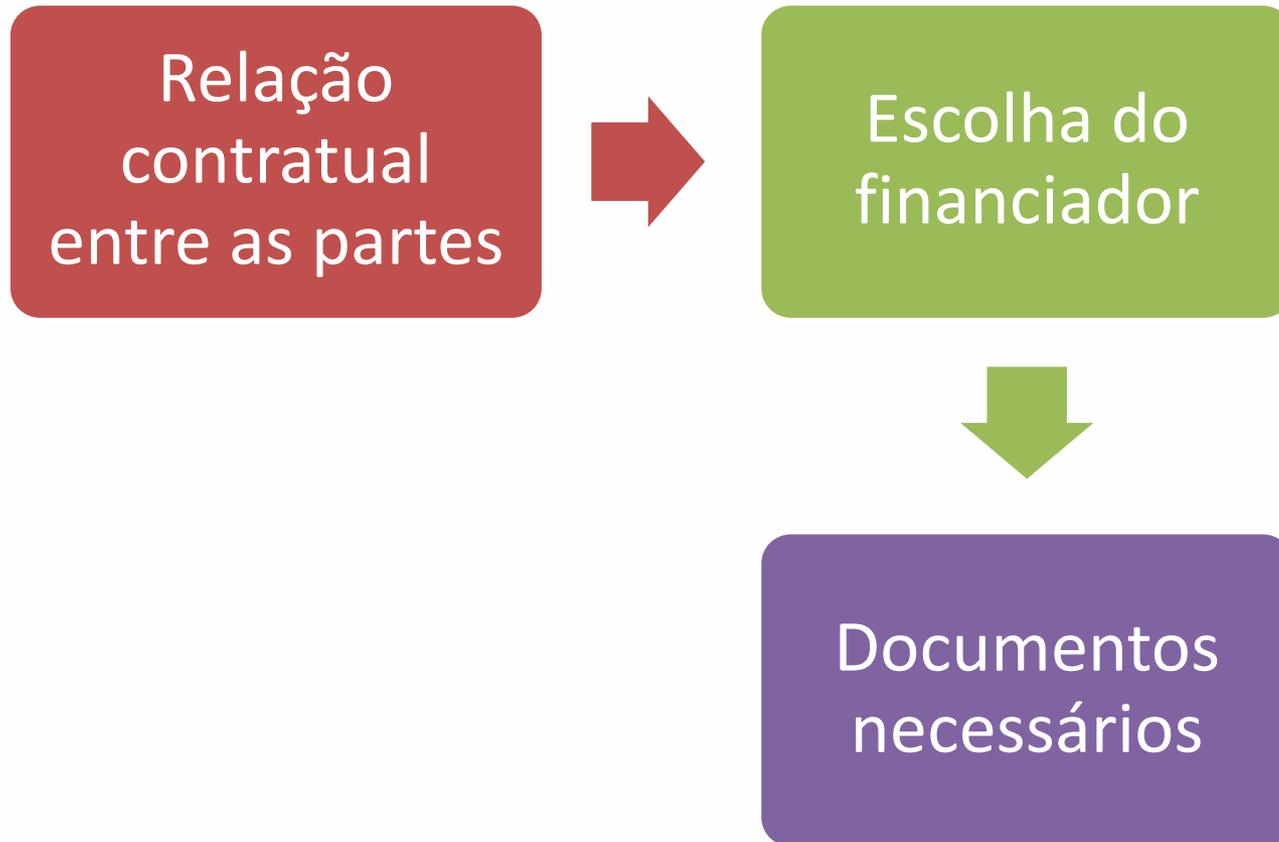
Documento para o financiamento



Documento para o financiamento



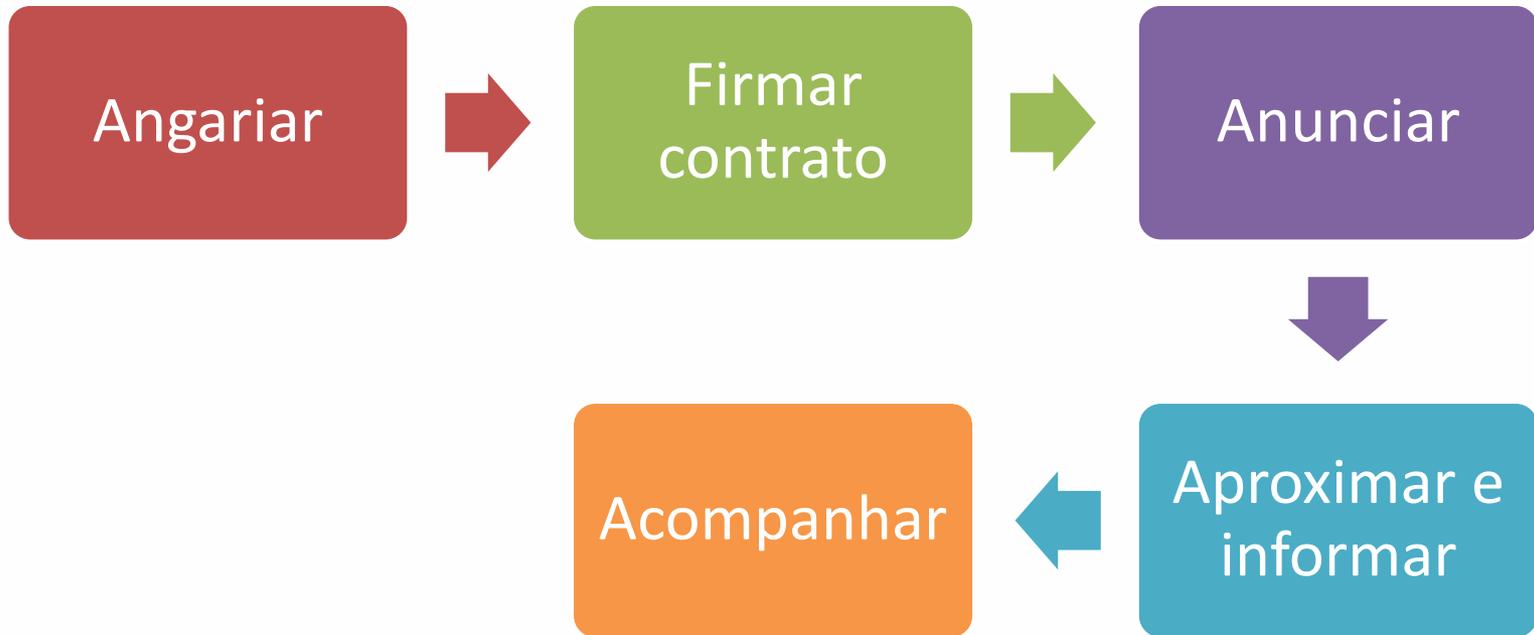
Capítulo 5 - resumo



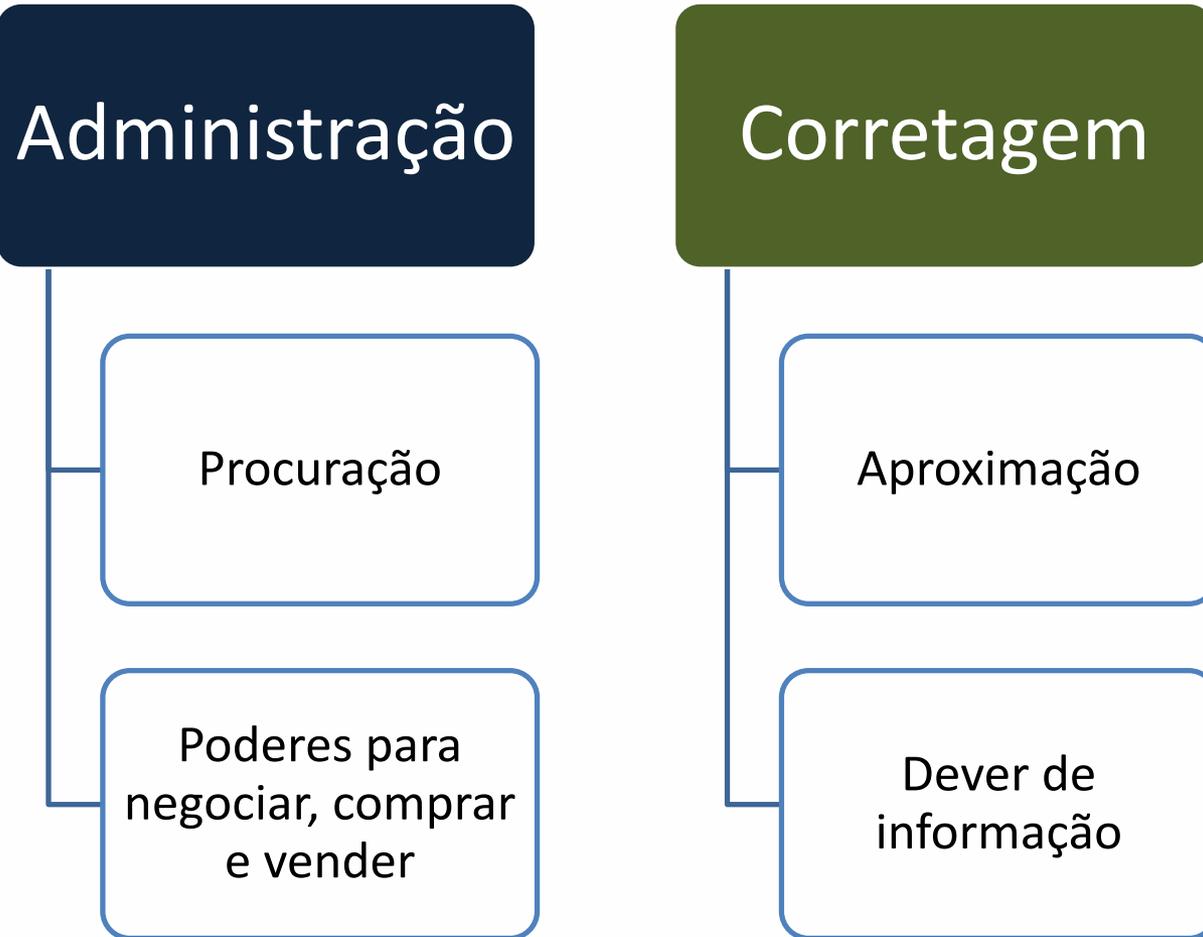
6. ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E OS DEVERES DO CORRETOR



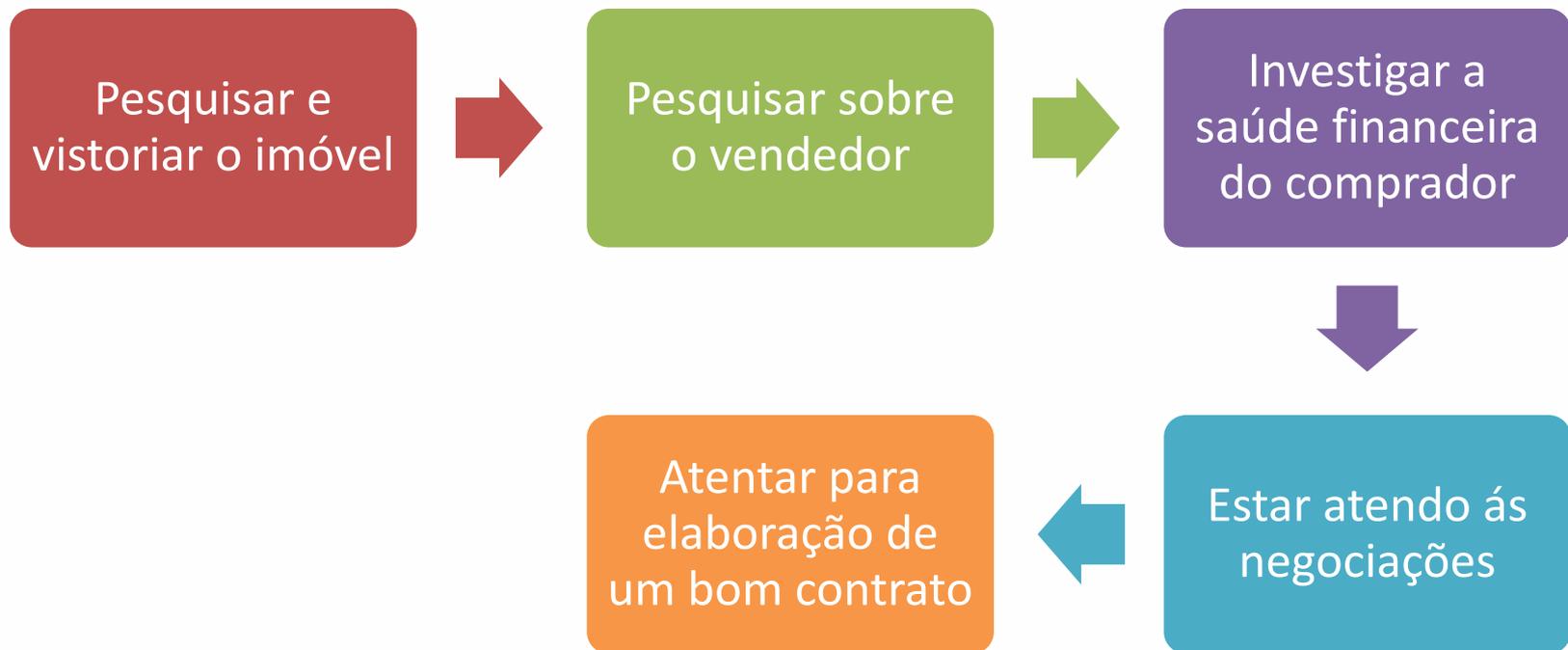
Passo a passo



Passo a passo



Cuidados para a venda do imóvel



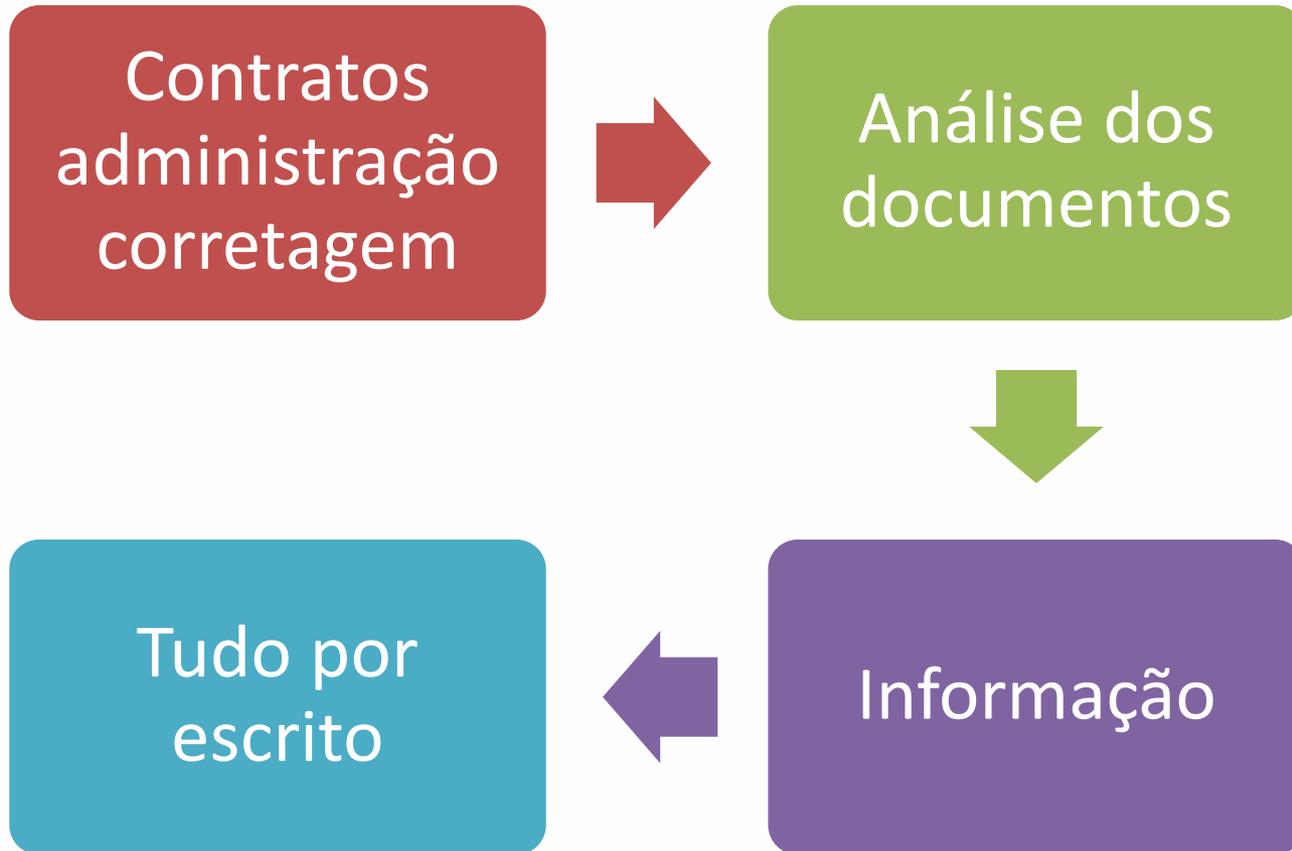
Fechamento e pós venda

Tudo por
escrito



Informações
às partes

Capítulo 6 - resumo



Resumo geral



“Seja um padrão de qualidade. As pessoas não estão acostumadas a um ambiente onde o melhor é o esperado.” (*Steve Jobs*)

“Todo trabalho árduo traz proveito” (Provérbios 14:23)

Contatos:

Carvalho Gomes Advogados OAB-PR 2520

Direito Imobiliário

kezya@carvalhogomes.adv.br

Fone: (41) 3015.5569