

Documentação Imobiliária

O que o corretor precisa saber

Noel Silva Julho/2024



- Objetivos:
- Breve estudo do documento imobiliário;
- Matrícula/Registro;
- Identificar documento público x particular
- Identificar o que é posse x propriedade
- Documentos necessários para uma boa venda

Objetivo

- Estabelecer critérios mínimos de conhecimento sobre documentação imobiliária que possibilite uma atuação profissional segura e possa transmitir confiança às partes que transacionam imóveis;
- Conscientizar o profissional sobre a necessidade de exigir a documentação do imóvel antes de oferecê-lo a terceiros (Artigo 4º Código de Ética – Resolução Cofeci 326/92. Autorização de Venda por escrito(Nunca Verbal!))
- Responsabilidade Civil

Estudo do documento imobiliário

- Análise rápida dos principais tipos de documentos que são objetos de transações imobiliárias, sejam públicos ou particulares, de modo dar condição ao profissional da área assessorar seu cliente em transações que envolvam a alienação de imóveis .



Posse x Propriedade

- Análise e identificação do que é documento de posse e sua abrangência. Definição do documento de propriedade e sua perfeita capacidade de transmitir direitos reais sobre imóvel.





Documentos necessários

Síntese dos principais documentos utilizados nas transações imobiliárias e indispensáveis para uma transação segura e eficaz.

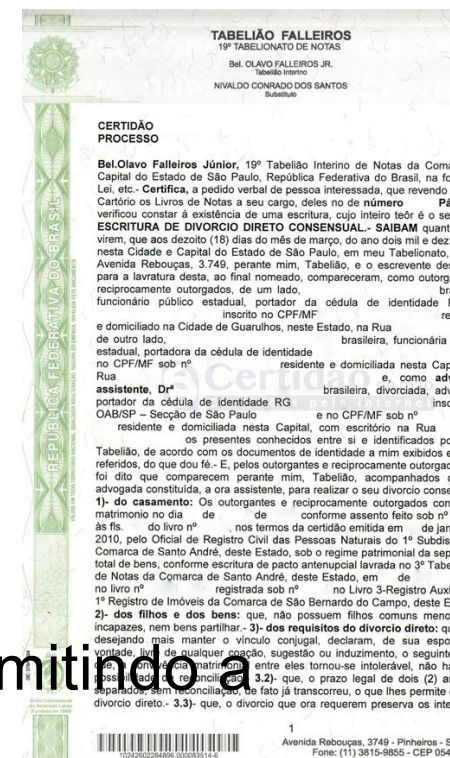
Documentos necessários

- Escrituras
- Registros
- Averbações
- Certidões do imóvel
- Certidões Pessoais
- Impostos e custas
- Procurações e substabelecimentos



Escrituras

- O que é uma escritura?
 - ✓ Lavrada em tabelionato de notas;
 - ✓ Registrada no cartório de registro de imóveis – transmitindo a propriedade;
 - ✓ Tabelionato (tabelião) X registro (oficial);
 - ✓ Código de normas dos cartórios extrajudiciais (TJ-BA).



Escrituras

- Tipos de escrituras/títulos de propriedade
 - ✓ Compra e venda quitada;
 - ✓ Contrato Particular com força de escritura pública(financiamento);
 - ✓ Compra e venda com Alienação Fiduciária;
 - ✓ Doação /usufruto/cláusulas restritivas; Dação em pagamento;
 - ✓ Permuta com ou sem torna;
 - ✓ Divórcio / inventário /extrajudiciais;
 - ✓ Declaratória/aditamento/renúncia;
 - ✓ Escritura de Cessão de Direitos de Herança;
 - ✓ Cartas de Sentença de Divórcio ou de Inventário;
 - ✓ Escritura de Usucapião Extrajudicial.

Registro

- Requisitos

- ✓ Número da Matrícula;
- ✓ Livro e Folha (quando registrado em livro);
- ✓ Prenotação;
- ✓ Riscos de não registrar.

“QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO”



Registro

- Identificando e analisando uma matrícula:
 - ✓ Imprescindível ter o número da Matrícula em mãos(certidão do RGI); Certidão da Matrícula e/ou Visualização(SAEC (registradores.onr.org.br/));
 - ✓ Identificar Registros (R);
 - ✓ Identificar Averbações (AV);
 - ✓ Identificar a existência de Gravames(alienação fiduciária, hipoteca, cédula hipotecária, penhora, arrestos e etc.);
 - ✓ Atualizando a Matrícula (averbações ou registros);

“QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO”



Averbações – notícia

- Requisitos (Petição + documentação).
- Justificativas (exemplos):
 - ✓ Mudança de estado civil, acrescentar dados, anexar documentos (ex: Certidão do Estado Civil, Escritura de Pacto Antenupcial);
 - ✓ Modificações no imóvel(ampliação, reforma);
 - ✓ Construção (certidão INSS, Plantas, Habite-se, ART);
 - ✓ Nome de logradouro – Número Métrico.

Certidões

- Requisitos

- ✓ Certidão Receita Federal;
- ✓ Certidões Pessoais Cíveis e Criminais
- ✓ Certidões Trabalhistas;
- ✓ Certidão da Justiça Federal;
- ✓ Matrícula do Imóvel(registro de imóveis, val. 20 dias úteis);
- ✓ Certidão Negativa de Débito de IPTU (imóvel urbano);
- ✓ Declaração de Quitação de Condomínio (quando condomínio) + ata de eleição do síndico e firma reconhecida.
- ✓ Certidão atualizada do Estado Civil(validade 90 dias);



Impostos (ITIV – ITBI – ITCMD) e custas

- Critérios

- ✓ Valor Venal (Valor Venal Atualizado – PMS);
- ✓ Valor Declarado;
- ✓ Liminar (quando necessário para pagar ITIV);
- ✓ Percentuais;
- ✓ DAJES;
- ✓ Tabela de custas (Tribunal de Justiça do Estado da Bahia).

Laudêmio / foro

QUANDO HOVER

- A quem pagar:
 - ✓ União;
 - ✓ Igreja;
 - ✓ Município;
 - ✓ Famílias;
 - ✓ Responsabilidade do pagador – Código Civil 1916.



Procurações

- Critérios de validade:
 - ✓ Indispensável forma pública para alienação de imóvel;
 - ✓ Poderes;
 - ✓ Objeto (obrigatório eleger o imóvel);
 - ✓ Período de validade – Certidão;
 - ✓ Causa própria;
 - ✓ Riscos.

Substabelecimentos

- Critérios de validade:
 - ✓ Origem;
 - ✓ Forma;
 - ✓ Abrangência – Poderes iguais ou menores (NUNCA MAIORES) da procuração original;
 - ✓ Atualização.

Passo a passo

Critérios

- Colher dados;
- Colher documentos;
- Retirar Certidões;
- Assinar Contrato de promessa ou cessão de direitos;
- Pagar impostos e custas;
- Assinar Escritura ou contrato de financiamento;
- Registrar.

Escolha do tipo de contrato:

- Promessa de Compra e Venda com direito de arrependimento;
- Promessa de Compra e Venda Irrevogável e Irretratável;
- Cessão de Direitos de Promessa com anuência;
- Cessão de Direitos de Posse;
- Cessão de Direitos Hereditários.





Obrigado a todos !

Noel Silva _ Corretor de Imóveis

Diretor Segundo Secretário – CRECI-BA

noel@nnovaimobiliaria.com.br