GUIA DE SEGURANÇA IMOBILIÁRIA

Cuidados essenciais antes de *comprar um imóvel*

Análise jurídica, vistoria técnica, planejamento financeiro e o papel do corretor credenciado para reduzir riscos na transação.

Certidões
BASE DA SEGURANÇA JURÍDICA

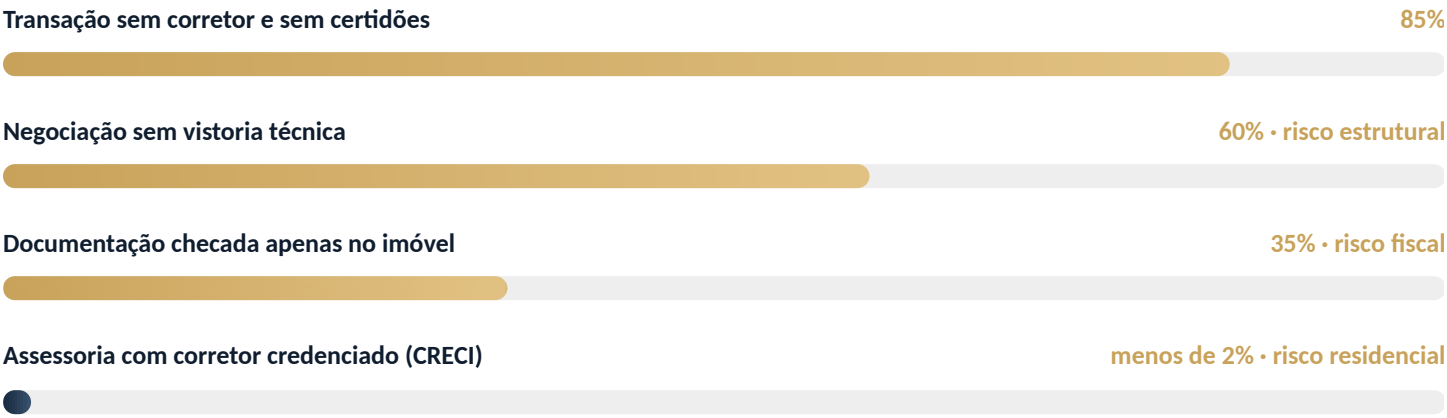
CRECI
EXIGÊNCIA LEGAL OBRIGATÓRIA

4% a 8%
CUSTOS COM ITBI E REGISTRO

Análise prévia
DO VENDEDOR, ANTES DE FECHAR

Nível de risco por etapa na aquisição imobiliária

Valores ilustrativos:



Etapas fundamentais da diligência imobiliária

1. Matrícula atualizada do imóvel

CARTÓRIO DE IMÓVEIS

A certidão de matrícula de inteiro teor emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis revela o real proprietário e se existem ônus reais, como penhoras, hipotecas, alienação fiduciária ou usufruto.

2. Certidões negativas do vendedor

ANÁLISE FISCAL E CÍVEL

Verifique certidões de distribuição cível, trabalhista, federal e tributária do alienante. Dívidas graves ou processos judiciais em andamento podem anular a compra por fraude à execução.

3. Vistoria física e estrutural

QUALIDADE DO IMÓVEL

Avalie infiltrações, instalações elétricas e hidráulicas, além da qualidade do acabamento. Em condomínios, analise o estado das áreas comuns e se há fundo de reserva ou taxa de reforma aprovada.

4. Planejamento com custos anexos

ITBI E CARTÓRIO

O comprador deve provisionar entre 4% e 8% do valor de avaliação para cobrir o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), a escritura pública e o registro cartorário.

Princípio jurídico

No direito imobiliário brasileiro, "quem não registra não é dono". A promessa de compra e venda sem o devido registro em cartório não garante a propriedade plena do bem.

A importância decisiva do corretor credenciado (CRECI)

Segurança jurídica e responsabilidade

GARANTIA LEGAL

O corretor de imóveis credenciado responde civil e penalmente pela veracidade das informações fornecidas (Art. 723 do Código Civil), garantindo transparência e integridade ao negócio.

Avaliador mercadológico preciso

JUSTO VALOR

Graças à experiência prática e às ferramentas de comparativo de mercado (PTAM), o profissional qualificado evita que você pague valores acima da avaliação real da região.

Checklist de documentação obrigatória para compra segura

Documento	Órgão emissor	Finalidade principal	Nível de exigência
Matrícula com ônus e ações	Cartório de Registro de Imóveis (RI)	Comprovar propriedade e ausência de dívidas gravadas	Indispensável
Certidão negativa de IPTU	Prefeitura Municipal	Confirmar quitação de impostos municipais urbanos	Indispensável
Declaração de quitação condominial	Síndico / administradora	Garantir ausência de débitos de condomínio vinculados ao bem	Indispensável
Certidão de distribuição cível e trabalhista	Poder Judiciário (estadual e federal)	Mitigar risco de fraude contra credores por parte do vendedor	Altamente recomendado

Riscos de negociar com intermediários não habilitados

Exercício ilegal da profissão

CONTRAVENÇÃO PENAL

A intermediação por pessoas sem CRECI constitui contravenção penal. Em caso de fraudes ou prejuízos financeiros, o comprador pode não contar com o amparo dos órgãos de classe nem do Código de Defesa do Consumidor.

Falhas na coleta de documentos

PREJUÍZOS FUTUROS

Intermediários leigos costumam ignorar certidões essenciais, expondo o comprador ao risco de perder o imóvel para penhoras judiciais antigas decorrentes de dívidas do antigo dono.

Conclusão do especialista

Comprar um imóvel é uma das decisões financeiras mais relevantes na vida de uma pessoa. Garantir a checagem rigorosa da documentação e contar com o acompanhamento de um corretor credenciado ao CRECI é a forma mais eficaz de transformar um grande sonho em um investimento sólido e sem surpresas.

Os percentuais de risco são ilustrativos, e os custos de ITBI e registro variam conforme o município e o valor do imóvel. Este conteúdo é informativo e não substitui a orientação de um advogado nem a consulta ao cartório de registro de imóveis.

Ficou com alguma dúvida?

Fale comigo pelo WhatsApp e receba uma orientação personalizada, do primeiro contato até a entrega das chaves.

Falar com o Jota Carlos no WhatsApp

Jota Carlos · Corretor de Imóveis · CRECI 18.040
(85) 98205-2054 · Avenida Washington Soares, 3000 – Luciano Cavalcante – Fortaleza – CE