DILIGÊNCIA IMOBILIÁRIA E SEGURANÇA JURÍDICA

Documentos necessários na *aquisição de imóvel*

Guia analítico dos documentos do comprador, do vendedor e do imóvel para uma transação mais segura. Guia de cartório e banco.

3 pilares
COMPRADOR, VENDEDOR E IMÓVEL

30 dias
VALIDADE PADRÃO DAS CERTIDÕES

Certidões
ANÁLISE QUE REDUZ O RISCO

1. Documentação exigida do comprador

Identificação e estado civil
PESSOA FÍSICA

RG/CPF ou CNH válida, comprovante de residência atualizado (últimos 90 dias) e certidão de nascimento (solteiros) ou de casamento. Caso haja regime de bens diferenciado, anexar o pacto antenupcial registrado.

Capacidade financeira e renda
FINANCIAMENTO / FGTS

Últimos 3 contracheques/holerites ou declaração do Imposto de Renda completa com recibo. Se utilizar FGTS, apresentar o extrato atualizado e cópia da Carteira de Trabalho (CTPS).

Fluxo sequencial da coleta documental

1. Documentos pessoais
Comprador e vendedor preparam RG, CPF e estado civil.

2. Certidões do imóvel
Matrícula atualizada no Cartório de Registro de Imóveis (RI) e certidões de débitos.

3. Certidões fiscais e cíveis
Varredura de processos judiciais e protestos do vendedor.

4. Escritura e registro
Lavratura no tabelionato e ITBI pago no cartório.

Distribuição do volume documental por categoria

Por categoria de análise (%):

Documentação do imóvel (matrícula, IPTU, ônus) 45%

Certidões do vendedor (cíveis, trabalhistas, fiscais) 35%

Documentos do comprador (identidade, renda, FGTS) 20%

Atenção ao cônjuge

Em regimes de comunhão parcial ou universal de bens, a concordância do cônjuge (outorga uxória/marital) e a apresentação de seus documentos pessoais são obrigatórias tanto na compra quanto na venda.

2. Documentação exigida do vendedor (PF ou PJ)

Vendedor pessoa física (PF)

CERTIDÕES PESSOAIS

RG, CPF, comprovante de residência e estado civil. Certidões negativas de feitos ajuizados (Justiça Estadual e Federal), certidão trabalhista (TST), certidão negativa de débitos federais e certidão de protestos.

Vendedor pessoa jurídica (PJ)

EMPRESAS E CONSTRUTORAS

Contrato social consolidado, cartão CNPJ, RG/CPF dos sócios administradores, CND conjunta da Receita Federal/INSS, CND trabalhista e certidão de regularidade do FGTS (CRF da Caixa).

3. Documentação específica do imóvel

Documento do imóvel	Órgão emissor	Objetivo jurídico	Prazo / observação
Matrícula atualizada com ônus reais	Cartório de Registro de Imóveis (RI)	Atesta a titularidade e a ausência de penhora, usufruto ou hipoteca	Validade: 30 dias
Certidão negativa de IPTU	Prefeitura Municipal	Comprova a quitação dos débitos tributários do imóvel	Certidão tributária
Declaração de quitação condominial	Síndico / administradora	Garante isenção de débitos de condomínio (dívida propter rem)	Firma reconhecida
Habite-se / planta aprovada	Prefeitura / Secretaria de Urbanismo	Confirma a regularidade da construção e a autorização de habitação	Imóveis edificados
Declaração de utilidades (água / luz)	Concessionárias públicas	Garante a inexistência de faturas pendentes em nome do imóvel	Últimas faturas

Imóveis rurais e situações especiais

Exigências para imóveis rurais

CAR / CCIR / ITR

Para propriedades rurais, exige-se o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR/INCRA), o Cadastro Ambiental Rural (CAR) e a prova de quitação do ITR dos últimos 5 anos.

Imóveis financiados ou com inventário

INTERVENIENTE QUITANTE

Imóvel financiado exige saldo devedor e anuência do banco (interveniente quitante). Se for oriundo de herança, o inventário deve estar concluído e registrado na matrícula antes da venda.

Recomendação técnica

Apresentar a documentação completa antes da assinatura do contrato de promessa de compra e venda reduz drasticamente o risco de cancelamento do negócio e protege ambas as partes de prejuízos financeiros e disputas judiciais.

Os prazos de validade e as exigências podem variar conforme o cartório, o município, o banco e o tipo de 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