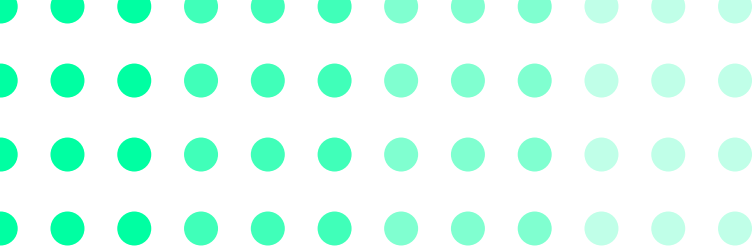


Guia de bolso

**As documentações necessárias para
compradores e vendedores de imóveis.**





Índice

Introdução	2
Documentos para proprietários	3
Documentos para compradores	9
Checklist	13

Introdução

Bem-vindo ao Guia de Bolso do Mercado Imobiliário! Seja você um corretor experiente ou um comprador pela primeira vez, este material vai te ajudar a entender as documentações imobiliárias. Este ebook é **uma ferramenta indispensável** para entender como a documentação não só oferece segurança e proteção, mas também serve como uma medida preventiva crucial contra possíveis contratempos no processo de compra ou venda de imóveis.

Ao compreender e garantir que todos os documentos estejam em conformidade, você estará preparado para **minimizar riscos e conduzir transações imobiliárias de forma eficaz**. Além disso, exploraremos como a documentação desempenha um papel fundamental na obtenção de financiamentos, garantias e seguros relacionados à propriedade.

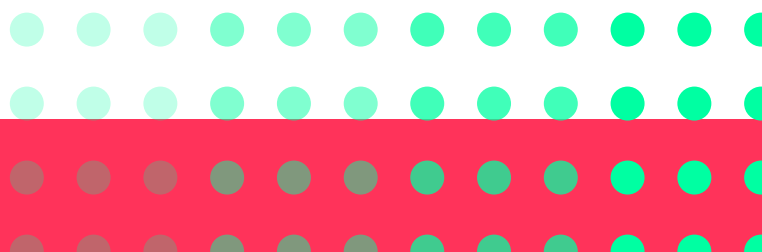
Vamos começar?

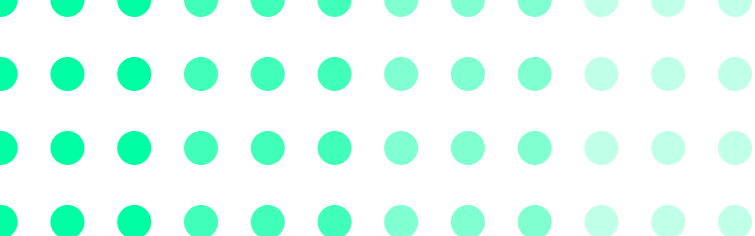


Documentos para proprietários

Escritura do imóvel: Este documento é fundamental, pois comprova legalmente a **propriedade do imóvel**. A escritura deve ser registrada no cartório competente e estar livre de qualquer pendência ou averbações negativas. Para obter a escritura, é preciso comparecer ao cartório de notas onde a propriedade foi registrada, fornecer os detalhes do imóvel e pagar as taxas necessárias. Os procedimentos podem variar dependendo da região, por isso é importante confirmar com o cartório local.

Certidões negativas: Para garantir que não haja dívidas relacionadas ao imóvel, os vendedores precisam obter certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais. Isso pode ser feito no Cartório de Registro de Imóveis local. Essas certidões **confirmam a inexistência de dívidas e pendências relacionadas à propriedade**. Novamente, os procedimentos podem variar de acordo com a jurisdição.





Recolhimento de impostos: É importante que os vendedores paguem **os impostos incidentes sobre a venda do imóvel**, como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e o Imposto de Renda sobre ganho de capital, quando aplicável.

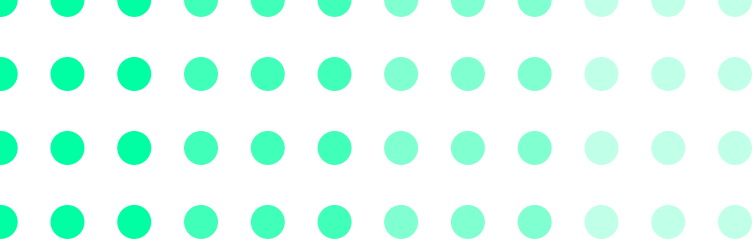
Matrícula do imóvel: A matrícula é um documento emitido pelo **cartório de registro de imóveis** e contém informações detalhadas sobre a propriedade, incluindo sua descrição, histórico de transações e eventuais ônus sobre o imóvel.

Comprovante de quitação de condomínio: Se o imóvel estiver localizado em um condomínio, pode ser exigido um comprovante de quitação das taxas condominiais. Isso garante que **não haja dívidas pendentes com o condomínio**.

Manual do Proprietário: Um guia completo que acompanha a entrega do imóvel, fornecendo instruções detalhadas sobre como usar, operar e manter todas as suas partes. Ele também inclui informações sobre as garantias dos itens da obra e sugestões para a manutenção regular do imóvel, **ajudando os proprietários a cuidarem bem de sua propriedade.**

Ata de Assembleia: Um documento que registra todas as decisões tomadas em reuniões de condomínio, como votações sobre despesas, obras, normas internas, entre outros assuntos. É importante para manter um **histórico das decisões e responsabilidades** dos moradores e da administração do condomínio.

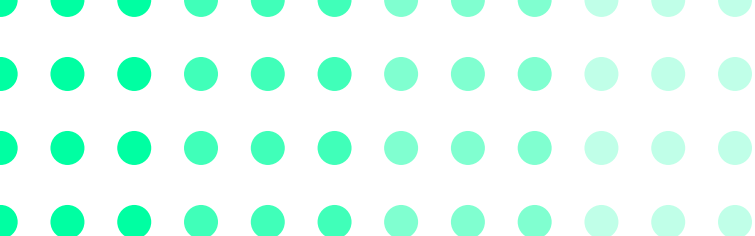




Certidão de ônus reais: Essa certidão informa sobre eventuais ônus que incidem sobre o imóvel, como hipotecas, penhoras ou usufrutos. É importante para **garantir que o imóvel esteja livre de quaisquer restrições** que possam afetar a transação.

Laudo de vistoria: Em alguns casos, especialmente em transações comerciais ou quando há algum tipo de reforma ou construção em andamento, pode ser necessário um laudo de vistoria que **atesta as condições físicas do imóvel**.

Declaração de quitação de débitos: Os vendedores podem precisar apresentar uma declaração de quitação de débitos, confirmando que **não há pendências financeiras relacionadas ao imóvel**, como contas de água, luz ou gás.



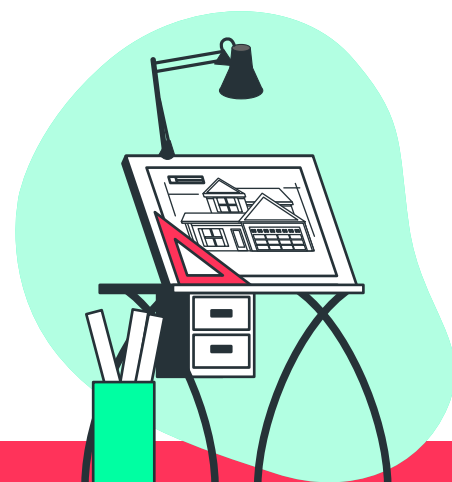
Documentação específica para imóveis rurais: Se o imóvel for rural, documentos como o **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)** e a **Declaração de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR)** podem ser exigidos.

Registro do Loteamento: Documento obrigatório para comprovar a legalidade da venda de terrenos, obtido após o registro do loteamento junto ao cartório de imóveis e a aprovação do projeto pela prefeitura. Garante a **regularidade da transação imobiliária e evita problemas legais futuros.**

Autorização para venda: Caso o imóvel seja de propriedade de mais de uma pessoa, é importante ter uma **autorização de venda assinada por todos os proprietários.**

Memorial de Incorporação: Conjunto de documentos que **comprovam a legalidade e credibilidade da construção do imóvel.** Inclui detalhes do projeto aprovado pelo município, materiais utilizados na obra e outras informações relevantes. Esse documento deve ser registrado no cartório de imóveis, oferecendo segurança aos compradores sobre o que foi prometido e realizado

Projeto Arquitetônico: Um conjunto de desenhos e documentos técnicos que detalham a criação e a utilização do espaço dentro do imóvel, incluindo estrutura, layout e materiais a serem utilizados. **Fundamental para o planejamento e execução de obras,** evitando surpresas durante a construção e garantindo um resultado final satisfatório.

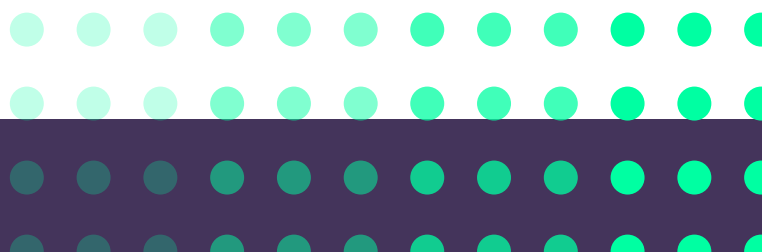


Documentos para compradores

Documentos de identificação pessoal: Normalmente, é necessário apresentar um documento de identificação válido, como **RG, CPF ou CNH**.

Comprovante de estado civil: Dependendo do estado civil, é preciso apresentar certidões de **casamento, de nascimento, de divórcio ou de óbito**, conforme aplicável.

Comprovante de renda: É necessário comprovar a capacidade de pagar pelo imóvel. Isso pode incluir **holerites, declarações de imposto de renda, extratos bancários**, entre outros.

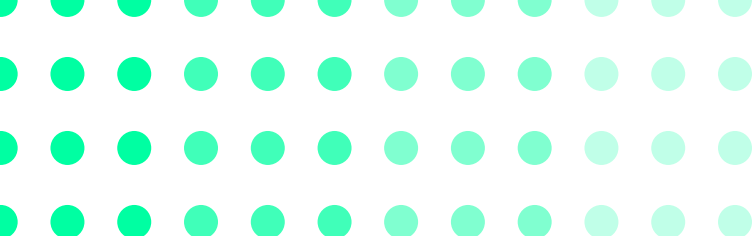


Comprovante de residência: Pode ser necessário fornecer contas de luz, água, telefone ou outro documento que **comprove o endereço atual do interessado.**

Contrato de compra e venda: O contrato formalizando a transação entre comprador e vendedor. **Contendo:**

- ✓ Descrição do imóvel
- ✓ Identificação das Partes
- ✓ Condições de Pagamento
- ✓ Cláusulas de Rescisão
- ✓ Prazos e Condições de Entrega
- ✓ Responsabilidades das Partes
- ✓ Garantias
- ✓ Assinaturas e Testemunhas



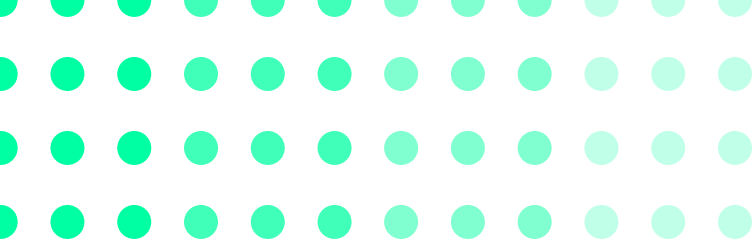


Comprovante de pagamento de taxas e impostos:

Dependendo da legislação local, **pode ser necessário pagar taxas e impostos** relacionados à transação imobiliária.

Declaração de Imposto de Renda: Em alguns casos, pode ser solicitada a apresentação da declaração de imposto de renda para **comprovar a capacidade financeira do comprador**.

Autorização de financiamento: Caso o interessado estiver financiando a compra do imóvel por meio de um empréstimo, será necessário apresentar **documentos relacionados à aprovação de crédito**, bem como documentos específicos exigidos pelo banco ou instituição financeira.



Certidão de regularidade do FGTS: Caso recursos do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) sejam usados para pagar parte do valor do imóvel ou para amortizar o saldo devedor de um financiamento imobiliário, **será necessário apresentar a certidão de regularidade do FGTS.**

Procurações (se aplicável): Se estiver agindo em nome de outra pessoa na transação, pode ser necessário apresentar procurações devidamente assinadas e reconhecidas em cartório.

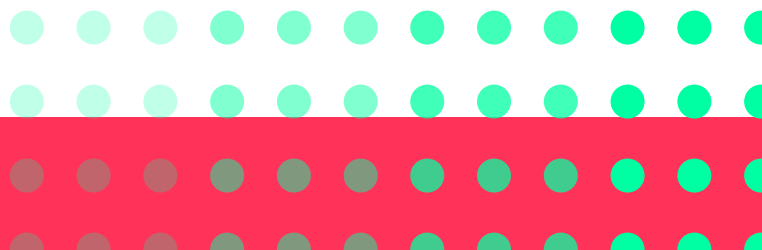
*Dependendo das peculiaridades da transação ou das exigências do vendedor, do comprador ou das autoridades locais, podem ser solicitados outros documentos específicos.

Checklist

Não seja pego de surpresa, tenha à mão o nosso checklist e não esqueça de nenhum documento do seu cliente.

Documentos para Proprietários:

- ☐ Escritura do imóvel
- ☐ Certidões negativas (municipais, estaduais e federais)
- ☐ Recolhimento de impostos (ITBI, Imposto de Renda sobre ganho de capital, etc.)
- ☐ Matrícula do imóvel
- ☐ Comprovante de quitação de condomínio
- ☐ Manual do Proprietário
- ☐ Ata de Assembleia
- ☐ Certidão de ônus reais
- ☐ Laudo de vistoria (se necessário)
- ☐ Declaração de quitação de débitos
- ☐ Documentação específica para imóveis rurais (CCIR, DITR, etc.)
- ☐ Registro do Loteamento
- ☐ Autorização para venda (se necessário)
- ☐ Memorial de Incorporação
- ☐ Projeto Arquitetônico



Checklist

Documentos para Compradores:

- ☐ Documentos de identificação pessoal (RG, CPF, CNH)
- ☐ Comprovante de estado civil
- ☐ Comprovante de renda
- ☐ Comprovante de residência
- ☐ Contrato de compra e venda
- ☐ Comprovante de pagamento de taxas e impostos
- ☐ Declaração de Imposto de Renda
- ☐ Autorização de financiamento
- ☐ Certidão de regularidade do FGTS
- ☐ Procurações (se aplicável)

