

# **MANUAL DO COMPRADOR**

## EXIGÊNCIAS DE DOCUMENTOS:

### Para TODOS OS IMÓVEIS:

Certidão do Registro de Imóveis (de preferência VINTENÁRIA)

### Para os IMÓVEIS URBANOS:

Certidão Negativa de Débitos do IPTU

Declaração do Síndico da quitação das parcelas incidentes sobre o imóvel, quando se tratar de imóvel em condomínio

### Para os IMÓVEIS RURAIS:

Certidão Negativa do ITR (Imposto Territorial Rural)

Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais (CCIR do INCRA)

### Quanto aos PROPRIETÁRIOS:

Certidão Negativa da Justiça Federal (5 anos)

Certidão Negativa da Justiça do Trabalho (5 anos)

Certidão Negativa dos Distribuidores Cíveis e Criminais (5 anos)

Certidões Negativas dos Tabelionatos de Protesto (5 anos)

No caso de Pessoa Jurídica, exigir as Certidões no local do Imóvel e também na sede ou residência da Empresa, e em nome dos sócios.

### PESSOAS FÍSICAS

Certidão de Casamento, se for o caso

### PESSOAS JURÍDICAS:

Contrato ou Estatuto Social.

## **EXPLICAÇÃO NECESSÁRIA:**

Sem adentrarmos profundamente no tema, sugerimos algumas cautelas a serem tomadas pelo comprador na aquisição de imóveis.

Quanto aos imóveis, estes podem ser:

1 - RURAIS ou

2 - URBANOS.

### **Regras Gerais para a aquisição**

O primeiro passo é solicitar ao Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição territorial ao qual pertence o imóvel, uma certidão de filiação vintenária com negativa de ônus e alienações.

Ônus significa peso, carga, obrigação. Negativa de ônus é para se verificar se sobre o imóvel não incide encargo ou obrigação que pese diretamente sobre a propriedade, limitando sua fruição e disposição, ou para que sirvam de garantias a outras obrigações (hipoteca, penhora usufruto etc.).

Negativa de alienações é para verificar se o proprietário do imóvel já não o transmitiu a outrem, se o imóvel ainda continua em seu nome.

Pela certidão imobiliária, poderemos verificar a titularidade do imóvel, a quem pertence, quem é o seu atual proprietário, ou proprietários, pessoa física ou jurídica.

No caso de **pessoa física**, qual é o seu estado civil que consta do registro, solteiro, desquitado, separado judicialmente, divorciado, viúvo, ou casado. Se casado quem é o seu cônjuge, qual a época e regime do casamento, se houve ou não pacto antenupcial, em caso de ter havido se este foi registrado. Se o estado civil do(s) proprietário(s) é o mesmo que consta do registro. Ainda, verificar se constam do registro os números do RG's. e CPF's. dos proprietários.

Se **pessoa jurídica** qual a sua denominação ou razão social, se não houve alteração no contrato ou estatuto, se consta do registro o número do C.N.P.J. da empresa e quem a representa. Ainda no caso de pessoa jurídica, haverá necessidade da apresentação de cópia do contrato social ou estatuto, ao menos da suas últimas alterações sociais, para verificação dos poderes desta representação.

Pela certidão imobiliária também se poderá verificar a origem do imóvel, de onde ele veio, onde se filiou, se sobre o mesmo existe alguma restrição (servidão,

viela sanitária, restrição ou limitação de construção, reserva legal no caso de imóvel rural, etc.).

Dela também se verificará a situação do imóvel em si, no caso de área construída, se ela consta do registro, se a área construída existente no imóvel é a mesma que consta do assento do registro imobiliário, se não é menor, pois caso contrário, haverá necessidade de regularização ou aprovação de projeto junto à municipalidade, extração de habite-se e a apresentação da CND do INSS, para requerer a averbação junto ao serviço imobiliário, o que gerará custos adicionais.

Deve ser solicitada do vendedor, **pessoa física ou jurídica**, a apresentação de certidões pessoais, sendo que no caso de pessoa física em nome de ambos os cônjuges, se for o caso.

Estas certidões, a serem extraídas no local de residência ou sede dos vendedores, e no local onde se situa o imóvel, são Certidões Negativas da Justiça Federal; Certidões do Distribuidor Cível e Criminal; da Vara das Fazendas; da Justiça do Trabalho e as de Protestos de Títulos.

Caso o transmitente seja pessoa jurídica, deverá apresentar também as certidões negativas de débito ( CND'S) do I.N.S.S., e da Receita Federal, e se pessoa física caso seja empregador ou produtor rural.

Com relação aos impostos deve-se verificar se existem débitos com o IPTU, e com o condomínio, neste último caso, dos apartamentos, casas em condomínio, lojas, salas comerciais que estejam em condomínio.

No caso de **imóvel rural** devem ser apresentados o C.C.I.R. (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), que é uma declaração a ser feita anualmente pelos proprietários, e os 05 (cinco últimos) I.T.R'S, (Imposto Territorial Rural) e ainda o cuidado de se verificar se sobre o imóvel não houve alguma exigência de ser feita reserva legal (reserva de pelo menos 20% de conservação de mata nativa, obrigação que pode ser repassada para o comprador).

Ainda sobre de imóvel rural é preciso verificar a fração mínima de parcelamento (módulo rural) para a região, que no Estado de São Paulo, via de regra é de 02 (dois) hectares, ou seja, 20.000,00 metros quadrados, sendo que todo desmembramento inferior a essa área não poderá ser feito, a exceção de prescindir de autorização do INCRA.

É preciso ficar atento de não se trata, de venda de PARTE IDEAL, ou seja, de venda de área em comum, localizada dentro de área maior, que são vendas expressas normalmente em frações ideais ou percentagens do imóvel (1/54 avos, 1/20 avos ou 1%, 0,55588% , e que também podem vir expressa em áreas 5.555,00 metros quadrados dentro de uma área de 5 (cinco) alqueires, ou até mesmo expresso em valores R\$ 12.000,00 sobre a avaliação de R\$ 200.000,00 etc.). Essas formas de transmissão atualmente são vedadas, não se permitindo o registro.

No caso de compra de lotes é preciso verificar se o loteamento está devidamente registrado, se as obras de infra-estrutura foram, ou se estão sendo realizadas pelo loteador, quais as restrições impostas pelo loteador, no tocante a construções, ou quais as restrições impostas pelos poderes públicos.

Nos casos de apartamentos, casas térreas ou assobradadas (condomínios deitados), lojas comerciais, que pertençam a condomínios, verificar se houve o registro da incorporação, ou da instituição e especificação do condomínio, verificar as regras da convenção do condomínio, das vagas de garagens, dos materiais empregados na construção, etc.

Tratando-se de loteamentos ou de incorporações de edifícios, existirá obrigatoriamente no serviço imobiliário, o processo arquivado (seja do loteamento ou da incorporação) que qualquer interessado poderá fazer sua verificação manuseando o processo, que legalmente é franqueado a qualquer pessoa.

Os interessados na aquisição de imóveis devem fazer também uma prévia de custo com a aquisição, lavratura de escritura, os Imposto de transmissão, e com o registro.

Devem sempre que possível consultar também um contador para orientá-lo quanto ao valor que deverá constar da aquisição.

Ainda recomenda-se tão logo tenha sido lavrada a escritura de compra do imóvel, se dê ingresso ao registro imobiliário, para registro, ou mesmo somente para exame e cálculo, quando o título será examinado e se dará um orçamento do custo do registro, sem qualquer despesa para o interessado. Assim, o título ingressará ao registro imobiliário, não propriamente para registro, mas tão somente para EXAME E CÁLCULO, exame do título e cálculo dos emolumentos. Isto deve ser feito tão logo se receba a escritura, pois ao acessar ao registro para exame, se verificará algumas possíveis exigências que poderão impedir o registro do título e que deverão ser providenciadas.

A recomendação de verificação de exigências deve-se ao aumento de problemas em decorrência do tempo, pois que poderão ficar de difícil solução, e muitas vezes dependem de documentos do vendedor, que não mais será localizado, se decorrido muito tempo da lavratura da escritura.