Tabelionato Figueiredo
8º OFÍCIO DE NOTAS DO RECIFE

Manual de segurança jurídica na compra do imóvel

Um guia completo para conhecer os procedimentos legais, as etapas e os custos para a compra segura do seu imóvel

8ª edição

Janeiro 2018

Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho
Tabelião Público
Doutor e Mestre em Direito (UFPE)
Especialista em Direito Registral Imobiliário (PUC/MG)
Professor da Faculdade de Direito do Recife (UFPE)

Tabelionato Figueiredo
8º OFÍCIO DE NOTAS DO RECIFE

Tabelionato associado

Filiado à União Internacional do Notariado

Avenida Herculano Bandeira, nº 563 - Pina - CEP 51.110-131
RECIFE – PERNAMBUCO - BRASIL
☎ (81) 3073.0800 - 3467.8000

www.tabelionatofigueiredo.com.br

e-mail: contato@tabelionatofigueiredo.com.br

© *Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho*

8ª edição, **Janeiro 2018**, revista, atualizada e ampliada.

Índice

		Página
1.	Apresentação	05
2.	Instrumentos para a compra do imóvel	07
3.	A certidão da matrícula imobiliária	11
4.	Comprando um imóvel pronto	18
5.	Comprando um imóvel na planta	20
6.	Obrigações legais da empresa construtora	31
7.	Financiamento imobiliário	34
8.	Alienação fiduciária do imóvel financiado	37
9.	Patrimônio de afetação	39
10.	Dação em pagamento	40
11.	Etapas para a compra do imóvel à vista	41
12.	O registro imobiliário	45
13.	Custos com a regularização do imóvel	49
14.	Regime tributário da propriedade imobiliária	55
15.	Documentos necessários para a compra	62
16.	Modelos de escrituras imobiliárias	72
17.	Informações e contatos	88
18.	Bibliografia básica de Direito Imobiliário	89

1. Apresentação

A compra de imóvel é o ato jurídico que representa um dos momentos mais importantes e solenes na vida das pessoas e de sua família. Por isso, essa compra deve ser realizada com toda prudência e cercada das maiores cautelas, para garantir a absoluta segurança do negócio.

Ao contratar a aquisição de um imóvel, o comprador deve ter absoluta certeza de estar realizando negócio seguro e vantajoso, porque esse, certamente, consiste em um dos principais investimentos realizados por toda pessoa.

A compra de um imóvel deve ser celebrada de modo solene, através de instrumentos que assegurem a tranqüilidade e a plena segurança da aquisição, como assim regulado pela legislação civil brasileira.

O ato da compra de imóvel, especialmente quando esse negócio representa a sonhada aquisição da casa própria, não deve ficar limitada à satisfação do comprador com as características do imóvel, sua localização, seu acabamento, área construída e com os equipamentos de lazer disponíveis no edifício ofertado para a venda no mercado imobiliário.

Além dos aspectos materiais, de engenharia e de arquitetura da construção, o comprador deve ter pleno conhecimento da situação de regularidade legal do empreendimento imobiliário, cabendo se informar sobre a idoneidade da empresa vendedora e dos procedimentos que esta realizou para a legalização do imóvel perante os órgãos públicos e junto ao cartório de registro de imóveis.

A partir do momento em que o comprador do imóvel começa a desembolsar os pagamentos relativos ao sinal, ao contrato, à entrega das chaves e às prestações mensais, previstos no contrato de aquisição, quando passa a se tornar titular dos direitos de compra, deve ter ele a possibilidade de promover o registro imobiliário da sua escritura ou contrato de compra e venda, o que somente será possível se o empreendimento imobiliário estiver plenamente regularizado.

Este manual tem como finalidade esclarecer e orientar os compradores de imóveis quanto aos aspectos legais envolvidos nas operações imobiliárias, tanto de natureza contratual, como sob o aspecto tributário, ao apresentar os principais requisitos de segurança jurídica que devem ser observados no processo de aquisição, do modo como previsto e exigido na legislação brasileira.

2. Instrumentos para a compra do imóvel

A principal responsabilidade do vendedor ou da empresa construtora para assegurar a regularidade jurídica do empreendimento imobiliário, consiste em entregar a unidade adquirida pelo comprador em plenas condições de transmissão e de registro da propriedade perante o cartório de imóveis. Até atingir esse estágio final, diversos procedimentos devem ser cumpridos pela empresa construtora, no sentido de atender às obrigações previstas na legislação imobiliária.

Para o comprador do imóvel, após a quitação integral do preço da sua unidade, é de fundamental importância que este providencie a transferência do imóvel para o seu nome, para que esse bem passe a fazer parte integrante do patrimônio familiar. Além desse efeito jurídico patrimonial, a transferência definitiva é essencial em virtude dos seguintes aspectos:

a) O comprador passa a ser o titular de todos os direitos relativos ao domínio e ao poder de uso, fruição e disposição da propriedade imobiliária, principalmente perante terceiros;[1]

[1] Código Civil de 2002, Art. 1.228 - O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

b) A propriedade imobiliária registrada no cartório de imóveis representa prova de ativo patrimonial para fins de cadastro, em especial perante instituições financeiras, com a conseqüente elevação dos limites de crédito do cliente perante o banco;

c) O proprietário pode plenamente dispor do seu imóvel para oferta de garantia imobiliária em operações pessoais ou de sua empresa;

d) O proprietário dispõe de plenas condições para vender ou doar, a todo tempo, o seu imóvel, sem depender de providências ou tarefas de terceiros.

De acordo com a nossa legislação, enquanto não for realizada a transferência definitiva da propriedade, com o registro do contrato ou da escritura no cartório de imóveis, o anterior proprietário ou vendedor continuará sendo considerado como dono do bem.[2]

Mesmo sendo pago, integralmente, o preço da unidade imobiliária adquirida, o comprador não exercerá sobre ela um direito real, mas apenas um direito de crédito, pessoal, de natureza obrigacional, sem a garantia da propriedade.

---

[2] Código Civil, Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Após quitado o preço do imóvel, a empresa construtora deve providenciar a transmissão definitiva da unidade imobiliária para o novo proprietário, por razões legais de ordem patrimonial, contábil e tributária.

De modo geral, estas são as vantagens concretas resultantes da transferência do imóvel para o adquirente, cabendo ao comprador, a partir desse momento, providenciar todos os documentos necessários para a legalização do imóvel em seu nome, ou seja, para transferir o imóvel em cartório.

De acordo com a legislação brasileira, são títulos necessários para a transmissão da propriedade imobiliária os seguintes instrumentos, que devem ser celebrados entre o vendedor e o comprador, qualquer um destes:

a) **Contrato de promessa de compra e venda** – É o instrumento normalmente utilizado quando a compra do imóvel é realizada para pagamento a prazo, diretamente com o vendedor, garantindo ao comprador, após o registro do contrato de promessa de compra e venda no cartório de imóveis, direito real à aquisição do bem, podendo o contrato ser celebrado por instrumento público ou particular;[3]

[3] Código Civil, Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

b) **Escritura de compra e venda** – Se o imóvel for comprado à vista, ou após a quitação integral do preço da promessa de compra e venda, deverá ser celebrada entre o vendedor e o comprador a escritura definitiva de transmissão da propriedade, através de instrumento público, lavrado em cartório ou tabelionato de notas;[4]

c) **Contrato de compra e venda com alienação fiduciária em garantia** – Nas operações de venda para pagamento a prazo, financiada pela empresa construtora ou por banco ou instituição financeira, geralmente é celebrado o contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, em que a propriedade definitiva somente será transferida ao comprador após a quitação integral do preço do imóvel, sendo este contrato formalizado por instrumento público ou particular.[5]

Para a necessária segurança do comprador do imóvel, qualquer que seja o instrumento utilizado, o contrato ou escritura deverá possibilitar, a partir da sua assinatura, o registro no cartório de imóveis, situação legal que garante a constituição do direito real imobiliário em favor do comprador.

---

[4] Código Civil, Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

[5] Lei 9.514/1997, Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Com o registro do contrato ou escritura no registro imobiliário, nenhuma outra operação de alienação ou oneração poderá ser realizada pelo vendedor, mesmo que o preço integral do imóvel não esteja ainda pago e quitado. Também não poderá o imóvel registrado em nome do comprador ser penhorado por dívidas do vendedor, ficando assim protegido contra as incertezas e problemas futuros.

3. A certidão da matrícula imobiliária

O principal documento que deve ser analisado pela pessoa interessada na aquisição de um imóvel, seja este um imóvel antigo, já construído, ou em fase de construção, é a certidão da respectiva matrícula emitida pelo cartório de imóveis competente.

Todo imóvel devidamente regularizado deve possuir uma matrícula perante o cartório de registro da correspondente jurisdição territorial. É a matrícula que individualiza o imóvel, servindo para sua correta identificação, e nela ficarão registrados ou averbados todos os fatos aquisitivos, translativos, modificativos ou extintivos de direitos de pessoas

físicas ou jurídicas sobre cada imóvel, seja um lote de terreno, uma casa, um apartamento ou sala comercial.

A cada matrícula deve corresponder um número de ordem, e a mesma conterá "a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral", assim como "o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário". Se o proprietário for pessoa física, da sua qualificação deve constar o estado civil, a profissão, a inscrição no CPF ou o número da cédula de identidade, ou, à falta da identidade, a sua filiação. Tratando-se de pessoa jurídica, deverá ser indicada na matrícula a sede de empresa ou entidade, e o número de inscrição no CNPJ.[6]

Esses são os elementos necessários da matrícula para a correta individualização e descrição do imóvel e para a identificação segura e precisa do respectivo proprietário.

A matrícula será lançada pelo cartório de imóveis no chamado **Livro 2**, destinado ao Registro Geral, hoje escriturado em sistema informatizado. No mesmo Livro 2 serão efetuados todos os demais registros e averbações referentes à

[6] Lei nº 6.015/1973, art. 176, II.

história do imóvel,[7] como, por exemplo, o registro das alienações, permutas, doações e de constituição de hipotecas e alienação fiduciária, do usufruto, ou a averbação da mudança de numeração do prédio, da sua construção, demolição ou da inscrição das cláusulas de incomunicabilidade, inalienabilidade e impenhorabilidade.

No alto da folha do livro de registro fica identificado o número da matrícula do imóvel, com os requisitos de individualização e descrição, e no espaço restante da folha e no seu verso "serão lançados, por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado".[8]

A matrícula no cartório de imóveis reflete, assim, a história completa do imóvel, substituindo, a partir da Lei nº 6.015/1973, a antiga sistemática do registro da transcrição, que não adotava procedimentos descritivos rigorosos e precisos.

Segundo o regime adotado no Código Civil Brasileiro, a propriedade do imóvel somente se transfere com o registro da escritura de compra e venda do bem ou de outro título

[7] Lei nº 6.015/1973, art. 167.
[8] Lei nº 6.015/1973, art. 231, I.

aquisitivo no cartório do registro imobiliário.[9] Desse modo, é fundamental, para a segurança e eficácia da transação imobiliária, antes que qualquer fato superveniente ou posterior modifique o estado ou situação das partes envolvidas, que a escritura, contrato ou título correspondente seja apresentado, o quanto antes, para registro na matrícula do imóvel. Isto porque, qualquer modificação ou retificação futura na matrícula, quanto à situação do imóvel ou das pessoas interessadas, havendo dúvida ou litígio, somente poderá ser promovida através de processo judicial.

A análise da certidão de matrícula do imóvel representa, assim, o primeiro passo a ser observado no processo de aquisição de um imóvel. O interessado na compra deve exigir do vendedor, do corretor ou da empresa construtora, antes da assinatura do contrato, que lhe seja fornecida ou apresentada a certidão da matrícula do imóvel, devendo na matrícula constar o nome da empresa ou vendedor que está ofertando o imóvel como sendo o seu proprietário legal.

Constando da certidão da matrícula que o vendedor é o proprietário do imóvel, a compra pode ser realizada com segurança, na medida em que o comprador terá certeza que o

[9] Código Civil, art. 1.245.

vendedor detém o necessário poder de disposição para realizar a operação de alienação imobiliária.

Caso contrário, se na matrícula do imóvel não estiver registrada a propriedade em nome do vendedor, o comprador, mesmo efetuando o pagamento integral do preço, ficará impossibilitado de registrar o seu contrato de aquisição no cartório de imóveis, o que representa um sério risco à segurança da operação imobiliária. Neste caso, aconselha-se que o interessado desista do negócio e não conclua a operação de aquisição e procure um imóvel que esteja devidamente regularizado a partir das informações da certidão do Cartório de Imóveis.

A segurança da aquisição depende, assim, da regularidade do imóvel no cartório de registro imobiliário. Se o vendedor apresentar um contrato ou escritura sem o carimbo ou a etiqueta comprovando que esse título foi registrado, é porque o documento não foi regularizado no cartório de imóveis. Somente a certidão de matrícula emitida pelo cartório de registro imobiliário pode conferir certeza para uma operação imobiliária segura.

Modelo da certidão de matrícula

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
2º Ofício de Registro de Imóveis do Recife – PE
Roberto Lúcio de Souza Pereira - Oficial de Registro
Av. Agamenon Magalhães, 4407, Boa Vista, Recife/PE, CEP: 50070-160
E-mail: cartorio2nrecife@hotmail.com - Fones: 81.3423.0410 / Fax: 81.3423.0411

CERTIDÃO

Certifico, a requerimento de parte interessada, conforme protocolo nº 418099, que, após as buscas nas Fichas deste Serviço Registral, no período indicado no último parágrafo, verifiquei constar o seguinte teor na matrícula nº 83121.

Imóvel: APARTAMENTO 1404, Tipo II, localizado no 14º pavimento tipo, do "EDIFÍCIO ROSARINHO RESIDENCE", com frente para a Rua Couto Magalhães, Rosarinho, nesta cidade, composto de terraço, sala, hall, dois quartos sociais, sendo um suíte com WCB, WCB social, cozinha, depósito, WCB de serviço, área de serviço e vaga de estacionamento 09, com uma área útil de 62,34m², área de garagem de 11,00m², área comum de 25,1238m², totalizando uma área de 98,4638m² e correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0158754 do terreno próprio onde assenta o Conjunto, confrontando-se pela frente, com a Rua Couto Magalhães; pelo lado direito limitando-se com o imóvel 551, da Rua Couto Magalhães, pelo lado esquerdo limitando-se com a Rua 13 de Junho e pelos fundos limitando-se com o imóvel 490, da Rua Salvador de Sá, e com o imóvel 65, da Rua 13 de Junho.....

Proprietário(a)(s): HÁBIL ENGENHARIA LTDA., com sede nesta cidade, CNPJ 11.523.107/0001-30, devidamente representada.....

Registro anterior: Neste Ofício sob o R-12, da Matrícula 57708; e R-6, da Matrícula 66670, fundidas na Matrícula 72.492, Livro 2-Registro Geral. Dou fé. (Oficial/Substituto).....

Histórico: .....

AV-1 - MAT. 83121 - PROTOCOLO 336552 - 02.09.2014. COMUNICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta, neste Ofício, o registro 7007, praticado em 01 de fevereiro de 2012, Livro 3 - Registro Auxiliar, referente à CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO "EDIFÍCIO ROSARINHO RESIDENCE", situado na Rua Couto Magalhães, Rosarinho, nesta cidade, através do Instrumento Particular celebrado em 02 de setembro de 2014. Oficial/Substituto. (Digitalizado: 65400).....

AV-2 - MAT. 83121 - PROTOCOLO 336551 - 02.09.2014. COMUNICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO: Procede-se, nesta data, a comunicação do PROCESSO INCORPORATIVO sob o R-2, Matrícula 72.492, e concretização do memorial de incorporação averbada no AV-2, Matrícula 72.492, do empreendimento denominado "EDIFÍCIO ROSARINHO RESIDENCE", com frente para a Rua Couto Magalhães, Rosarinho, nesta cidade, através Instrumento particular celebrado em 07 de dezembro de 2011, inseridas certidões positivas dos distribuidores forenses relativas aos processos acusados contra a Incorporadora. Dou fé. Recife, 02 de setembro de 2014. Oficial/Substituto. (Digitalizado: 65400).....

AV-3 - MAT. 83121 - PROTOCOLO 335105 - 05.08.2014. EDIFICAÇÃO: Requerimento datado de 06 de junho de 2014, no qual HABIL ENGENHARIA LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 11.523.107/0001-30, devidamente representada,

domiciliados nesta cidade; **CREDOR FIDUCIÁRIO:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, devidamente representada; **TÍTULO:** Alienação Fiduciária; **FORMA DE TÍTULO:** Contrato particular 1.4444.0817776-7, celebrado em 13 de fevereiro de 2015, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH; **VALOR DA DÍVIDA:** R$211.000,00, incluído o pagamento do preço e demais despesas; **VALOR DO ENCARGO INICIAL MENSAL:** TAXA JUROS BALCÃO: R$2.153,44; TAXA JUROS REDUZIDA: R$2.080,27; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC; **PRAZO:** 420 meses; **TAXA ANUAL DE JUROS:** nominal: 8,7873% e efetiva: 9,1500%; **TAXA ANUAL DE REDUZIDA:** nominal: 8.3712% e efetiva: 8.7000%; **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 13.03.2015; **PRAZO DE CARÊNCIA PARA FINS DE INTIMAÇÃO:** de acordo com o estabelecido no contrato; **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R$405.000,00. **INTEGRAM** este assento registrário, todos os demais termos, cláusulas e condições estabelecidas no contrato em apreço. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 26 de fevereiro de 2015. Oficial/Substituto (Digitalizado: 69531).....

AV-8 - MAT. 83121 - PROTOCOLO 343814 - 25.02.2015. CÉDULA DE CRÉDITO

IMOBILIÁRIO emitida nesta cidade, aos 13.02.2015, Série: 0215, NÚMERO: 1.4444.0817776-7, representativa do Crédito Imobiliário constante no Contrato particular 1.4444.0817776-7, celebrado em 13 de fevereiro de 2015, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH; figurando como **EMITENTE/CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, devidamente representada; **DEVEDORES:** FABIO AUGUSTO DO NASCIMENTO CAVALCANTI, CPF 028.692.854-00 e WANESKA OLIVEIRA DE FRANÇA CAVALCANTI, CPF 949.522.304-06; **VALOR DO CRÉDITO:** R$211.000,00; **PRAZO:** 420 meses; **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 13.03.2015; **VALOR DA PARCELA:** R$2.153,44; **VALOR DA PARCELA REDUZIDA:** R$2.080,27; **TAXA DE JUROS BALCÃO:** Nominal: 8.7873% a.a; Efetiva: 9,1500% a.a; **FORMA DE REAJUSTE:** Anual; **JUROS MORATÓRIOS:** 0,033% por dia de atraso; **TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS:** 8,7873% a.a.; **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:** mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; **LOCAL DE PAGAMENTO:** Recife/PE. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 26 de fevereiro de 2015. Oficial/Substituto (Digitalizado: 69531)....

Certifico que foram realizadas buscas nos livros competentes do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Recife/PE desde a sua instalação, em 29 de novembro de 1956, até o dia **26 DE FEVEREIRO DE 2015, ATÉ ÀS 12:00.** O referido é verdade; dou fé. Emolumentos R$ 22,09 (10% para o FERC - Lei nº 12.978/05) e a T.S.N.R. R$ 4,42 (Lei nº 11.404/96 e Ato nº 2853/06). Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 dias, conforme Decreto nº 93.240/86. Certidão emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, não havendo, no acervo da serventia, nenhuma outra informação referente a este imóvel. Elaboração: usuário 41. (Matrícula nº 83121. Protocolo nº: 418099). Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital. Selo digital: **0073601.WLE09201401.47560** (Prov.01/2014 DJE 04/02/2014). CERTIDÃO expedida ao usuário em: 26/02/2015 16:50:30

Recife-PE, 26 de fevereiro de 2015.

4. Comprando um imóvel pronto

O processo de aquisição de imóvel pronto, já construído, uma casa, apartamento ou sala comercial, seja novo ou antigo, representa um negócio imobiliário simples de ser concretizado, sob o aspecto legal.

Sendo o imóvel construído, deve ele estar devidamente regularizado junto ao cartório de imóveis e perante a Prefeitura Municipal, no cadastro imobiliário do IPTU. No caso de imóvel construído em terreno de marinha, a sua regularidade deverá ser também certificada pela Secretaria do Patrimônio da União – SPU, órgão do Governo Federal.

Para a compra de casa ou apartamento construído, o interessado deve exigir do vendedor ou corretor a apresentação dos seguintes documentos relativos ao imóvel, antes de iniciar qualquer negociação:

a) Certidão recente da matrícula expedida pelo cartório de imóveis, com prazo de validade não superior a 30 dias;

b) Licença de "*habite-se*" emitida pela Prefeitura Municipal, sendo esta dispensada se a construção já tiver sido averbada na respectiva matrícula imobiliária;

c) Certidão da Secretaria do Patrimônio da União relativa à situação do imóvel, se terreno próprio (alodial) ou terreno de marinha;

d) Certidão negativa de débitos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, emitida pela Prefeitura Municipal;

e) Declaração de quitação de débitos condominiais expedida pelo condomínio, quando tratar-se de unidade imobiliária autônoma em edifício de apartamentos residenciais, de lojas ou salas comerciais.

Com a apresentação desses documentos, de modo regular, sem qualquer pendência financeira, o comprador terá certeza e segurança para iniciar a transação imobiliária, podendo assim encaminhar os procedimentos necessários à celebração do contrato de promessa ou de compra e venda.

Existindo débitos de IPTU, de taxas de aforamento ou de ocupação de terreno de marinha, ou débitos condominiais, o comprador deve exigir que o proprietário ou vendedor providencie a quitação dessas dívidas, considerando que esse passivo é de natureza imobiliária, isto é, adere ao imóvel para garantia do seu pagamento, como direito de seqüela, podendo o comprador, no futuro, correr o risco de ter o imóvel penhorado por débitos do antigo proprietário.

5. Comprando um imóvel na planta

A compra do imóvel na planta, ou seja, ainda em construção, é uma operação em que o comprador adianta o pagamento para a aquisição do imóvel antes mesmo de receber a sua posse e nele habitar. Esse tipo de operação é legalmente definido como incorporação imobiliária, regulada pela Lei nº 4.591/1964 (Lei de Condomínio e Incorporações).[10]

A incorporação imobiliária geralmente é executada por empresas do setor da construção civil, que realizam lançamentos de imóveis em regime de condomínio, e que celebram contratos de compra e venda ainda antes da conclusão das obras.

Como garantia do processo de aquisição, a Lei nº 4.591/1964 tem por finalidade assegurar que o adquirente ou promissário comprador da unidade imobiliária, mesmo antes da quitação integral do preço, receba da empresa construtora o

[10] Lei 4.591/1964, Art. 28, parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

imóvel devidamente regularizado e em plenas condições de habitação, para nele instalar a sua moradia e da sua família.

De acordo com a Lei nº 4.591/1964, existem dois regimes básicos para a contratação da aquisição de imóvel na planta ou em fase de construção:

a) Incorporação imobiliária por empreitada; e

b) Incorporação imobiliária por administração ou a preço de custo.

5.1. A incorporação imobiliária por empreitada

A incorporação imobiliária é o regime jurídico pelo qual a empresa construtora realiza a venda das unidades integrantes do empreendimento ainda na planta, na fase de construção, ou seja, antes ou durante a realização da obra. Esse regime, regulado pela Lei nº 4.591/1964, tem como objetivo primordial assegurar a conclusão da construção no tempo previsto no seu cronograma físico-financeiro, com a entrega da unidade imobiliária pronta, no prazo previsto no contrato de compra e venda.

Na incorporação por empreitada,[11] a empresa construtora assume a responsabilidade integral pela conclusão da edificação e pelo custeio da obra, ainda que algumas unidades não venham a ser vendidas durante a construção. Nesse regime, em geral, o terreno onde está sendo edificado o prédio é de propriedade da empresa construtora.

Se o imóvel for adquirido a prazo, para pagamento parcelado com financiamento da própria construtora, o cliente assina com a empresa incorporadora e vendedora um contrato particular de promessa de compra e venda. Após o pagamento integral do preço pelo comprador, que depende do prazo de financiamento, deverá ser então providenciada a lavratura da escritura definitiva de compra e venda, em solução desse contrato de promessa. Somente a partir do registro da escritura de compra e venda no cartório de imóveis, o comprador passa a ser o proprietário titular de todos os direitos sobre a unidade imobiliária adquirida.

---

[11] Lei 4.591/1964, Art. 55. Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados. § 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irreajustável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas. § 2º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

Assim, quando o empreendimento for realizado pelo regime da incorporação, a transmissão definitiva da propriedade do imóvel será celebrada através de escritura pública de compra e venda, lavrada em cartório ou tabelionato de notas. Mas se parte do preço for financiada por um banco, a alienação poderá ser formalizada por instrumento particular celebrado pelo agente financeiro.

Ainda durante a construção do edifício, se já houver sido quitado integralmente o preço do imóvel, após o registro do memorial de incorporação no cartório de imóveis, o comprador poderá solicitar da empresa construtora a escritura definitiva da venda da fração ideal do terreno correspondente à futura unidade imobiliária. Nesta situação, o adquirente terá garantida para si a propriedade da fração ideal do futuro apartamento mesmo antes do término da construção e da averbação da licença de "*habite-se*".

5.2. A incorporação por administração ou a preço de custo

Na incorporação por administração ou a preço de custo, a empresa construtora é contratada por um grupo de condôminos, sendo que esses condôminos é que tem a

iniciativa de adquirir o terreno e elaborar o projeto.[12] Esse modo de financiamento da construção pode ser também realizado sob a modalidade de condomínio fechado, quando não existe qualquer oferta pública no lançamento do empreendimento.

A incorporação por administração constitui-se quando um grupo de pessoas interessadas na realização do empreendimento organiza-se para financiar a construção do edifício, ficando a empresa construtora contratada pelo grupo de adquirentes como responsável pela execução da obra, de acordo com o projeto arquitetônico e de engenharia proposto pelos condôminos.

O grupo de condôminos interessados é formado no início da construção, e cada adquirente assina um termo ou contrato de adesão ao condomínio, assumindo a

[12] Lei 4.591/1964, Art. 58. Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado a preço de custo, será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra observadas as seguintes disposições: I - todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção; II - todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato.

responsabilidade pelo custeio da obra, a partir do pagamento do sinal, das intercaladas e das prestações mensais, necessárias ao financiamento da construção. Se o condômino ficar inadimplente e deixar de pagar, de modo contínuo, as prestações devidas, ele será excluído do grupo, e sua unidade deverá ser alienada a outra pessoa interessada em participar do condomínio.

A transmissão definitiva da unidade imobiliária na incorporação por administração ou condomínio fechado, tanto pode ser realizada através de uma escritura coletiva, assinada por todos os condôminos que financiaram a obra, como pode ser celebrada através de escritura individual de permuta por área construída, dependendo das características de cada empreendimento. De todo modo, qualquer que seja o tipo de negócio jurídico constante da escritura, o apartamento será transferido para o adquirente ou condômino livre de qualquer ônus.

A vantagem do regime de incorporação por administração ou condomínio fechado consiste, principalmente, na possibilidade de redução da carga tributária incidente na transmissão da propriedade. Assim, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, devido à Prefeitura Municipal, bem como o Laudêmio, se o terreno for de marinha, ou seja, do

domínio da União Federal, serão calculados proporcionalmente ao valor do terreno e das benfeitorias incorporadas ao edifício, no momento da adesão ao condomínio.

Caso o condômino ou adquirente realize o pagamento do ITBI e do Laudêmio no início da construção, ele irá recolher o imposto somente sobre o valor da fração do terreno, sem considerar as benfeitorias ou acessões que serão progressivamente erigidas no imóvel.

Portanto, se o comprador vem a aderir ao condomínio no início da construção, ainda antes da conclusão dos alicerces da fundação do edifício, ele somente pagará o imposto sobre o valor de avaliação da fração ideal do terreno. Se a adesão ao condomínio vier a ser formalizada quando o edifício estiver na fase de construção das lajes, ainda sem qualquer acabamento, o valor de avaliação fiscal do imóvel, para efeitos de recolhimento do ITBI e do Laudêmio, será calculado sobre a fração ideal do terreno acrescido das benfeitorias até então incorporadas ao empreendimento.

5.3. O memorial de incorporação

De acordo com a Lei 4.591/1964 (Lei de Condomínio e Incorporações), sempre que a empresa construtora ou incorporadora realizar a oferta pública de unidades imobiliárias antes da conclusão da construção do edifício, ela é obrigada a promover o registro do memorial de incorporação no cartório de imóveis, salvo quando a obra for realizada no regime de condomínio fechado, sem publicidade ou oferta pública.

O memorial de incorporação é documento necessário para que os adquirentes das unidades imobiliárias tenham a devida segurança na aquisição de um bem futuro, mediante a constituição de um direito real sobre a fração ideal do edifício em construção. A partir do registro do memorial de incorporação, mesmo que a obra ainda não esteja concluída, o cartório de imóveis, com base na descrição do empreendimento, pode promover a abertura das matrículas de cada unidade autônoma, como fração que corresponderá ao futuro apartamento ou sala comercial em construção.

Para o registro do memorial de incorporação, deve a empresa construtora providenciar uma série de documentos relacionados no art. 32 da Lei 4.591/1964. Caso contrário, não

promovendo o registro do memorial de incorporação, a empresa construtora não poderá realizar a oferta pública, através de anúncios, do empreendimento.[13] Dentre esses documentos, além da prova de propriedade e inexistência de ônus sobre o terreno, a empresa incorporadora deverá apresentar as certidões de regularidade fiscal, o projeto de construção e a avaliação do custo global da obra, cabendo ao cartório de imóveis analisar toda a documentação no prazo máximo de 15 dias, e caso a documentação esteja em ordem, expedir a certidão de arquivamento do memorial.[14]

Desse modo, o adquirente ou promissário comprador da unidade em construção, poderá efetuar o registro do seu contrato ou escritura no cartório de imóveis, gerando, portanto, em seu benefício, um direito real, e não apenas um direito pessoal como credor das parcelas ou prestações pagas em favor da empresa incorporadora ou construtora.[15]

---

[13] Lei 4.591/1964, Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos (...).
[14] Lei 4.591/1964, art. 32, § 6º.
[15] Lei 4.591/1964, Art. 32, § 2º. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

Nesse sentido, a Lei 4.591/1964 exige o registro do memorial de incorporação no cartório de imóveis exatamente para dar essa proteção ao adquirente da unidade imobiliária, para que seja a ele possível registrar o seu contrato de promessa de compra e venda ou escritura de aquisição antes mesmo da conclusão da obra.

A Lei 4.591/1964 estabelece um prazo de 180 dias para a eficácia do registro da incorporação,[16] findo o qual a empresa construtora deverá atualizar todos os documentos que tenham prazo de validade, como as certidões fiscais, para a revalidação do memorial de incorporação, caso não tenha sido registrado no Cartório de Imóveis nenhum ato referente ao empreendimento.

Sendo a incorporação iniciada, com a venda das unidades e o registro da alienação no cartório de imóveis, a incorporação torna-se definitiva, não havendo necessidade de atualização da documentação exigida para o registro.

[16] Lei 4.591/1964, art. 33.

6. Obrigações legais da empresa construtora

Para a empresa construtora, tão importante quanto a entrega da unidade imobiliária ao comprador, construída de acordo com as especificações do projeto arquitetônico e de engenharia, é a transmissão regular da propriedade de acordo com as exigências legais.

Nesse sentido, para a legislação imobiliária, em especial das normas constantes do Código Civil (Lei 10.406/2002), da Lei de Condomínio e Incorporações (Lei 4.591/1964), da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) e demais diplomas legais incidentes, são as seguintes as principais obrigações da empresa construtora perante os adquirentes do imóvel:

a) Iniciar a construção do empreendimento imobiliário de acordo com o projeto arquitetônico e de engenharia aprovado pela Prefeitura Municipal;

b) Celebrar o contrato de promessa ou a escritura pública de compra e venda ou de permuta do terreno em que será realizado o empreendimento, contendo os pactos de destinação, divisão e instituição do condomínio edilício;

c) No caso de incorporação imobiliária, promover, antes do início da obra, o **registro do memorial de incorporação** no cartório de registro de imóveis;

d) Na construção em regime de condomínio fechado, formalizar os contratos de adesão e os instrumentos preliminares para formação do grupo de condôminos;

e) Providenciar o registro e averbação, no cartório de imóveis, de todos os atos modificativos do terreno em que será realizada a construção, como o desmembramento, remembramento, demarcação e demolição de benfeitorias existentes;

f) Executar a obra nos termos e no prazo do contrato de construção formalizado perante os proprietários do terreno e os condôminos adquirentes das unidades autônomas;

g) Com a conclusão da obra, obter junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos competentes a licença de *habite-se* da edificação, realizar a entrega das unidades imobiliárias aos adquirentes, e aprovar a Convenção de Condomínio;

h) Promover a averbação, no cartório de imóveis, da construção do edifício, a abertura das matrículas individuais de cada unidade e colocar à disposição dos adquirentes os documentos necessários para a lavratura das escrituras de compra e venda e de transmissão definitiva da propriedade dos apartamentos.

Se a obra tiver sido realizada no regime da incorporação por empreitada, a empresa construtora assume a responsabilidade e os custos com a averbação da licença de *habite-se*, da unidade principal e das unidades autônomas, perante o cartório de imóveis.[17]

Caso, todavia, a construção seja através do regime de administração ou condomínio fechado, a responsabilidade pela averbação das respectivas unidades autônomas é de cada condômino, cabendo à empresa construtora fornecer os documentos legais necessários para apresentação ao cartório de registro imobiliário.

Com todos esses procedimentos, a empresa construtora dará por cumpridas e plenamente satisfeitas todas as obrigações de regularização jurídica do empreendimento imobiliário, cabendo, a partir daí, ao comprador, providenciar a transmissão da unidade adquirida para o seu nome, seguindo os passos que apresentaremos a seguir.

---

[17] Lei 4.591/1964, Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

7. Financiamento imobiliário

Se o imóvel escolhido pelo comprador for adquirido mediante financiamento, para pagamento a prazo, este poderá ser contratado sob as seguintes modalidades:

a) Financiamento direto pela própria empresa construtora, através do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI);[18] ou

b) Financiamento bancário, através de instituição financeira, pela Caixa Econômica Federal ou banco privado, no regime do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), ou pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).[19]

Nas operações de financiamento imobiliário contratadas pelo SFI, são previstas nos contratos as seguintes condições:[20] reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste; remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato; capitalização dos juros; aplicação de índices mensais de atualização monetária;[21] contratação, pelos

---

[18] SFI, Lei 9.514/1997.
[19] SFH, Lei 4.380/1964; SFI, Lei 9.514/1997.
[20] Lei 9.514/1997, art. 5º.
[21] Lei 10.931/2004, Art. 46. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de 36 (trinta e seis) meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

tomadores do financiamento, de seguros contra os riscos de morte ou invalidez permanente do comprador. Portanto, segundo a legislação vigente, os contratos de financiamento imobiliário podem ser corrigidos, a cada mês, pelos índices de atualização estipulados nos respectivos instrumentos, de acordo com a variação da inflação.

Cabe, assim, ao comprador do imóvel, analisar cuidadosamente as condições do financiamento ofertado e a sua capacidade de pagamento, tendo em vista os índices de correção previstos no contrato. De acordo com a legislação imobiliária citada, os juros nesses contratos podem ser calculados de modo capitalizado ou composto (juros sobre juros), o que representa um acréscimo no saldo devedor independentemente do valor real de avaliação do imóvel.

Em geral, nos financiamentos contratados diretamente com as empresas construtoras, o índice de atualização monetária adotado é o INCC (Índice Nacional do Custo da Construção Civil), calculado pela Fundação Getúlio Vargas, que deve incidir para o cálculo do valor das prestações durante o prazo de construção do empreendimento imobiliário. Após a entrega do imóvel e da averbação da licença de habite-se, a construtora poderá corrigir as prestações do contrato pela variação do INCC ou do IPC (Índice de Preços ao Consumidor)

ou IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), e aplicar juros compensatórios no percentual convencionado, considerando que, a partir desse momento, a construtora passa a financiar a aquisição imobiliária com seus próprios recursos.

Nos contratos de financiamento imobiliário para pagamento a prazo, a forma contratual mais utilizada é a da compra e venda com alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, regulada pela Lei 9.514/1997. De acordo com esse regime jurídico, o comprador do imóvel, denominado devedor fiduciante, somente torna-se proprietário pleno do imóvel após a quitação integral do financiamento contratado perante a empresa construtora ou junto à instituição bancária.

Na hipótese de atraso ou inadimplemento na quitação das prestações pelo comprador, o credor fiduciário pode declarar rescindido o contrato, consolidar a propriedade e promover o leilão público do imóvel para ressarcimento do seu crédito, ficando o comprador obrigado a desocupar o imóvel no prazo de 60 dias, a contar da notificação.[22]

---

[22] Lei 9.514/1997, Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

8. Alienação fiduciária do imóvel financiado

A Lei 9.514/1997 instituiu no direito brasileiro o contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, tipo negocial que, cada dia mais, vem sendo adotado em maior escala e se expandindo no mercado imobiliário, especialmente nos financiamentos bancários, em substituição à antiga forma da compra e venda com garantia de hipoteca.

No contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, se o imóvel for de propriedade do construtor e por este financiado em favor do adquirente ou devedor, a propriedade imobiliária, que antes era plena, passa a assumir a forma de propriedade fiduciária, de caráter resolúvel, ou seja, a propriedade efetiva do imóvel somente será transmitida ao comprador após a quitação do preço total da venda.

Na alienação fiduciária, o devedor recebe a propriedade e ao mesmo tempo aliena, juridicamente, o imóvel em favor do credor. Assim, se o próprio devedor fiduciante, não pagar o financiamento contratado, a propriedade do imóvel que serve de garantia ficará consolidada em nome do credor.[23] No cartório de registro imobiliário, constará como proprietário fiduciário o credor, e como fiduciante o devedor. A partir da

[23] Lei nº 9.514/97, art. 26.

constituição da propriedade fiduciária, com o registro do contrato no cartório de imóveis, “dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel”.[24]

O regime da alienação fiduciária é diferente daquele da hipoteca,[25] porque, no caso da hipoteca, o imóvel fica registrado em nome do proprietário e possuidor direto, mas gravado com a garantia hipotecária em favor de credor, por dívida decorrente da aquisição do imóvel. Com a quitação da dívida, deve ser providenciado o cancelamento da hipoteca. Na alienação fiduciária em garantia, com o pagamento integral do preço do imóvel, a propriedade fiduciária fica resolvida, ou seja, será extinta, cabendo ao comprador e devedor, mediante a apresentação do termo de quitação fornecido pelo credor ao cartório de imóveis, para assim transferir, definitivamente, o imóvel para o seu nome,[26] sem necessidade de outro ato, contrato ou escritura para esse fim.

---

[24] Lei 9.514/1997, art. 23, parágrafo único.
[25] Código Civil de 2002, arts. 1.473 a 1.488.
[26] Lei 9.514/1997, Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel. § 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato. § 2º À

9. Patrimônio de afetação

O patrimônio de afetação consiste em um regime especial de garantia da construção na incorporação imobiliária. Criado pela Lei 10.931/2004, ele pode ser instituído por opção do incorporador ou do agente financeiro, para assegurar que a obra seja efetivamente concluída e as unidades imobiliárias entregues aos adquirentes no tempo previsto.[27]

O patrimônio de afetação funciona como um seguro adicional ao regime de incorporação, em que as receitas e despesas relativas à obra ficarão separadas do caixa e do patrimônio da empresa construtora, e qualquer problema que venha a atingir a incorporadora não prejudica a continuidade da obra. Um empreendimento imobiliário que adote o regime do patrimônio de afetação é o mais seguro e vantajoso para o comprador de imóvel na planta ou em construção.

---

vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

[27] Lei 4.591/1964, Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

10. Dação em pagamento

Algumas empresas incorporadoras, ao invés de adotar a modalidade normal de escritura de compra e venda, utilizam o modelo da dação em pagamento para a transmissão do imóvel adquirido pelo comprador. A dação em pagamento a rigor não é um contrato, mas modo de extinção de obrigação, quando o credor, no caso o adquirente, que pagou as prestações, recebe o imóvel como pagamento por parte da construtora que executou a obra.[28]

A transmissão através de dação em pagamento somente é utilizada quando o financiamento do imóvel é realizado pela própria empresa incorporadora, em regime de condomínio fechado, porque esse tipo de negócio jurídico não é adotado nos contratos de financiamento bancário.

Na dação em pagamento o adquirente declara que está comprando, apenas, a fração ideal do terreno, e esse será o valor que constará da escritura, cabendo a ele informar, na sua declaração de imposto de renda, o valor que foi pago diretamente ao condomínio pela construção da sua unidade.

---

[28] Código Civil, Art. 356. O credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida. Art. 357. Determinado o preço da coisa dada em pagamento, as relações entre as partes regular-se-ão pelas normas do contrato de compra e venda.

11. Etapas para a compra do imóvel à vista

Para iniciar o processo de transmissão da propriedade do imóvel com pagamento à vista, sem financiamento imobiliário, o comprador deve escolher um cartório de sua preferência e confiança para dar andamento à documentação necessária à celebração da escritura de compra e venda com a empresa construtora.

A iniciativa desse processo é do próprio comprador, porque envolve custos com o pagamento de impostos, taxas e emolumentos cartoriais.

De acordo com o artigo 490 do Código Civil, “Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição”. E a escritura pública, conforme prescreve o art. 108 do Código Civil, “é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis”. Portanto, o processo de regularização da aquisição e transmissão da propriedade imobiliária, como regra geral, deve ser promovido através de escritura pública.

Dependendo da natureza do terreno onde estiver edificado o prédio, se em terreno próprio (alodial) ou em terreno de marinha, de domínio da União, o processo de lavratura da escritura de transmissão deverá demorar o tempo necessário à satisfação das exigências legais normalmente apresentadas pelos órgãos públicos competentes, para a obtenção de todos os documentos imprescindíveis à transmissão da propriedade.

Em média, desde o protocolo inicial até a conclusão do processo de transmissão, com a assinatura da escritura pública e o registro da escritura no cartório de imóveis, deverão ser cumpridos os prazos estimados no quadro abaixo:

Natureza do terreno	**Prazo para escritura**	**Prazo para registro imobiliário**	**Prazo Total**
Terreno próprio	30 dias	30 dias	60 dias
Terreno de marinha	45 dias	30 dias	75 dias

O atendimento aos prazos previstos no quadro acima depende da entrega, no cartório ou tabelionato de notas, pelo comprador ou condômino, dos documentos necessários exigidos por lei, bem como do recolhimento dos impostos e encargos incidentes sobre a transmissão (ITBI e Laudêmio, no caso de terreno de marinha).

Caso a aquisição venha a ser realizada através do ***Tabelionato Figueiredo***, que controla os procedimentos de execução dos atos de celebração das escrituras de aquisição, o fluxo para a operação de transferência do imóvel obedece as etapas e cumpre o cronograma seguinte:

Etapa	Procedimento	Prazo
1	Entrega ao cartório das cópias dos documentos pessoais do comprador, do contrato com a empresa construtora e do formulário assinado autorizando a emissão da guia de recolhimento do Imposto de Transmissão – ITBI.	Iniciativa do comprador
2	O cartório vai solicitar a abertura do processo para a avaliação do imóvel e de emissão da guia do ITBI na Prefeitura, além de obter os demais documentos relativos à situação legal do imóvel.	5 dias
3	Caso do imóvel esteja edificado em terreno de marinha, o cartório deverá obter junto à Secretaria do Patrimônio da União a guia para pagamento do laudêmio.	5 dias
4	O comprador irá receber a guia de recolhimento do ITBI e do laudêmio, se for o caso, para providenciar o pagamento.	5 dias
5	O comprador deverá efetuar o pagamento do ITBI e do laudêmio, se incidente, encaminhando, em seguida, o comprovante de recolhimento ao cartório.	Prazo de vencimento: 30 dias
6	O cartório recebe a guia de recolhimento do ITBI e em seguida, emite e entrega ao cliente a guia para pagamento da Taxa do Tribunal de Justiça – TSNR, preparando nessa etapa a minuta da escritura.	2 dias

Etapa	Procedimento	Prazo
7	O cartório envia a minuta da escritura para o comprador e para conferência e aprovação do Departamento Jurídico da empresa construtora.	3 dias
8	O Departamento Jurídico da empresa construtora e o cliente aprovam a minuta e autorizam a lavratura da escritura.	10 dias
9	O comprador efetua o pagamento dos emolumentos e da TSNR e em seguida deve agendar o horário com o cartório para a assinatura da escritura.	Prazo de vencimento: 15 dias
10	Assinatura da escritura no cartório ou na empresa construtora, na data combinada.	Conforme agenda
11	O cartório emite e entrega o traslado da escritura para o comprador, com cópia para a empresa construtora.	Depende do comprador
12	O ***Tabelionato Figueiredo*** envia a escritura ao cartório de imóveis, para que seja realizado o registro.	2 dias
13	O cartório de imóveis realiza a conferência final da escritura e emite guia do SICASE para recolhimento dos emolumentos e TSNR do registro.	10 dias
14	O comprador providencia o pagamento dos emolumentos e da TSNR do registro para o cartório de imóveis.	Iniciativa do comprador
15	O cartório de imóveis lança a prenotação e realiza o registro da escritura.	30 dias
16	O Tabelionato Figueiredo envia a escritura registrada para o cliente, com cópia para a empresa construtora.	5 dias

Etapa	Procedimento	Prazo
17	O Tabelionato Figueiredo ou o despachante de confiança do comprador deve apresentar cópia da escritura registrada na Prefeitura Municipal, para averbação no cadastro imobiliário e para fins de lançamento do IPTU.	10 dias
18	No caso do imóvel ser edificado em terreno de marinha, a escritura registrada deve ser apresentada para averbação na Secretaria do Patrimônio da União, sob pena de pagamento de multa.	30 dias

Com o atendimento desses requisitos legais e mediante o cumprimento das etapas acima referidas, os documentos de aquisição serão entregues ao comprador com o registro no cartório de imóveis, e o bem passará a ter a sua propriedade definitivamente regularizada, com a devida segurança e atendendo a todas as exigências da legislação imobiliária.

12. O registro imobiliário

Após a assinatura e lavratura do contrato ou da escritura pública de compra e venda do imóvel ou de permuta, é imprescindível que a escritura seja levada para registro no cartório de imóveis, que é uma instância oficial que não se confunde com o cartório ou tabelionato de notas. Somente com

o registro da escritura no cartório de imóveis, o comprador passa a ser considerado como proprietário e titular de todos os direitos reais inerentes à propriedade imobiliária.

Para garantir uma análise e tramitação rápida da escritura no cartório de imóveis, é necessário que a escritura tenha sido lavrada de acordo com as exigências legais, cabendo ao cartório de notas observar o estrito atendimento a todas essas exigências, cumprindo, rigorosamente, as determinações contidas na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), na Lei de regulação dos atos translativos de domínio imobiliário (Lei 7.433/1985) e no Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais da Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco (Provimento 20/2009).

Deve ser destacado que o processo de registro da escritura no cartório de imóveis depende da plena satisfação de requisitos de natureza objetiva e subjetiva definidos pela Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973). Assim, a escritura somente será registrada, no prazo previsto, se todas as informações relativas ao imóvel estiverem de acordo com os dados da matrícula respectiva no cartório de imóveis.

A garantia da regularidade do empreendimento resulta dos procedimentos previamente adotados pelo ***Tabelionato***

Figueiredo, no sentido de assegurar o pleno atendimento aos requisitos exigidos pela legislação, tais como o registro definitivo da propriedade do terreno e das unidades imobiliárias em nome da empresa construtora, a constituição do condomínio edilício e da respectiva convenção, e a averbação da construção mediante a apresentação da licença de *habite-se* expedida pela Prefeitura e da Certidão Negativa de Débitos – CND, da Previdência Social, referente à construção.

Para atender aos requisitos da especialidade subjetiva, deve o comprador apresentar em cartório todos os documentos comprobatórios da sua situação jurídica pessoal, como a cédula de identidade, inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou de Pessoas Jurídicas (CNPJ) no caso de empresas, e ainda da certidão de casamento, com a especificação do regime de bens.

Se o regime de casamento do comprador tiver sido celebrado pela comunhão universal de bens, da separação total de bens ou de participação final nos aquestos, o cartório de imóveis exigirá, também, a apresentação da escritura de pacto antenupcial, sendo o pacto dispensado, apenas, para os matrimônios contraídos antes da Lei 6.515/1977.

Concluído o registro da escritura no cartório de imóveis, deverá ser providenciada a averbação da escritura nos demais órgãos públicos competentes, em especial na Prefeitura Municipal, para transferência do cadastro de contribuinte do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU. A partir da averbação na Prefeitura, o *carnet* do IPTU passará a ser emitido em nome do adquirente do imóvel. Todavia, independentemente da averbação, o adquirente deve responder pelo pagamento do IPTU desde o momento em que for imitido na posse do imóvel.

No caso de imóvel edificado em terreno de marinha, o comprador deverá também providenciar a comunicação e averbação da transferência imobiliária na Secretaria do Patrimônio da União – SPU, no prazo de 30 (trinta) dias após a conclusão do registro no cartório de imóveis. Se a averbação no SPU não for efetivada nesse prazo, o adquirente responderá pelo pagamento de multa de 0,5 % (meio por cento) ao ano, sobre o valor de avaliação do imóvel, e poderá ter o seu nome inscrito na dívida ativa da União Federal.

13. Custos com a transmissão do imóvel

A transmissão imobiliária, como todo ato de alienação de bens patrimoniais, importa em custos e encargos tributários para o adquirente. A responsabilidade por essas despesas é do comprador, de acordo com o previsto no art. 490 do Código Civil Brasileiro.

Dependendo da situação do imóvel adquirido, esses custos podem variar em razão da natureza jurídica do terreno em que se encontra edificado o empreendimento imobiliário, no caso de terreno próprio ou de terreno de marinha.

Se o imóvel estiver construído em terreno próprio ou alodial, o adquirente deve despender, em média, um montante correspondente a **5,0 %** (cinco por cento) do valor do imóvel para a sua transferência e regularização. No caso de terreno de marinha, por conta do pagamento do Laudêmio, esse custo pode se elevar um pouco mais.

Portanto, no momento da compra do seu imóvel, o comprador deve levar em consideração e assim reservar os valores necessários para a futura regularização do bem adquirido, sem a qual a unidade imobiliária não poderá ser

transferida para o seu nome. As despesas com a regularização do imóvel são as seguintes:

13.1. Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI

Informação	Explicações úteis
Valor do imposto	O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, é calculado pela Prefeitura Municipal, tendo como base de cálculo o valor da avaliação fiscal do imóvel, na alíquota de **1,8%** para imóvel novo e **3 %** para imóvel antigo, no caso do município do Recife.
Avaliação do imóvel	A avaliação do imóvel, para fins de determinação da base de cálculo do ITBI, é feita por fiscais da Prefeitura, que consideram o valor de mercado do imóvel, e não o valor declarado pelas partes no contrato ou escritura; no caso de condomínio fechado ou incorporação por administração, a base de cálculo do ITBI incidirá sobre o valor do terreno e das benfeitorias existentes na data em que o comprador aderiu ao condomínio, não sendo a avaliação calculada sobre o valor do imóvel já construído.
Prazo de pagamento	O prazo de pagamento é de 30 dias, a contar da emissão da guia de recolhimento; se o imposto, após a expedição da guia pela Prefeitura, não for recolhido, além de não poder ser lavrada a escritura de transferência, o comprador pode ter seu nome inscrito na dívida ativa do Município.

Informação	Explicações úteis
Desconto	A Prefeitura concede um desconto de 10 % se o pagamento for realizado no prazo de 10 dias, a contar da emissão da guia de recolhimento do ITBI.
Parcelamento	A Prefeitura pode deferir, se assim solicitado, parcelamento do ITBI pelo prazo de até 12 meses; contudo, a escritura de transmissão somente será lavrada após o pagamento da última parcela.
Revisão do valor de avaliação	Caso a Prefeitura tenha avaliado o imóvel em valor muito superior ao custo real da operação ou do preço de mercado, poderá ser solicitada uma revisão da avaliação, sem nenhum custo para o comprador.

13.2. Laudêmio de terreno de marinha

Informação	Explicações úteis
Incidência do Laudêmio	O Laudêmio é o pagamento devido à União Federal no caso do terreno ser de marinha, sob regime de aforamento ou ocupação, pela transferência do domínio útil sobre o imóvel; os imóveis de marinha são aqueles situados na faixa de beira-mar ou próximo de rios, canais, córregos ou áreas de manguezais que foram aterradas (terreno acrescido de marinha).
Valor do laudêmio	O Laudêmio é calculado sobre o valor da fração ideal do terreno, sem considerar o valor das benfeitorias, na alíquota de 5 % (cinco por cento) sobre a área de terreno pertencente à União Federal (Lei 13.240/2015).

Informação	Explicações úteis
Base de cálculo do Laudêmio	A base de cálculo do Laudêmio é proporcional à área do terreno que for de marinha, porque a área de domínio da União pode ser inferior à área total do terreno do edifício; se o terreno for parte próprio e parte de marinha, e a área da União for de 10 %, por exemplo, o valor do Laudêmio será de 0,5 % do valor do terreno; caso a área de marinha seja de 50 %, o valor do Laudêmio será de 2,5 % do valor do terreno, seguindo sempre essa proporção.
Prazo de pagamento	O prazo de vencimento da guia de recolhimento é fixado no último dia do ano-calendário, ou seja, 31 de dezembro, devendo ser renovada, com o acréscimo de atualização monetária pela taxa SELIC caso seja o Laudêmio pago no exercício seguinte.
Desconto e parcelamento	A União Federal não concede desconto ou parcelamento no pagamento do Laudêmio.

13.3. Emolumentos da Escritura Pública

Informação	Explicações úteis
Valor dos emolumentos	O valor dos emolumentos pela lavratura da escritura pública são fixados em tabela do Tribunal de Justiça do Estado, em faixa de preço correspondente a 1,2 % do valor de avaliação fiscal do imóvel e calculados pelo Sistema SICASE do Tribunal de Justiça.
Pagamento	O pagamento dos emolumentos deve ser feito antes da assinatura da escritura, através do Sistema SICASE do Tribunal de Justiça, na rede bancária.
Local da assinatura	A assinatura da escritura pode ser realizada, à escolha do cliente, na sede do ***Tabelionato Figueiredo*** ou da empresa construtora, ou ainda em outro local de sua escolha, como na sua residência ou local de trabalho.

13.4. Emolumentos do Registro Imobiliário

Informação	Explicações úteis
Valor dos emolumentos	No Cartório de Imóveis é devido o pagamento dos emolumentos do registro imobiliário, na faixa de valores correspondente a 0,6 % do valor de avaliação fiscal do imóvel.
Pagamento	O pagamento dos emolumentos do registro deve ser feito por ocasião do protocolo da escritura no Cartório de Imóveis, através do Sistema SICASE do Tribunal de Justiça.

13.5. Taxa de Fiscalização de Serviços Notariais - TSNR

Informação	Explicações úteis
Valor da Taxa	A Taxa de Fiscalização de Serviços Notariais e Registrais – TSNR, é cobrada pelo Poder Judiciário sobre todos os atos de lavratura de escrituras e de registro de imóveis, em alíquota que varia de 0,2 % a 0,3 % sobre o valor declarado pelas partes para a operação, correspondente ao valor do contrato.
Incidência da Taxa	A TSNR incide em duas ocasiões, como bi-tributação, sendo a primeira TSNR paga na lavratura da escritura pública e a segunda TSNR paga no ato do registro imobiliário, calculadas pelo mesmo valor declarado da operação.
Pagamento da TSNR na escritura	A TSNR deve ser recolhida antes da celebração da escritura definitiva de compra e venda, de permuta ou de dação em pagamento, através de guia emitida pelo Cartório de Notas.
Pagamento da TSNR no registro	A TSNR do registro imobiliário deve ser recolhida logo após o exame preliminar da escritura pelo Cartório de Imóveis.

13.6. Despesas com despacho imobiliário

Informação	Explicações úteis
Valor das despesas	Para os procedimentos de despacho para lavratura da escritura e registro imobiliário, o custo médio cobrado pelos despachantes é entre R$ 300,00 e R$ 500,00 por imóvel.
Aplicação	A receita do despacho é necessária para custear as despesas com certidões imobiliárias, certidões de distribuição de ações e execuções, negativas de tributos e para obtenção dos demais documentos necessários à lavratura da escritura e atendimento às exigências do registro imobiliário.

Portanto, para a integral conclusão do processo de transmissão do imóvel adquirido, com o pagamento de todos os impostos, encargos e taxas incidentes, o comprador deverá despender os valores detalhados nos quadros anteriores, e resumidos na tabela abaixo, com o percentual calculado sobre o valor de avaliação fiscal do imóvel.

Quadro-resumo dos custos com a transmissão

Item de custo	Terreno próprio	Terreno de marinha
ITBI	3,0 %	3,0 %
Laudêmio	Não incide	1,0 %
Escritura	1,2 %	1,2 %
Registro	0,6 %	0,6 %
TSNR escritura	0,25 %	0,25 %
TSNR registro	0,25 %	0,25 %
Despacho	0,2 %	0,2 %
TOTAL	**5,5 %**	**6,5 %**

14. Regime tributário da propriedade imobiliária

Os negócios imobiliários representam uma operação de grande importância sob o aspecto tributário, principalmente em decorrência dos elevados valores envolvidos. A tributação imobiliária incide na esfera federal, no âmbito do imposto de renda, e na esfera municipal, no tocante aos impostos e taxas cobrados pela Prefeitura sobre a propriedade imobiliária e sobre os serviços públicos que beneficiam o imóvel.

Na esfera de competência do Estado de Pernambuco, a tributação sobre as operações imobiliárias decorre apenas dos atos de transmissão não onerosos, como a doação, ou na sucessão por morte, através do Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação - ICD, incidente na alíquota de 4 % (quatro por cento) a 8 % (oito por cento) sobre o valor de avaliação fiscal do imóvel. Este imposto incidirá, ainda, na hipótese do comprador do imóvel pretender constituir o direito real de usufruto sobre a propriedade em favor de terceiro.

Nos últimos anos, a legislação tributária da União tem dedicado uma quantidade maior de normas e procedimentos voltados a controlar as operações imobiliárias, e assim tentar evitar a sonegação de tributos e as práticas de lavagem de dinheiro através da compra e venda de imóveis. A implantação

de sistemas informatizados de controle, o cruzamento de informações das declarações prestadas pelos contribuintes, o compartilhamento dos bancos de dados dos cadastros das Prefeituras Municipais, das Receitas Estaduais e das Instituições Financeiras, tudo isso vem reduzindo, cada vez mais, a margem de autonomia da propriedade privada diante do constante aumento das exigências fiscais.

No sentido de prevenir eventual contestação quanto à regularidade das declarações tributárias dos compradores, a empresa construtora deve sempre esclarecer, neste ponto, os seus clientes com relação aos procedimentos que devem ser observados na escrituração e nas informações de ordem tributária a serem prestadas perante os órgãos fiscais competentes.

14.1. Imposto de renda da pessoa física

Toda aquisição de imóvel representa um fato patrimonial relevante para o Imposto de Renda da pessoa física. Assim, o comprador deve efetuar o lançamento e registro, na sua declaração de imposto de renda, da operação de aquisição do imóvel junto à empresa construtora ou vendedora, pelo valor constante do respectivo contrato de promessa de compra e venda ou do instrumento de adesão no

condomínio fechado, a partir do exercício em que iniciar o pagamento do preço do imóvel. Desse modo, a cada ano, deve ser lançado na declaração do imposto de renda o valor pago pela amortização do preço do imóvel, até a quitação integral do preço.

Se o imóvel foi alienado diretamente pela empresa construtora, deve constar na declaração de bens do comprador o CNPJ da vendedora, juntamente com os dados essenciais que informam a data de aquisição e o endereço ou localização da unidade imobiliária. Caso o imóvel tenha sido adquirido em regime de condomínio fechado, deverá constar na declaração o CNPJ do condomínio e a referência ao termo de adesão ao grupo.

A empresa construtora ou vendedora, por sua vez, é obrigada a informar à Receita Federal, através da declaração denominada DIMOB,[29] toda venda ou alienação realizada, motivo pelo qual a Receita Federal fica devidamente informada de qualquer operação imobiliária registrada na contabilidade da empresa.

Assim, não poderão existir divergências entre os dados informados pela empresa construtora à Receita Federal através

[29] Instrução Normativa RFB nº 1.115/2010.

da DIMOB, e os dados constantes na declaração anual de imposto de renda prestada pelo comprador do imóvel. Para esse fim, a empresa construtora ou vendedora deve disponibilizar, a cada ano, enquanto pendente o financiamento contratado, um documento de efeitos fiscais, para subsidiar a elaboração da declaração anual prestada pelos adquirentes dos seus imóveis.

14.2. Imposto de renda sobre ganho de capital

O imposto de renda sobre ganho de capital, também denominado de lucro imobiliário, é devido por ocasião da alienação do imóvel, sendo calculado pela diferença entre o valor de compra e o valor da venda do imóvel. Sobre essa diferença, incidirá a alíquota de 15 % (quinze por cento), que deve ser recolhida no prazo de até 30 (trinta) dias da apuração do ganho de capital, ou seja, do recebimento do preço da venda por ocasião da lavratura da escritura de compra e venda ou do contrato de promessa.

A incidência desse imposto não ocorre na aquisição da nova unidade imobiliária, mas deverá ser declarado caso o comprador venha a dar um imóvel de sua propriedade como parte do pagamento do preço do novo imóvel adquirido. Assim, se o valor pelo qual o imóvel integrante de parte do preço, tiver

sido avaliado e assim constou do contrato ou escritura de compra e venda celebrado com a empresa construtora, for superior ao valor constante da declaração do imposto de renda do exercício anterior, deverá ser recolhido, pelo cliente, o imposto de renda sobre o ganho de capital correspondente.

14.3. Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU

A partir da entrega das chaves e da imissão do comprador na posse do imóvel, este também passa a ser responsável pelo recolhimento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, podendo desde esse momento solicitar na Prefeitura a averbação do seu nome como contribuinte.

O IPTU é calculado sobre o valor venal do imóvel, que é o valor declarado no ato da abertura do cadastro do imóvel novo na Prefeitura, mesmo que não tenha sido ainda concedida a licença de *habite-se*.

A empresa construtora ou o vendedor somente responde pelo pagamento do IPTU até o momento da entrega das chaves do imóvel ao comprador, com o ato denominado de imissão na posse. A partir desse momento, mediante a apresentação do contrato de promessa de compra e venda ou

do termo de adesão ao condomínio fechado, o comprador deve providenciar a transferência do cadastro do IPTU para o seu nome.

14.4. Taxas de prestação de serviços públicos

Sobre a propriedade imobiliária e sua posse, incidem diversas taxas que são cobradas através do próprio *carnet* do IPTU ou em outros documentos de lançamento, que são:

a) Taxa de Limpeza Pública, devida ao Município, cobrada juntamente com o IPTU;

b) Taxa de Iluminação Pública, de competência também do Município, que é lançada no documento de cobrança da conta de energia elétrica;

c) Taxa de Prevenção de Incêndio (TPEI), também denominada de Taxa de Bombeiro, cobrada pela Secretaria da Fazenda do Estado através de documento próprio de arrecadação, mas que não interfere no processo de alienação do imóvel.

14.5. Pagamento do foro ou da taxa de ocupação

No caso do edifício ter sido construído em terreno de marinha, deve ser pago, anualmente, em favor da União Federal, o foro, para os imóveis sujeitos ao regime de aforamento. Esse foro é calculado no percentual de 0,6 % (seis décimos por cento) sobre o valor de avaliação do domínio pleno apenas do terreno, sem incluir na base de cálculo o valor da construção e benfeitorias, mas de modo proporcional à área de marinha da União.[30]

Ainda de acordo com a lei, o valor de avaliação do terreno de marinha deverá ser atualizado anualmente, cabendo ao proprietário acompanhar os índices de correção aplicados pela União, para que não seja surpreendido com uma avaliação acima do valor de mercado do imóvel.

Se o imóvel de marinha estiver sob o regime de ocupação, a taxa anualmente devida à União é calculada em valor bem mais elevado, no percentual de 2 % (dois por cento) para as ocupações inscritas até o ano de 1988, e de 5 % (cinco por cento) para as ocupações inscritas após 1988.[31]

---

[30] Decreto-Lei 9.760/1946, art. 101; Lei 13.240/2015.
[31] Decreto-Lei 2.398/1987; Decreto-Lei 2.422/1988.

Assim, nos casos dos terrenos em regime de ocupação, o proprietário pode requerer perante a Secretaria do Patrimônio da União a transformação desse regime em aforamento, visando a redução desse encargo.

A legislação dos terrenos de marinha ainda permite a remição do foro ou resgate do aforamento, ou seja, a compra do domínio direto do terreno pelo valor fixado pela União Federal, transformando assim o imóvel em propriedade plena, extinguindo o vínculo de terreno de marinha.[32]

Vale destacar que o prazo de prescrição do foro e da taxa de ocupação é de 10 (dez) anos (Código Civil, art. 205), por se tratar de receita patrimonial da União, não se aplicando o prazo prescricional de 5 (cinco) anos, que é próprio das receitas tributárias.

15. Documentos necessários para a compra do imóvel

Para o início do processo de transmissão e regularização da propriedade imobiliária, é imprescindível o fornecimento das informações cadastrais e a apresentação de documentos, para a precisa identificação e qualificação do

[32] Lei 9.636/1998, art. 11-C; Lei 13.465/2017.

adquirente do imóvel. Ao cartório de notas que ficará responsável pelo processo de lavratura da escritura definitiva, compete obter todos os dados relativos ao empreendimento imobiliário, assim como deve manter em seus arquivos as informações cadastrais da empresa construtora e de seus representantes legais ou do vendedor quando pessoa física.

Visando o encaminhamento do processo de lavratura da escritura definitiva do imóvel junto ao ***Tabelionato Figueiredo*** ou outro cartório de sua opção, e para o posterior registro imobiliário, tanto o vendedor como o comprador devem providenciar a apresentação dos documentos relacionados a seguir, no original ou cópia autenticada, referentes às partes envolvidas no processo assim como do imóvel objeto do negócio jurídico.

Documentos do vendedor pessoa física

Item	Documento
1	Carteira de identidade-RG do vendedor e esposa, se casado
2	CPF do vendedor e esposa, se casado
3	Certidão de nascimento, se menor
4	Certidão de casamento, se casado
5	Pacto antenupcial, se casado pelo regime da comunhão de bens ou da separação de bens após a Lei 6.515/1977
6	Certidões de ações e execuções da Justiça Estadual e da Justiça Federal.[33]
7	Comprovante de residência

[33] Dispensável pela Lei 13.097/2015.

Documentos do vendedor pessoa jurídica

Item	Documento
1	Contrato ou Estatuto Social, com últimas alterações
2	Certidão atualizada da Junta Comercial
3	Comprovante de inscrição no CNPJ
4	Ata de eleição da Diretoria, no caso de sociedade anônima
5	Procuração Pública, no caso de representante
6	Carteira de identidade do Diretor, Sócio Administrador ou procurador
7	CPF do Diretor, Sócio Administrador ou procurador
8	Certidões de ações e execuções da Justiça Estadual, da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho da pessoa jurídica
9	Certidão de distribuição de ações de falência ou recuperação de empresa da pessoa jurídica
10	Certidão conjunta de débitos de tributos federais e de dívida ativa da União [34]

Documentos do comprador pessoa física

Item	Documento
1	Carteira de identidade do comprador e da esposa, se casado
2	CPF do comprador e da esposa, se casado
3	Certidão de nascimento, se menor
4	Certidão de casamento, se casado
5	Pacto antenupcial, se casado pelo regime da comunhão de bens ou da separação de bens após a Lei 6.515/1977
6	Comprovante de residência

[34] Essa certidão é dispensada no caso da empresa vendedora exercer atividade do ramo imobiliário e o imóvel alienado não integrar o seu ativo permanente (Portaria Conjunta RFB/PGFN 1751/2014).

Documentos do comprador pessoa jurídica

Item	Documento
1	Contrato ou Estatuto Social, com últimas alterações
2	Certidão atualizada da Junta Comercial
3	Cartão de inscrição no CNPJ
4	Ata de eleição da Diretoria, no caso de sociedade anônima
5	Procuração Pública, no caso de representante
6	Carteira de identidade do Diretor, Sócio Administrador ou procurador
7	CPF do Diretor, Sócio Administrador ou procurador

Documentos do imóvel

Item	Documento
1	Certidão atualizada da matrícula e de propriedade e ônus emitida pelo Cartório de Imóveis
2	Contrato de promessa de compra e venda ou ajuste preliminar para alienação do imóvel
3	Certidão negativa de débitos de IPTU
4	Certidão de terreno de marinha emitida pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU
5	Comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI
6	Comprovante de recolhimento do Laudêmio, no caso de terreno de marinha
7	Certidão de Autorização de Transferência (CAT) de aforamento ou ocupação no caso de terreno de marinha
8	Declaração de quitação de contribuições condominiais

15.1 - Certidão de propriedade e ônus

Para a realização de qualquer operação imobiliária, é necessário, antes de tudo, obter uma certidão atualizada

expedida pelo cartório de imóveis da respectiva jurisdição, denominada de certidão de propriedade e ônus.

A certidão de propriedade e ônus é aquela que garante que o imóvel que está sendo objeto do negócio imobiliário encontra-se devidamente registrado em nome da empresa construtora ou do vendedor, assim como que o imóvel está isento de quaisquer ônus ou gravame, como penhoras, hipotecas, arrestos ou seqüestros em virtude de ordem judicial.

A partir da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), não é mais exigível a denominada certidão vintenária, que foi substituída pela certidão que atualmente representa a reprodução da matrícula do imóvel. A certidão vintenária somente é emitida para imóveis antigos, registrados antes do ano de 1973.

No âmbito do Município do Recife, a jurisdição dos cartórios de imóveis, competentes para a expedição da certidão de propriedade e ônus, está assim distribuída:

- **1º Ofício do Registro de Imóveis** – **Boa Viagem, Pina, Brasília Teimosa, Cabanga, Ilha Joana Bezerra, Recife Antigo, Santo Antonio e São José**. Titular: Miriam de Holanda Vasconcelos. Rua Siqueira Campos, 160, 1º andar. CEP 50010-010 - www.1rgirecife.com.br. Fone (81) 3224 8533.

- **2º Ofício do Registro de Imóveis** – **Boa Vista, Soledade, Santo Amaro, Derby, Paissandu, Ilha do Leite e Coelhos**. Titular: André Villaverde de Araújo. Rua João Fernandes Vieira, 489, Boa Vista. CEP 50.050-245. www.2rirecife.com.br. Fone: (81) 3132-9191.

- **3º Ofício do Registro de Imóveis** – **Água Fria, Casa Amarela, Morro da Conceição, Alto do Mandú, Bomba do Hemetério, Cajueiro, Córrego do Jenipapo, Dois Unidos, Guabiraba, Macaxeira, Mangabeira, Caxangá** (parte), **Apipucos, Dois Irmãos, Sítio dos Pintos, Brejo da Guabiraba e Passarinho**. Responsável: Sandra Dourado Pessoa de Melo Gusmão. Rua José Carvalheira, 97, Tamarineira. CEP: 52051-060. Fone: (81) 3204-7686.

- **4º Ofício do Registro de Imóveis** – **Madalena, Torre, Cordeiro, Engenho do Meio, Iputinga** (parte), **Cidade Universitária** (parte), **Prado** (parte)**, Torrões** (parte) **e Zumbi**. Titular: Paulo Roberto Olegário de Sousa. Rua José Osório, 571, Madalena. CEP: 50720-000. www.4rirecife.com.br. Fone: (81) 3228-2708.

- **5º Ofício do Registro de Imóveis** – **Imbiribeira, Ipsep Ibura, Barro, Cohab e Jordão**. Titular: Philipe Hoory. Rua Antonio Lumack do Monte, 96, Sala 202, Boa Viagem. CEP: 51020-280. Fone: (81) 3037-0888

- **6º Ofício do Registro de Imóveis** – **Aflitos, Casa Amarela (parte), Casa Forte, Encruzilhada, Espinheiro, Graças, Hipódromo, Parnamirim, Poço da Panela, Ponto de Parada, Rosarinho, Torreão**. Titular: Roberto Lúcio de Souza Pereira. Av. Agamenon Magalhães, 2939, 6º Andar, 6º andar, Espinheiro, CEP 52021-170. www.6rirecife.com.br. Fone: (81) 3423-0410.

- **<u>7º Ofício do Registro de Imóveis</u> – Ilha do Retiro, Caxangá, Iputinga (parte), San Martin, Cidade Universitária (parte), Afogados, Prado (parte), Areias, Estância, Barro (parte), Bongi, Caçote, Coqueiral (parte), Sancho, Jardim São Paulo, Mangueira, Mustardinha, Curado, Tejipió (parte), Totó, Torrões (parte) e Várzea**. Titular: Nethanya Sinya Santos Cavalcante. Av. Eng. Abdias de Carvalho, 1111, Prado, CEP: 50830-000. Telefone: (81)3132-2517.

Nos demais municípios da Região Metropolitana, a exemplo de Jaboatão dos Guararapes, Olinda e Paulista, os Cartórios de Imóveis foram recentemente divididos, mas o acervo originário encontra-se no cartório que foi objeto do desmembramento da jurisdição.

15.2 - Contrato de promessa de compra e venda

O comprador deverá apresentar cópia do contrato de promessa de compra e venda celebrado com a empresa construtora, com o vendedor, ou do instrumento de adesão ao condomínio fechado ou de reserva da unidade imobiliária, com firma reconhecida dos contratantes, acompanhado de declaração de quitação do pagamento do imóvel, expedido pelo departamento ou gerência financeira da empresa construtora.

15.3 – Recolhimento do ITBI

O comprador deve preencher e assinar formulário dirigido à Prefeitura Municipal ou através do seu site na Internet (**www2.recife.pe.gov.br**), solicitando a avaliação fiscal do imóvel, para fins de emissão da guia de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

A partir da assinatura e protocolo desse formulário, a Prefeitura irá realizar a avaliação do imóvel, tomando como base o valor de mercado do imóvel.

Cabe observar que, como medida de política tributária voltada para o aumento da arrecadação, a Prefeitura do Recife vem adotando um valor de avaliação bem acima do valor real ou de mercado do imóvel.

No caso do comprador discordar da avaliação, poderá requerer perante a Prefeitura a revisão do processo, o que inevitavelmente irá acarretar um atraso na conclusão dos procedimentos para a lavratura da escritura definitiva.

É importante ainda ressaltar que, a partir da emissão da guia de recolhimento do ITBI, o comprador tem um prazo de 30 dias para realizar o pagamento do imposto. Não sendo

recolhido o imposto nesse prazo, além da incidência de juros moratórios e de correção monetária, o contribuinte poderá ter o seu nome inscrito na dívida ativa municipal, ficando sujeito a cobrança judicial.

15.4 – Pagamento do laudêmio

O laudêmio é devido na transmissão de imóveis edificados em terrenos de marinha, sujeitos aos regimes de aforamento ou ocupação.

Com a assinatura desse formulário, a Secretaria do Patrimônio da União – SPU, irá realizar o lançamento do laudêmio, geralmente tomando como base o valor de avaliação fiscal do terreno calculado pela Prefeitura.

Após o pagamento do laudêmio, é necessário obter, na Secretaria do Patrimônio da União – SPU ou na sua página na Internet **(http://www.planejamento.gov.br)**, para que seja possível a celebração da escritura pública de compra e venda ou de permuta do imóvel, a Certidão para Transferência do Aforamento ou Ocupação (CAT), a qual é expedida mediante a comprovação do recolhimento do laudêmio na rede bancária.

15.5 – Regularidade do IPTU

Cabe ao comprador do imóvel comprovar, através de Certidão Negativa emitida pela Prefeitura Municipal, que mantém em dia o pagamento do IPTU, desde o momento em que passou a ter a posse da unidade imobiliária adquirida.

Somente com a apresentação da Certidão Negativa do IPTU é que pode o cartório de notas celebrar a escritura definitiva, em razão de exigência constante da Lei Federal 7.433/1985, salvo se o comprador declarar, expressamente, que assume os débitos pendentes.

15.6 – Declaração de quitação do condomínio

A partir da entrega das chaves e da imissão da posse do comprador ou condômino na sua unidade imobiliária, este passa a responder pelo pagamento das taxas de condomínio.

Por exigência do art. 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591/1964 (Lei de Condomínio e Incorporações), qualquer alienação ou transferência de direitos sobre a unidade autônoma somente poderá ser realizada mediante a prova da quitação das obrigações perante o respectivo condomínio.

16. Modelos de escrituras imobiliárias

O principal ato notarial celebrado pelo Tabelionato de Notas é a escritura. O modelo das escrituras segue um padrão uniforme de elaboração, a partir das cláusulas essenciais que devem constar desses atos.

Considerando as características de cada negócio jurídico ou de declaração de vontade das partes interessadas, cabe ao Tabelião, a seus substitutos ou escreventes, elaborar a minuta do ato notarial de acordo com os modelos existentes, para que seja assim apresentada e discutida com as partes e seus advogados, se presentes no processo notarial.

A seguir, são apresentados alguns modelos de escrituras imobiliárias, dentre aqueles mais utilizados na prática notarial, disponíveis no sistema de informática e na home-page do ***Tabelionato Figueiredo***, e que servem de base para a edição e lavratura dos atos requeridos pelas partes. Os modelos utilizados seguem os padrões de legalidade exigidos para a prática dos atos notariais, sempre dirigidos para a segurança e eficácia dos contratos e das declarações de vontade das pessoas que demandam os nossos serviços.

Modelo 1 – Compra e venda básica de imóvel

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ENTRE (VENDEDOR) E (COMPRADOR), NA FORMA ABAIXO.

Por esta **Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel**, (DATA), nesta Cidade do Recife, Capital do Estado de Pernambuco, neste Tabelionato do 8º Ofício de Notas do Recife, com sede na Avenida Herculano Bandeira, nº 563, no bairro do Pina, perante mim, *Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho*, Tabelião Público, compareceram as partes entre si justas e contratadas, de um lado, como **Outorgante Vendedor**, (QUALIFICAÇÃO DO VENDEDOR); e, do outro lado, como **Outorgado Comprador**, (QUALIFICAÇÃO DO COMPRADOR); os presentes reconhecidos como os próprios pelo Tabelião Público, conforme os documentos apresentados, pessoas maiores e juridicamente capazes, do que dou fé. E, perante mim, Tabelião, pelo **Outorgante Vendedor** foi declarado que as partes ajustaram a celebração do presente negócio jurídico, nos termos das cláusulas e condições seguintes: **1) <u>DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE NEGÓCIO JURÍDICO</u>** – O **Outorgante Vendedor** é proprietário e legítimo possuidor do imóvel representado pelo (DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL), com suas demais características, limites, confrontações e título aquisitivo constantes na **Matrícula nº** (___), perante o Cartório do (__)º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Recife. **2) <u>DA DISPONIBILIDADE SOBRE O IMÓVEL</u>** – O **Outorgante Vendedor** declara que é proprietário e legítimo possuidor, por justo título, do domínio, direitos de uso, ocupação e posse relativas ao imóvel objeto do presente negócio jurídico, encontrando-se o mesmo inteiramente livre e desembaraçado

de quaisquer ônus reais, hipotecas, usufrutos, arrestos, seqüestros, penhoras, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, e de condições ou fatos outros que limitem a titularidade ou o poder de dispor dele, **Outorgante Vendedor**, inclusive de débitos fiscais, o que comprova mediante as declarações e certidões expedidas pelos órgãos competentes. **3) DO PREÇO DA COMPRA E VENDA E DA FORMA DE PAGAMENTO** - Pelo presente instrumento público e na melhor forma de direito, nos termos dos artigos 481 e seguintes do Código Civil de 2002, o **Outorgante Vendedor** vende o referido e descrito imóvel para o **Outorgado Comprador,** de modo irrevogável e irretratável, pelo preço certo, determinado e total de **R$** (VALOR DECLARADO DA VENDA), pago neste ato, em moeda legal e corrente do país, razão pela qual o **Outorgante Vendedor** dá plena, geral, rasa, irrevogável e irretratável quitação do preço certo e total da compra e venda ora ajustada, para nunca mais o repetir e para mais nada reclamar em juízo ou fora dele, sob qualquer título ou condição, pondo o **Outorgado Comprador** a paz e a salvo de todas e quaisquer dúvidas ou contestações futuras, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazerem este instrumento sempre bom, firme e valioso, e a responder pela evicção de direito, na forma da lei. **4) DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE E DA IMISSÃO NA POSSE** – A bem deste instrumento e por força da cláusula *constituti*, o **Outorgante Vendedor** transmite ao **Outorgado Comprador** todo domínio, direitos de uso, assim como as ações, demais direitos e posse que até então exerciam sobre o bem imóvel objeto do presente negócio jurídico, que fica pertencendo ao **Outorgado Comprador**, que se imite, desde logo, na posse do imóvel. **5) DAS DECLARAÇÕES FINAIS** – O **Outorgante Vendedor** declara que não é nem nunca foi vinculado, como empresa ou empregador, ao Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, razão pela qual está dispensado da apresentação da Certidão Negativa de Débitos a que se refere o art. 47 da Lei nº 8.212/91; Declara, finalmente, o **Outorgado Comprador**, que

aceita a presente escritura tal como encontra-se redigida e por tudo o que nela se contém. **DOCUMENTOS APRESENTADOS** – Certifico, na forma da Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, que pelos contratantes me foram apresentados e ficam arquivados, neste Tabelionato, os documentos referentes à presente alienação, que são os seguintes: **a)** Certidão de Propriedade e Negativa de Ônus emitida pelo Cartório do (__)º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Recife com data de (__/__/2017); **b)** Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – Inscrição imobiliária na Prefeitura da Cidade de Recife; nº (____); Sequencial nº: (____); Processo n.º (____), Valor de avaliação: (____); Data da avaliação: (___); Valor do imposto: (____); recolhido em (___), no Banco (____), agência (____), na cidade de Recife; **c)** Certidão negativa de débito de IPTU expedida pela Prefeitura da Cidade do Recife; **d)** Certidão Negativa de terreno de marinha emitida pela Secretaria do Patrimônio da União, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, Gerência Regional no Estado de Pernambuco – GRPU-PE; **e)** certidões de ações e execuções contra os Outorgantes Vendedores expedidas pelos distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal; **f)** Foi emitida a Declaração de Operações Imobiliárias (DOI) da Secretaria da Receita Federal; dou fé. E assim, por estarem justas e contratadas, as partes me pediram que fosse lavrada esta Escritura Pública, a qual, após lida e considerada conforme, aceitam, outorgam e assinam. Valor dos emolumentos de acordo com a tabela da Lei nº 12.978/2005: R$ (___). Valor do Fundo Especial de Registro Civil: R$ (____). Valor da Taxa de Prestação de Serviços Notariais e Registrais do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco - TSNR: R$ (___). ISS: R$ (___); Valor total: R$ (_____); Recolhido através da Guia do Sistema de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais - SICASE, nº (_____), em data de (__/__/2018). Certifico que foram observadas todas as exigências prescritas pelo art. 215 do Código Civil de 2002, ficando dispensadas as testemunhas a

teor do § 5º do referido dispositivo legal. Eu, _____ *Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho*, Tabelião Público titular do Cartório do 8º Ofício de Notas do Recife, a lavrei e assino. Recife, (DATA).

Modelo 2 – Promessa de compra e venda básica de imóvel

ESCRITURA PÚBLICA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ENTRE (VENDEDOR) E (COMPRADOR), NA FORMA ABAIXO.

Por esta **Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda de Imóvel**, (DATA), nesta Cidade do Recife, Capital do Estado de Pernambuco, neste Tabelionato do 8º Ofício de Notas do Recife, com sede na Avenida Herculano Bandeira, nº 563, no bairro do Pina, perante mim, *Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho*, Tabelião Público, compareceram as partes entre si justas e contratadas, de um lado, como **Promitente Vendedor** (QUALIFICAÇÃO DO VENDEDOR); e, do outro lado, como **Promissário Comprador Vendedor** (QUALIFICAÇÃO DO COMPRADOR); os presentes reconhecidos como os próprios pelo Tabelião Público, conforme os documentos apresentados, pessoas maiores e juridicamente capazes, do que dou fé. E, pelo **Promitente Vendedor** me foi declarado que as partes ajustaram a celebração do presente negócio jurídico, nos termos das cláusulas e condições seguintes: **1) <u>DO IMÓVEL OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA</u> -** O **Promitente Vendedor** é senhor e legítimo titular e possuidor, em mansa e pacífica posse, do imóvel caracterizado como (DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL), com suas demais características, limites, confrontações e título aquisitivo constantes na **Matrícula nº** (___), perante o Cartório do (__)º Ofício do

Registro Geral de Imóveis de Recife. **2) DA DISPONIBILIDADE SOBRE O IMÓVEL -** O **Promitente Vendedor** declara que adquiriu o imóvel por justo título, sendo assim o legítimo titular do domínio, direitos de uso, ocupação e posse sobre o imóvel objeto do presente negócio jurídico, encontrando-se o referido imóvel inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, hipotecas, usufrutos, arrestos, seqüestros, penhoras, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, de condições ou de fatos outros que limitem a titularidade ou o poder de dispor dele, **Promitente Vendedor**, inclusive de débitos fiscais e condominiais, o que comprova mediante declaração e certidões expedidas pelos órgãos competentes. **3) DO PREÇO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DA FORMA DE PAGAMENTO** - Pela presente escritura pública e na melhor forma de direito, o **Promitente Vendedor** promete vender ao **Promissário Comprador**, e este promete comprá-lo, o referido imóvel, pelo preço certo e ajustado de **R$** (VALOR DECLARADO DA VENDA), para pagamento da seguinte forma: **3.1)** O valor de **R$** (VALOR DA ENTRADA) a título de sinal e princípio de pagamento, pago neste ato, em (MODO DE PAGAMENTO), dando assim o **Promitente Vendedor** integral quitação desta parte da quantia recebida; **3.2)** O valor de **R$** (VALOR DO SALDO) para pagamento em (NÚMERO DE PRESTAÇÕES), parcelas mensais e sucessivas, no valor, cada uma, de **R$** (VALOR DE CADA PARCELA), representadas por (NÚMERO DE PROMISSÓRIAS) no valor da respectiva prestação, emitidas em caráter (NATUREZA DAS PROMISSÓRIAS, SE PRO SOLVENDO OU PRO SOLUTO), a primeira com vencimento para o dia (VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA) e as subsequentes com vencimento sempre no dia (DATA DO VENCIMENTO) de cada mês, vencendo-se a última promissória no dia (DATA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO). **4) DOS ATRASOS NO PAGAMENTO E DA MORA** - **4.1)** Havendo atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas do preço referidas na Cláusula 3ª desta escritura, sobre a parcela em atraso

incidirá multa de (PERCENTUAL DA MULTA), juros moratórios de 1 % (um por cento) ao mês ou fração, e se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, o valor da parcela acrescido da multa mensal será corrigido monetariamente pela variação do Índice (ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA); **4.2)** O atraso no pagamento de quaisquer uma das parcelas por mais de 60 (sessenta) dias, contados a partir das datas de seus respectivos vencimentos, importará a resolução do presente instrumento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial. **5) DA IMISSÃO NA POSSE -** O **Promissário Comprador** é neste ato imitido na posse do imóvel, correndo por sua conta exclusiva todas as despesas que desta data em diante incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel, de natureza civil, fiscal, condominial ou trabalhista. **6) DA IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE -** A presente promessa de compra e venda é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, não comportando arrependimento de qualquer das partes, cabendo adjudicação compulsória na hipótese de recusa na outorga da escritura de compra e venda, aplicando-se, ainda, ao presente negócio jurídico, o disposto nos artigos 417 a 420 do Código Civil, podendo perder o Promissário Comprador o valor que pagou a título de sinal e início de pagamento no caso de desfazimento do contrato por culpa sua. **7) DA LAVRATURA DA ESCRITURA DEFINITIVA -** O **Promitente Vendedor** obriga-se a outorgar a escritura de compra e venda em solução da presente promessa, apresentando para tanto em cartório de notas toda a documentação necessária e indispensável à sua lavratura, especialmente as certidões negativas de tributos incidentes sobre o imóvel, certidão de propriedade e inexistência de ônus reais e as demais certidões previstas na Lei nº 7.433/85. **8) DA RESCISÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA -** A presente escritura, mesmo sendo celebrada em caráter irrevogável e irretratável, poderá ser rescindida de pleno direito, na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses, com o direito do **Promissário Comprador**

de promover a adjudicação compulsória do imóvel: **a)** se o **Promitente Vendedor** vender, prometer vender, ou mesmo hipotecar, ou ainda, por qualquer outra forma onerar o imóvel objeto da presente escritura; **b)** se o **Promitente Vendedor** omitir quaisquer documentos ou esclarecimentos sobre o citado imóvel que possa inviabilizar a concretização da aquisição definitiva do mesmo imóvel em favor do **Promissário Comprador**; **c)** se o **Promitente Vendedor**, quando pago e satisfeito do preço total pactuado nesta escritura, se recusar a assinar a competente escritura definitiva de compra e venda do aludido imóvel em favor do **Promissário Comprador** ou em nome de quem este indicar. **9) DAS DECLARAÇÕES FINAIS -** O **Promitente Vendedor** declara que não é nem jamais foi, na qualidade de pessoa física, vinculado à Previdência Social como empregador ao Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, razão pela qual estão dispensados da apresentação da Certidão Negativa de Débitos a que se refere o art. 47 da Lei nº 8.212/91; pelo **Promissário Comprador** foi dito que aceita esta escritura em seus expressos termos e por tudo o que nela se contém e declara. **DOCUMENTOS APRESENTADOS** – Certifico, na forma da Lei n.º 7.433/85, regulamentada pelo Decreto n.º 93.240/86, que pelos contratantes me foram apresentados e ficam arquivados, neste Tabelionato, os documentos referentes à presente alienação, que são os seguintes: **a)** Certidão de Propriedade e Negativa de Ônus emitida pelo Cartório do (__)º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Recife; **b)** Certidão negativa de débito de IPTU expedida pela Prefeitura da Cidade do Recife; **c)** Certidão Negativa de terreno de marinha emitida pela Secretaria do Patrimônio da União, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, Gerência Regional no Estado de Pernambuco – GRPU-PE; **d)** Certidões de ações e execuções contra os Promitentes Vendedores expedidas pelos distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal; **e)** Foi emitida a Declaração de Operações Imobiliárias (DOI) da Secretaria da Receita Federal; dou fé. E assim, por estarem

justas e contratadas, as partes me pediram que fosse lavrada esta Escritura Pública, a qual, após lida e considerada conforme, aceitam, outorgam e assinam. Valor dos emolumentos de acordo com a tabela da Lei nº 12.978/2005: R$ (___). Valor do Fundo Especial de Registro Civil: R$ (____). Valor da Taxa de Prestação de Serviços Notariais e Registrais do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco - TSNR: R$ (___). ISS: R$ (___); Valor total: R$ (_____); Recolhido através da Guia do Sistema de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais - SICASE, nº (_____), em data de (__/__/2018). Certifico que foram observadas todas as exigências prescritas pelo art. 215 do Código Civil de 2002, ficando dispensadas as testemunhas a teor do § 5º do referido dispositivo legal. Eu, _____ *Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho*, Tabelião Público titular do Cartório do 8º Ofício de Notas do Recife, a lavrei e assino. Recife, (DATA).

Modelo 3 – Compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA ENTRE (VENDEDOR) E (COMPRADOR), NA FORMA ABAIXO.

Por esta **Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia**, (DATA), nesta Cidade do Recife, Capital do Estado de Pernambuco, neste Tabelionato do 8º Ofício de Notas do Recife, com sede na Avenida Herculano Bandeira, nº 563, no bairro do Pina, perante mim, *Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho*, Tabelião Público, compareceram as partes entre si justas e contratadas, de um lado, como **Outorgante**

Vendedor (QUALIFICAÇÃO DO VENDEDOR), e, do outro lado, como **Outorgado Comprador**, (QUALIFICAÇÃO DO COMPRADOR); os presentes reconhecidos como os próprios pelo Tabelião Público, conforme os documentos apresentados, pessoas maiores e juridicamente capazes, do que dou fé. E, pelo **Outorgante Vendedor**, me foi declarado que as partes ajustaram a celebração do presente negócio jurídico, nos termos das cláusulas e condições seguintes: **1) DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE NEGÓCIO JURÍDICO** – O **Outorgante Vendedor** é proprietário e legítimo possuidor do imóvel representado pelo (DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL), com suas demais características, limites, confrontações e título aquisitivo constantes na **Matrícula nº** (___), perante o Cartório do (__)º Ofício do Registro Geral de Imóveis de Recife. **2) DA DISPONIBILIDADE SOBRE O IMÓVEL** – O **Outorgante Vendedor** declara que adquiriu o imóvel objeto do presente negócio jurídico por justo título, como titular do domínio, direitos de uso, ocupação e posse relativas ao referido imóvel, encontrando-se este inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, hipotecas, usufrutos, arrestos, seqüestros, penhoras, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, e de condições ou fatos outros que limitem a titularidade ou o poder de dispor dele, **Outorgante Vendedor**, inclusive de débitos fiscais, o que comprova mediante as declarações e certidões expedidas pelos órgãos competentes. **3) DO PREÇO DA COMPRA E VENDA E DA FORMA DE PAGAMENTO** - Pela presente escritura pública e na melhor forma de direito, nos termos dos artigos 481 e seguintes do Código Civil, o **Outorgante Vendedor** vende, em caráter irrevogável e irretratável, ao **Outorgado Comprador**, o referido imóvel, pelo preço certo e ajustado de **R$** (VALOR DA VENDA), para pagamento da seguinte forma: **3.1) SINAL** - A importância de **R$** (VALOR DO SINAL) a título de sinal e princípio de pagamento, pago neste ato, através de (FORMA DE PAGAMENTO), dando assim o **Outorgante Vendedor** a mais plena, rasa e integral quitação desta parte da quantia

recebida; **3.2) SALDO** - O saldo restante de **R$** (VALOR DO SALDO DEVEDOR), será pago em (NÚMERO DE PARCELAS) parcelas mensais e sucessivas, no valor, cada uma, de **R$** (VALOR DE CADA PARCELA), estando cada prestação representada por igual número de notas promissórias emitidas pelo **Outorgado Comprador** em caráter *pro solvendo*, com vencimento no dia (DIA DE VENCIMENTO) de cada mês; **3.3)** Todas as parcelas do preço previstas na Cláusula 3ª acima serão pagas mediante transferência eletrônica disponível para a conta corrente indicada pelo **Outorgante Vendedor**, por escrito, valendo o comprovante de depósito como recibo de pagamento. **4) <u>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E MULTA POR INADIMPLEMENTO</u>** – **4.1)** Os valores das parcelas do preço previstas no item 3.2 da Cláusula 3ª anterior, serão atualizados, mensalmente, pela variação do (ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA), desde a data da celebração do presente instrumento até o dia útil imediatamente anterior ao do efetivo pagamento de cada parcela. **4.2)** Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer das parcelas do preço nas datas dos respectivos vencimentos, sobre o valor da parcela vencida e não paga, devidamente atualizada pela variação do índice de correção monetária, incidirá multa de mora de 2 % (dois por cento), e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die*. **4.3)** Sem prejuízo da incidência dos encargos moratórios previstos no item 4.2 antecedente, o atraso no pagamento de qualquer parcela do preço por prazo superior a 90 (noventa) dias úteis contados do vencimento respectivo, ou o atraso de 2 (duas) parcelas consecutivas, autorizará o **Outorgante Vendedor**, independentemente de aviso ou interpelação, a declarar vencidas, antecipadamente, as parcelas vincendas. **5) <u>DA IMISSÃO NA POSSE</u>** - O **Outorgado Comprador** é, neste ato, imitido na posse do imóvel objeto do presente negócio jurídico, podendo ele gozar de todos os atributos inerentes ao mesmo, inclusive de livremente fruir e realizar as reformas e adaptações necessárias que entender convenientes ao seu uso; **5.1)** A partir da imissão da posse do

imóvel, o **Outorgado Comprador** será responsável pelo pagamento dos impostos, taxas e outras despesas incidentes sobre o Imóvel, ficando expressamente pactuado que todos os tributos e ônus incidentes sobre o imóvel até a data da imissão são de inteira responsabilidade do **Outorgante Vendedor**; **5.2)** O **Outorgado Comprador** declara conhecer e concordar com o estado do imóvel e que a posse deste lhe seja transmitida no estado e com os bens que ali se encontrem, respondendo o **Outorgante Vendedor** por todas as dívidas, encargos e tributos incidentes até data da imissão na posse. **6) DA TRANSMISSÃO DO DOMÍNIO -** O **Outorgante Vendedor**, por este instrumento e por força da *cláusula constituti*, transmite ao **Outorgado Comprador** todo domínio, direitos, ação e posse que até então exercia sobre o imóvel objeto do presente negócio jurídico, bem como qualquer direito a indenizações porventura existentes, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a todo tempo, a fazer a presente compra e venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da lei, pondo o **Outorgado Comprador** à paz e a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. **7) DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA** - **7.1)** Em garantia da dívida declarada na Cláusula 3ª (terceira) desta escritura, no valor de **R$** (VALOR DO SALDO DEVEDOR), representadas pelas notas promissórias emitidas em caráter *pro solvendo* para efeito de pagamento das parcelas vincendas do saldo devedor acima indicado, o **Outorgado Comprador** e a partir deste ato também assumindo a condição de **Devedor Fiduciante**, constitui, em favor do **Outorgante Vendedor**, nos termos dos artigos 22 a 33 da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, a alienação fiduciária do imóvel por ele adquirido por esta escritura, ou seja, do (DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE), devidamente descrito e caracterizado na Cláusula 1ª (Primeira) da presente escritura. **7.2)** O imóvel objeto do presente negócio jurídico fica submetido ao regime da propriedade fiduciária, na forma da Lei n.º 9.514/97, o qual foi havido pelo **Outorgado Comprador,** ora **Devedor**

Fiduciante, por força da compra e venda celebrada nos termos da Cláusula 3ª (terceira) deste instrumento, sendo certo que, com a constituição da propriedade fiduciária, mediante o registro da presente escritura no competente Registro de Imóvel, dar-se-á o desdobramento da posse, tornando-se o **Devedor Fiduciante** possuidor direto, e o **Outorgante Vendedor** ora **Credor Fiduciário**, possuidor indireto do mencionado imóvel; **8) DO VENCIMENTO ANTECIPADO E EXIGIBILIDADE IMEDIATA DA DÍVIDA -** Para todos os efeitos de direito, vencer-se-ão, automática e antecipadamente, para desde logo serem prontamente exigíveis, monetariamente reajustadas e acrescidas dos juros e multas incidentes, todas as prestações da dívida ainda não pagas pelo **Devedor Fiduciante**, nos casos previstos em lei e nesta escritura, em especial na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses: **a)** se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias, compreendendo principal e encargos de juros e atualização monetária; **b)** se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os imóvel; **c)** se o **Devedor Fiduciante** ceder seus direitos e obrigações, sem expressa anuência, por escrito, do **Credor Fiduciário**. **9) DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL** - Fica assegurado ao **Devedor Fiduciante**, após a sua imissão na posse, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto desta alienação fiduciária em garantia, sendo certo que incorporar-se-ão à garantia todas as melhorias, construções, acessões, instalações e quaisquer outras benfeitorias que a ele se acrescerem. **10) DO VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO E OS CRITÉRIOS DE SUA REVISÃO - 10.1)** Para efeito de venda em leilão público, as partes convencionam que o preço do imóvel objeto desta alienação fiduciária é de **R$** (VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA LEILÃO); **10.2)** O valor do imóvel constante da presente cláusula será reajustado desde a data da lavratura desta escritura até a data de realização de eventual leilão público,

pelo mesmo critério e índice estipulados para reajuste das notas promissárias emitidas em caráter ***pro solvendo*** para efeito de pagamento das parcelas vincendas do preço do imóvel e referidas na Cláusula 4ª (quarta) acima. **11) DA RESOLUÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA -** Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolver-se-á, de pleno direito, a propriedade fiduciária da unidade imobiliária objeto deste negócio jurídico, observadas as seguintes estipulações: **a)** no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de liquidação da dívida, o **Credor Fiduciário** fornecerá o respectivo Termo de Quitação ao **Devedor Fiduciante**; **b)** à vista do Termo de Quitação de que trata a alínea anterior, o **Devedor Fiduciante** requererá, às suas expensas, ao Oficial do competente cartório de registro público imobiliário, que efetue o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. **12) DA CONSTITUIÇÃO EM MORA DA DEVEDORA FIDUCIANTE E SUAS CONSEQUÊNCIAS - 12.1)** Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituída em mora o **Devedor Fiduciante**, consolidar-se-á a propriedade do imóvel em nome do **Credor Fiduciário**, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997. **12.2)** O prazo de carência, após o qual será expedida a intimação para a constituição do **Devedor Fiduciante** em mora, será de 30 (trinta) dias corridos, contados do vencimento da primeira obrigação não paga. **13) DA REVENDA DO IMÓVEL EM LEILÃO -** Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, em virtude de mora e inadimplemento do **Devedor Fiduciante**, o **Credor Fiduciário**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade, de que trata o item 12.2 da cláusula anterior, promoverá leilão público extrajudicial para a alienação dos imóvel, que deverá observar as regras previstas no art. 27 da Lei nº 9.514/1997. **14) DA RETOMADA LIMINAR DA POSSE DO IMÓVEL -** Ocorrida a consolidação da propriedade do imóvel em nome do **Credor Fiduciário**, com o devido registro no cartório de registro imobiliário, em virtude de mora e inadimplemento do **Devedor Fiduciante**, ficará este obrigado a desocupar

imediatamente o imóvel, sob pena de ser requerida judicialmente a imediata reintegração de posse pelo **Credor Fiduciário**, seu cessionário ou sucessor, inclusive o adquirente do imóvel por força do leilão público, na forma e no prazo de 60 (sessenta) dias estabelecidos pelo art. 30 da Lei n.º 9.514/1997. **15) DA REAVALIAÇÃO DA GARANTIA EM CASO DE DETERIORAÇÃO OU DIMINUIÇÃO DO VALOR -** Na hipótese em que a garantia ora constituída se deteriore ou diminua de valor, o **Credor Fiduciário** poderá exigir do **Devedor Fiduciante** que reponha a garantia nas mesmas e perfeitas condições atualmente existentes, ou, se isso não for possível, que prestem garantias adicionais para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas. **16) DA CESSÃO DE DIREITOS PELO DEVEDOR FIDUCIANTE - O Devedor Fiduciante**, com a anuência expressa do **Credor Fiduciário**, poderá transmitir os direitos de que é titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente ou cessionário as respectivas obrigações. **17) DA SUBROGAÇÃO DA DÍVIDA** - O cessionário dos direitos ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária. **18) DA HIPÓTESE DE INSOLVÊNCIA DO DEVEDOR FIDUCIANTE -** Na hipótese de insolvência do **Devedor Fiduciante**, fica assegurada ao **Credor Fiduciário** a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação aplicável. **19) DAS DESPESAS RELACIONADAS AO NEGÓCIO JURÍDICO** - Todas as despesas decorrentes da lavratura da presente escritura de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia e com a transmissão da propriedade fiduciária, tais como os emolumentos de cartórios de notas e registro, imposto de transmissão, laudêmio, se incidente, taxas e outras despesas são de responsabilidade exclusiva do **Outorgado Comprador**. **20) DO FORO** - Fica eleito o Foro da Comarca do Recife, Capital deste Estado de Pernambuco, para nele serem dirimidas as dúvidas e questões resultantes desta escritura, preferindo a todo e qualquer outro, por mais privilegiado que

seja ou possa vir a ser. **DOCUMENTOS APRESENTADOS** – Certifico, na forma da Lei n.º 7.433/85, regulamentada pelo Decreto n.º 93.240/86, que pelos contratantes me foram apresentados e ficam arquivados, neste Tabelionato, os documentos referentes à presente alienação, que são os seguintes: **a)** Certidão de Propriedade e Negativa de Ônus emitida pelo Cartório do (__)º Ofício de Registro Geral de Imóveis de Recife; **b)** Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – Inscrição imobiliária na Prefeitura da Cidade de Recife; nº (____); Sequencial nº: (____); Processo n.º (____), Valor de avaliação: (____); Data da avaliação: (___); Valor do imposto: (____); recolhido em (___), no Banco (____), agência (____), na cidade de Recife; **c)** Certidão negativa de débito de IPTU expedida pela Prefeitura da Cidade do Recife; **d)** Certidões de ações e execuções contra os Outorgantes Vendedores expedidas pelos distribuidores cíveis da Justiça Estadual e da Justiça Federal; **e)** Foi emitida a Declaração de Operações Imobiliárias (DOI) da Receita Federal; dou fé. E assim, por estarem justas e contratadas, as partes me pediram que fosse lavrada esta Escritura Pública, a qual, após lida e considerada conforme, aceitam, outorgam e assinam. Valor dos emolumentos de acordo com a tabela da Lei nº 12.978/2005: R$ (___). Valor do Fundo Especial de Registro Civil: R$ (____). Valor da Taxa de Prestação de Serviços Notariais e Registrais do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco - TSNR: R$ (___). ISS: R$ (___); Valor total: R$ (_____); Recolhido através da Guia do Sistema de Arrecadação das Serventias Extrajudiciais - SICASE, nº (_____), em data de (__/__/2018). Certifico que foram observadas todas as exigências prescritas pelo art. 215 do Código Civil de 2002, ficando dispensadas as testemunhas a teor do § 5º do referido dispositivo legal. Eu, _____ *Ivanildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho*, Tabelião Público titular do Cartório do 8º Ofício de Notas do Recife, a lavrei e assino. Recife, (DATA).

17. Informações e contatos

Quando precisar regularizar o seu imóvel, procure o ***Tabelionato Figueiredo***, que teremos imensa satisfação em resolver, com toda segurança e eficiência, o seu negócio imobiliário.

O ***Tabelionato Figueiredo*** mantém um quadro de colaboradores com formação e especialização em direito, dispondo de organização e capacitação para a prestação de serviços notariais de legalização e regularização imobiliária.

Os procedimentos e prazos definidos neste Manual para o processo de regularização imobiliária estão submetidos a rigoroso controle da qualidade de acordo com o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça, aferido através de pesquisas periódicas de satisfação aplicada junto a seus clientes. Por essa razão, o ***Tabelionato Figueiredo*** foi o cartório de notas escolhido pela Associação das Empresas do Mercado Imobiliário – ADEMI para participar de todos os Salões Imobiliários de Pernambuco, nos anos de 2008 a 2017, sendo também o único cartório no Estado associado à ADEMI.

Tabelionato Figueiredo
8º Ofício de Notas do Recife

Contatos e mensagens

NOME	TELEFONES	e-mail
Ivanildo Figueiredo Tabelião	99908.9318 3073.0816	ivanildo@tabelionatofigueiredo.com.br
Álvaro Mendonça Substituto	99964.2328 3073.0820	alvaro@tabelionatofigueiredo.com.br
Marcos Alves Substituto	99977.8710 3073.0804	marcos@tabelionatofigueiredo.com.br
Ricardo Ramos Substituto	99203.5625 3073.0861	ricardo.ramos@tabelionatofigueiredo.com.br
Rafael Campos Substituto	99471.6576 3073.0833	rafael@tabelionatofigueiredo.com.br
Carlos Fernando Escrevente Notarial	99633.1589 3073.0817	carlos@tabelionatofigueiredo.com.br
Darlene Patrícia Escrevente Notarial	98816.5864 3073.0846	darlene@tabelionatofigueiredo.com.br
Diogo Leite Escrevente Notarial	99915.8104 3073.0806	diogo@tabelionatofigueiredo.com.br
Edmar Vando Escrevente Notarial	99197.4873 3073.0809	wando@tabelionatofigueiredo.com.br
Ednésio Alves Escrevente Notarial	99668.9420 3073.0849	ednesio.alves@tabelionatofigueiredo.com.br
Flaviano Guedes Escrevente Notarial	99168.6973 3073.0814	flaviano@tabelionatofigueiredo.com.br
Hélio Andrade Escrevente Notarial	99606.8076 3073.0845	helio@tabelionatofigueiredo.com.br
Hudson Canuto Escrevente Notarial	99182.2872 3073.0812	hudson@tabelionatofigueiredo.com.br
José Luiz Sobrinho Escrevente Notarial	99606.8056 3073.0855	jose.luiz@tabelionatofigueiredo.com.br
Lais Alves Escrevente Notarial	99133.8805 3073.0803	lais@tabelionatofigueiredo.com.br
Lucas Gouveia Escrevente Notarial	99116.0344 3073.0819	lucas@tabelionatofigueiredo.com.br
Ludenice Maria Escrevente Notarial	99192.1866 3073.0835	ludenice@tabelionatofigueiredo.com.br

NOME	TELEFONES	e-mail
Raphael Selva Escrevente Notarial	99242.4040 3073.0853	raphael.selva@tabelionatofigueiredo.com.br
Thiago Novais Escrevente Notarial	99687.2706 3073.0850	thiago.novais@tabelionatofigueiredo.com.br
Valéria Alves Escrevente Notarial	99243.8414 3073.0813	valeria@tabelionatofigueiredo.com.br
Wânia Holanda Escrevente Notarial	98691.3668 3073.0843	wania@tabelionatofigueiredo.com.br
Jeanne Pereira Corporativo	98720.6919 3073.0844	jeanne@tabelionatofigueiredo.com.br
Veronica Sousa Secretária Geral	99913.0452 3073.0816	veronica@tabelionatofigueiredo.com.br

18. Bibliografia básica de Direito Imobiliário

AVVAD, Pedro Elias, **Direito Imobiliário – Teoria Geral e Negócios Imobiliários**, Rio de Janeiro, Renovar, 1ª edição, 2006.

CHALHUB, Melhim Namem, **Da incorporação imobiliária**, Rio de Janeiro, Renovar, 4ª edição, 2017.

FIGUEIREDO, Ivanildo, **Direito Imobiliário**, São Paulo, Atlas, 2010.

MALUF, Carlos Alberto Dabus, e MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos, **O Condomínio Edilício no novo Código Civil**, São Paulo, Saraiva, 1ª edição, 2004.

MEZZARI, Mário Pazutti, **Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis**, Porto Alegre, Norton, 2ª edição, 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva, **Condomínio e Incorporações**, Rio de Janeiro, Forense, 10ª edição, 1999.

REZENDE, Afonso Celso Furtado de, e MORETTI, Luiz Geraldo, **Prática nos Processos de Incorporação Imobiliária, Instituição de Condomínios e Loteamentos Urbanos**, Campinas, Millenium Editora, 1ª edição, 2004.

RODRIGUES, Marcelo, T**ratado de Registros Públicos e Direito Notarial**, São Paulo, Atlas, 2013.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio, **Direito Imobiliário – Teoria e Prática**, Rio de Janeiro, Forense, 2009.

SILVA, Bruno Mattos e, **Compra de Imóveis – Aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos**, São Paulo, Atlas, 7ª edição, 2009.