O GUIA COMPLETO SOBRE DOCUMENTAÇÃO PARA COMPRAR IMÓVEL

vale IMÓVEIS

03 Introdução

06 Documentações do comprador e vendedor

18 Documentação do imóvel

22 Escrituração do imóvel

31 Conclusão

33 Sobre a i9vale Imóveis

INTRODUÇÃO

Para comprar uma casa é necessário seguir uma série de passos. Identificar o tipo de construção que está buscando, localização ideal, prioridades da família, quais são os preços médios do mercado, como o preço será pago, se será necessário pedir um financiamento. Depois disso, ainda será preciso seguir com a negociação e conclusão da compra. Um processo complexo, mas que vale muito a pena!

Com a retomada do mercado imobiliário, surgem grandes oportunidades, tanto para quem deseja um imóvel novo quanto para quem busca usados. O reaquecimento da economia significa mais crédito, maiores condições de negociar e boas chances de encontrar um lar ideal para sua família.

Depois de finalmente escolher um imóvel para chamar de seu, chega a hora de documentar o negócio. A burocracia para adquirir propriedade imobiliária existe por exigência legal, então não existe como fugir dela, mas saber o que será necessário permite **se planejar e reservar a documentação com antecedência**, evitando a correria de última hora.

As listas parecem assustadoras, mas quando se entende melhor a finalidade da documentação, tudo fica mais simples. **Contar com o apoio de profissionais especializados também faz com que os procedimentos sejam feitos de forma prática e correta**, evitando desperdício de tempo e recursos.

> **Está no processo de buscar um novo lar, mas não conhece os documentos envolvidos no processo? Não se preocupe, podemos ajudar!**

Criamos este e-book com o propósito de mostrar quais os principais documentos solicitados de quem vende, dos compradores e também do imóvel! Também vamos explicar como funciona o registro de imóveis e o que é necessário fazer para ser proprietário, bem como apresentar uma simulação dos custos envolvidos na documentação de uma compra e venda.

O que ensinaremos nas próximas páginas é muito útil para garantir a segurança da negociação e evitar enrascadas. Conhecer a documentação traz inúmeras vantagens para os compradores, então aproveite a leitura!

DOCUMENTAÇÕES
DO COMPRADOR
E VENDEDOR

Comprar uma propriedade imobiliária **exige a entrega de alguns documentos do comprador e vendedor**. A lista pode ser mais ou menos extensa, dependendo do conteúdo das informações e da análise feita pelos profissionais encarregados de intermediar o negócio.

Antes de prosseguir com qualquer proposta é crucial ter calma e aguardar a **análise dos documentos**. Essa fase garante que o restante do processo aconteça de maneira tranquila, além de evitar problemas após a conclusão da venda.

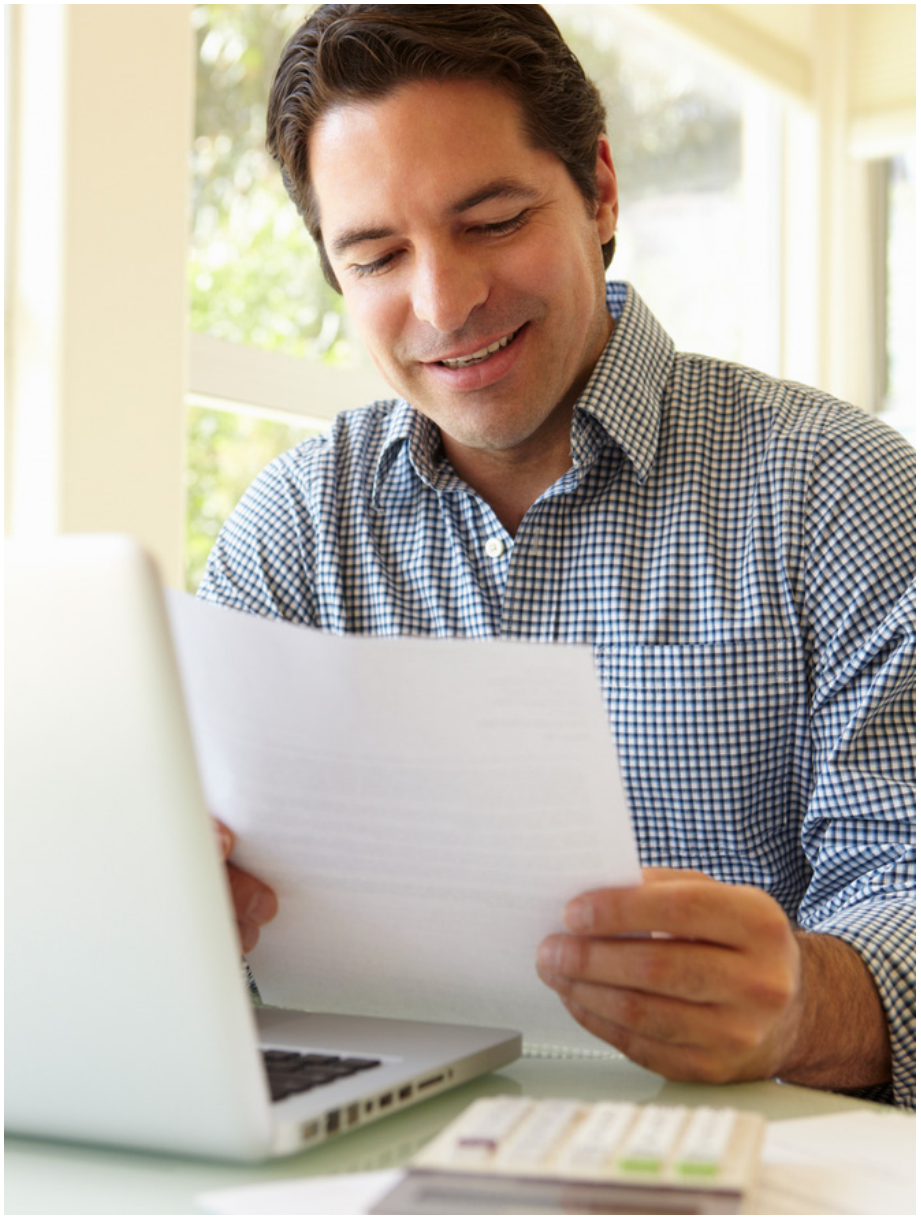
Sempre que alguém não apresentar todos os documentos ou se recusar, sob qualquer justificativa, a apresentar um documento, desconfie. A fase de comprovação de dados por documentos idôneos é esperada por qualquer um que pretende comprar ou vender um imóvel, então quem recusa provavelmente tem algo a esconder. Na dúvida, converse com sua assessoria imobiliária para verificar se vale a pena prosseguir ou se é o caso de buscar outras opções.

DOCUMENTOS DO COMPRADOR

Os documentos de quem vai comprar visam demonstrar a capacidade de fazer negócios (chamada de capacidade civil), a possibilidade de arcar com os valores negociados e a idoneidade do comprador. Para quem opta pela aquisição do imóvel com financiamento imobiliário, os documentos também serão **analisados pela instituição financeira para avaliar a possibilidade de concessão de empréstimo**, perfil de risco, taxas aplicáveis e outras condições do negócio.

Os documentos mais solicitados para o comprador, em geral, são:

- *cópia de RG;*
- *comprovante de inscrição do CPF;*
- *comprovante de residência;*
- *certidão de nascimento e de estado civil para quem é solteiro, ou de casamento para quem já é casado;*
- *se o comprador é menor de idade, deve apresentar seu comprovante de emancipação, ou então todos os documentos dos responsáveis que acompanharão o negócio;*



- *se o comprador é casado ou convive em união estável, serão exigidos os mesmos documentos do cônjuge ou companheiro;*

- *quem é divorciado deve apresentar uma certidão de casamento em que conste a anotação do divórcio;*

- *em caso de estrangeiro, deverá ser apresentada a cópia do passaporte ou RNE e do CPF;*

- *para os casos em que se justifique a análise de crédito, serão necessários os documentos do vínculo empregatício, cópia da CTPS, holerites, comprovantes de renda e extrato do FGTS, além de certidão negativa de contrato anterior pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), sendo que empresários e autônomos apresentam comprovantes de sua situação, como cópias de carteiras profissionais, notas fiscais, documentos da empresa e movimentações bancárias recentes;*

DOCUMENTOS DO VENDEDOR

Quem vai vender precisa comprovar que é proprietário, apresentando documentos do imóvel. Quem nunca ouviu falar de golpes em que as pessoas vendem terrenos e casas que não existem, que não eram proprietários, sem autorização do dono? O comprador pode evitar cair numa cilada dessas analisando bem e com cautela os documentos.

Além disso, os documentos também comprovam que o vendedor está em condições de se desfazer de patrimônio. Isso porque pessoas com muitas dívidas não podem se desfazer de todos os seus bens, se isso as deixa sem dinheiro ou bens para quitar as pendências (o que é conhecido como se tornar insolvente).

Caso a venda seja concluída de forma a tornar o vendedor insolvente, em alguns casos os credores poderão pedir que o negócio seja considerado inválido. Já pensou perder a casa que comprou por dívidas do vendedor? Inaceitável, não é mesmo?

Assim, apesar de o vendedor não precisar de crédito, existe uma avaliação de risco na venda. Para ter mais tranquilidade, o comprador deve se cercar de cautelas e contar com apoio na análise dos documentos que costumam ser pedidos.

Sempre que houver qualquer tipo de dúvidas é importante pesquisar mais a fundo. Quando a intermediação é feita por imobiliárias, o conhecimento e a experiência dos profissionais beneficia o comprador, indicando se vale mesmo a pena prosseguir em uma negociação.

Note-se que se o vendedor não residir no local onde está o imóvel, deverão ser pedidas as certidões nas duas localidades. Caso qualquer pesquisa volte com resultado positivo, o detalhamento da situação será necessário.

Se o vendedor não tem dívidas e as certidões voltaram todas negativas, não há necessidade de pedir comprovantes de renda ou patrimônio. No entanto, se houver pendências, ações ou negativações é essencial exigir comprovação de que a venda não fará com que os credores deixem de receber os valores devidos.

Importante ressaltar que se só sobrar um imóvel em nome da pessoa física endividada, ele será considerado bem de família e não serve para cobrir dívidas. O cuidado antes de fechar negócio garante o sossego depois de concluída a venda.

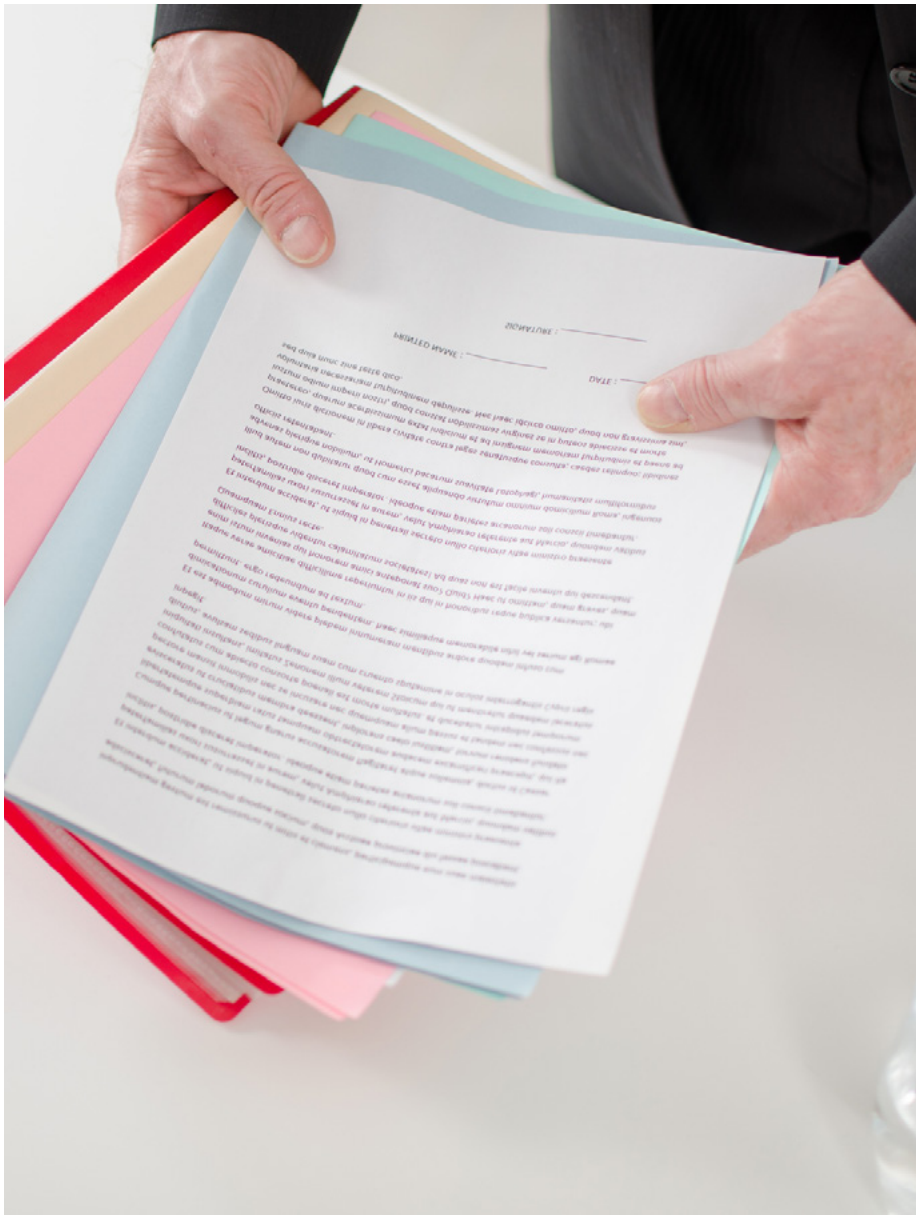
VENDEDOR PESSOA FÍSICA

- *cópia de RG;*
- *comprovante de inscrição do CPF;*
- *comprovante de residência;*
- *certidão de nascimento e de estado civil para quem é solteiro, ou de casamento para quem já é casado;*
- *se o vendedor é menor de idade, deve apresentar seu comprovante de emancipação, ou então todos os documentos dos responsáveis que autorizarão a venda;*

- *se o vendedor é casado ou convive em união estável, serão exigidos os mesmos documentos do cônjuge ou companheiro, que assina a venda junto com ele, dependendo do regime de bens;*

- *quem é divorciado deve apresentar uma certidão de casamento em que conste a anotação do divórcio, bem como um comprovante de que a partilha dos imóveis já foi regularizada;*

- *em caso de estrangeiro, deverá ser apresentada a cópia do passaporte ou RNE e do CPF;*



- *certidões negativas, para indicação de processos no estado em que se encontra o imóvel e também no estado de residência dos vendedores. As certidões devem incluir execuções fiscais, na esfera municipal, estadual e federal e também a certidão negativa de falências;*
- *certidão negativa de processos criminais, na esfera federal e também estadual;*
- *certidão negativa de processos trabalhistas e de inscrição no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas (BNDT);*
- *certidão negativa de existência de protestos de títulos em nome dos vendedores;*
- *certidão negativa de débitos perante a receita federal;*

- *em caso de vendedor empresário, devem ser apresentados todos os documentos de regularidade da empresa e dos sócios perante o INSS, FGTS e fazendas nacional, estadual e municipal.*

VENDEDOR EMPRESA

- *cópia de cartão CNPJ;*
- *cópia contrato social e alterações, registrados na Junta Comercial ou estatuto social atualizado, acompanhado da publicação no Diário Oficial e certidão de arquivamento na Junta Comercial;*
- *documentos de legitimidade para representação para o negócio, podendo ser ata de eleição de diretoria, procuração pública ou contrato social, bem como documentação pessoal completa do representante;*
- *certificado de regularidade da situação perante a Caixa Econômica Federal CRS/FGTS;*
- *documentos completos dos sócios (identidade, residência e estado civil);*
- *certidões negativas de distribuição de processos no estado do imóvel e no estado de sede da empresa e de residência dos sócios, incluindo execuções fiscais federais e estaduais, bem como falências;*
- *certidões negativa de distribuição de processos criminais federais e estaduais em nome dos sócios;*

- *certidões negativas de distribuição de processos nas varas do trabalho e de inscrição no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas (BNDT) em nome da empresa e dos sócios;*

- *certidão negativa de protestos e títulos em nome da empresa e dos sócios;*

- *certidão negativa da receita federal em nome da empresa e dos sócios.*

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

A documentação do imóvel serve para que o comprador se certifique que está comprando o imóvel certo, da pessoa certa, sem dívidas e que está tudo pronto para que seja feito o posterior registro da compra. Analisar a documentação do bem que será vendido com cuidado é ainda mais importante em caso de financiamento, pois as **instituições financeiras não aceitam conceder crédito em caso de documentação irregular**.

O proprietário deve comprovar que o imóvel está livre e desimpedido para venda. Que não tem ônus como penhoras, usufruto, contrato de locação etc.

A presença de algum desses itens é um obstáculo tanto para a conclusão da venda de forma regular quanto para que o comprador consiga usar o bem após o pagamento.

Outro ponto relevante da documentação são as características da construção. Se a casa não constar do registro do imóvel, a regularização da construção será difícil e envolverá custos consideráveis. Isso não quer dizer que seja impossível, mas pode fazer com que seja necessário consultar outros profissionais, despachantes e complementar a documentação para uma melhor análise de custo-benefício. Nesses casos, pode ser ofertado um abatimento no preço, considerando-se o valor da regularização.

Se a casa ou apartamento está em condomínio, atenção às normas, regulamentos internos e questões condominiais. Quando você comprar o imóvel terá concordado em seguir todas as regras que já estão estabelecidas, além de assumir o compromisso de pagar as taxas vigentes e outras despesas que surjam depois.

Vale a pena levar um tempo analisando estas questões antes de prosseguir.

Além disso tudo, **verifique a existência de dívidas**, especialmente de IPTU e condomínio. Esses valores são chamados de obrigações propter rem. Isso significa que as dívidas “seguem a coisa” e assim que a propriedade é transferida o novo dono passa a ser responsável pelo pagamento dos valores, inclusive no retroativo.

Investigar a existência das dívidas com antecedência evita surpresas desagradáveis, pois o imóvel devedor pode até mesmo ser levado a leilão em razão de problemas com IPTU e condomínio.

A documentação básica que precisa ser apresentada de um imóvel é a seguinte:

- *certidão de matrícula atualizada, com anotação de ônus reais, ações reipersecutórias e alienações;*
- *cópia da escritura ou outro documento de aquisição da propriedade, que foi levado a registro no cartório de registro de imóveis;*
- *certidão de situação cadastral na prefeitura;*
- *certidão negativa de débitos de IPTU;*
- *certificado do habite-se;*
- *certidão negativa de dívidas de condomínio;*
- *em caso de imóvel em área de marinha, que pague taxas para a União, deve-se pedir a certidão negativa de débitos de laudêmio;*
- *comprovantes de pagamento das três últimas contas de água, luz e gás;*
- *em caso de imóvel em condomínio, também deve ser solicitada cópia da última ata de assembleia, cópia do estatuto e regulamento geral para análise.*

ESCRITURAÇÃO DO IMÓVEL

Quem compra é dono? Nem sempre! Se para você comprar significa assinar algum papel, pagar o valor combinado e pronto, saiba que esses dois passos não fazem ninguém dono de um imóvel.

Na verdade, só é dono mesmo quem registra. Isso significa que de nada adianta pagar o preço e fazer um contrato se tudo isso não for feito de maneira oficial, com anotação das informações dos novos proprietários no cartório de registro de imóveis.

É muito comum que seja oferecida como opção mais barata o “contrato de gaveta”. Esse documento garante alguns direitos a quem assina, mas certamente não permite que a pessoa se denomine proprietário nos termos da lei. Essa prática, por mais comum que seja, deve ser evitada a todo custo.

Os riscos de comprar um imóvel dessa forma são grandes demais e não compensam a economia com custas e impostos, que serão mais bem detalhados mais para frente. Segurança em primeiro lugar!

Ficou complicado? Não precisa se preocupar! A seguir, vamos esclarecer como isso funciona para que você não tenha dúvidas!

O QUE É UM CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

O contrato de compra e venda de imóvel é o negócio em que uma parte se compromete a entregar um imóvel e a outra se compromete a pagar o preço exigido pelo vendedor. **O contrato não é o documento, mas sim o negócio**. O documento que as partes assinam na verdade é o "instrumento do contrato". Ou seja, por meio do instrumento se comprova que as partes criaram regras para o negócio que desejam concluir.

Os instrumentos podem ser particulares ou públicos. Quando são particulares, são redigidos, impressos e assinados sem muitas formalidades pelos envolvidos, que no máximo reconhecem suas firmas no cartório. Quando o negócio é celebrado por meio de instrumento público, isso significa que as partes foram até um cartório para registrar as condições da contratação, que ficará disponível para consulta pública.

O instrumento do contrato é a garantia do compromisso das partes e cria os parâmetros para avaliar se todos cumpriram aquilo que foi combinado.

Um contrato de compra e venda de imóvel geralmente tem os **seguintes elementos essenciais**:

- *dados completos dos compradores e vendedores e seus cônjuges, quando existirem: nome completo, RG, CPF, título de eleitoral, profissão, estado civil e endereço de residência;*
- *valor total do preço do imóvel;*
- *forma e prazo de pagamento;*
- *valor do sinal, quando houver;*
- *situação física do imóvel e de todos os bens móveis e acessórios que façam parte da negociação;*
- *multas e penalidades para rescisão, atraso de entrega do imóvel, entrega em condições diversas do pactuado;*
- *comissão da imobiliária;*

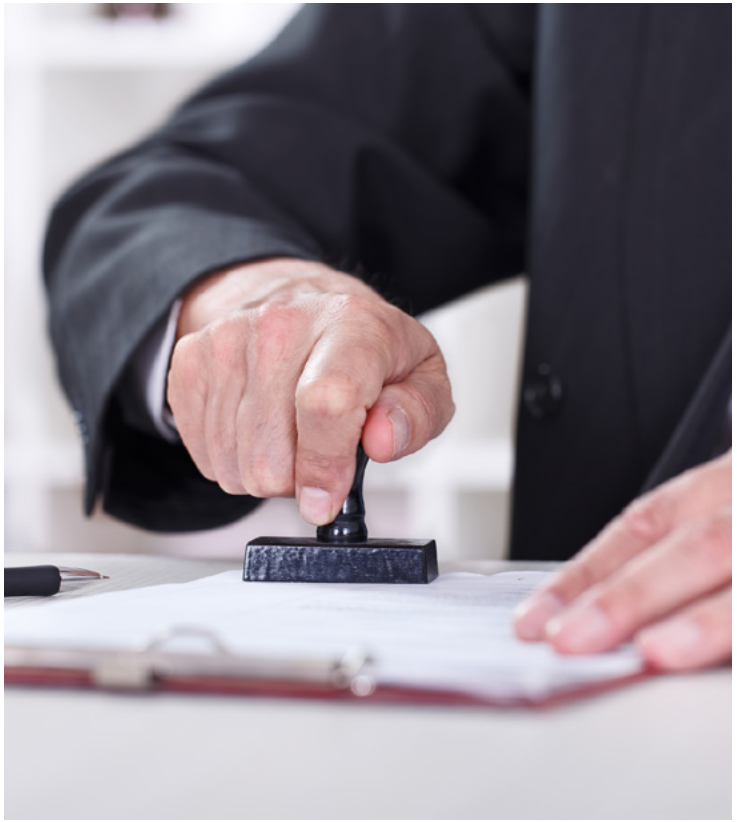
Além dos elementos indicados acima, as partes podem incluir outros que entendam necessários. Como o contrato faz lei entre as partes, elas podem estabelecer quais regras desejam seguir, desde que não exista proibição legal para tanto.

Para ser possível registrar o contrato de compra e venda de um imóvel é uma **exigência legal** que ele seja feito por instrumento público, por lavratura de escritura pública. Veja o que isso significa a seguir!

COMO FORMALIZAR O CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Um contrato de compra e venda de imóveis, para ser correto nos termos da lei, deve sempre ser feito pelo chamado instrumento público. Trata-se de um **contrato feito pelo intermédio de um Tabelião**, que registra as condições contratuais estabelecidas pelas partes em seus livros de notas.

Essa documentação é essencial para garantir a propriedade, pois é um requisito exigido em lei. O custo que depende do valor do imóvel, mas muitas instituições financeiras ajudam a parcelar o valor da documentação junto com o financiamento. A confecção da escritura pública garante a forma obrigatória em lei para ser proprietário. Além disso, traz maior segurança jurídica ao tornar possível o registro da compra na matrícula.



Para concluir a compra de um imóvel é necessário fazer duas etapas no cartório. A primeira é a escritura, feita pelo tabelião. Em seguida deve-se solicitar o registro desse documento na matrícula, no Cartório de Registro de Imóveis.

O QUE É E COMO FUNCIONA O REGISTRO DE IMÓVEIS

Os oficiais de registro de imóveis cuidam do histórico dos imóveis de uma região**. Cada imóvel conta com seu próprio número de matrícula**, assim como as pessoas têm um número de CPF.

No banco de dados do cartório de registro de imóveis ficam guardadas todas as informações do histórico do bem, desde a primeira anotação. Quando alguém interessado deseja obter os dados e os registros atuais e do passado, solicita a certidão de matrícula, onde aparecerão listadas as diversas ocorrências envolvendo aquele número de matrícula num determinado período de tempo.

O mais comum é pedir uma certidão que ateste os últimos vinte anos, conhecida como certidão vintenária, para maior segurança.

Na matrícula constarão vendas, doações, transmissão por herança, financiamentos, penhoras e qualquer outra questão de interesse público. Isso serve para proteger o interesse de quem vai comprar, mantendo um registro seguro de tudo que aconteceu com aquele imóvel.

Cada vez que se faz a transferência de propriedade, o cartório cria uma nova anotação no registro, conhecida como averbação. É somente após a devida averbação da escritura de compra e venda na matrícula que é possível dizer que houve, de fato, uma transmissão de propriedade.

As atualizações no cadastro são feitas em cadeia, sem apagar o registro anterior. Por isso é importante contar com assessoria especializada para **analisar a matrícula de um imóvel** que se deseja comprar, a fim de garantir que está tudo certo.

Sem a matrícula atualizada não é possível dizer que a propriedade foi transferida. Sem isso os compradores não conseguem exercer direitos sobre o imóvel, como cuidar dos cadastros, usar como garantia em empréstimos, vender para outras pessoas etc.

CUSTOS ENVOLVIDOS NA DOCUMENTAÇÃO

Não se pode ignorar o custo da documentação em todo o processo de compra, pois o custo é relevante. **As certidões têm validade e custam dinheiro**. A escritura também tem valores consideráveis. Há necessidade de pagar impostos e ainda os emolumentos para o registro na matrícula. Os custos e taxas podem alcançar até 4% do valor do imóvel, por isso é essencial considerar esse item antes de fechar negócio.

Para não ser pego de surpresa, conheça os principais custos envolvidos na documentação de um imóvel. Lembrando que os valores são ajustados regularmente e os valores aqui demonstrados só aplicam ao estado de São Paulo, ok?

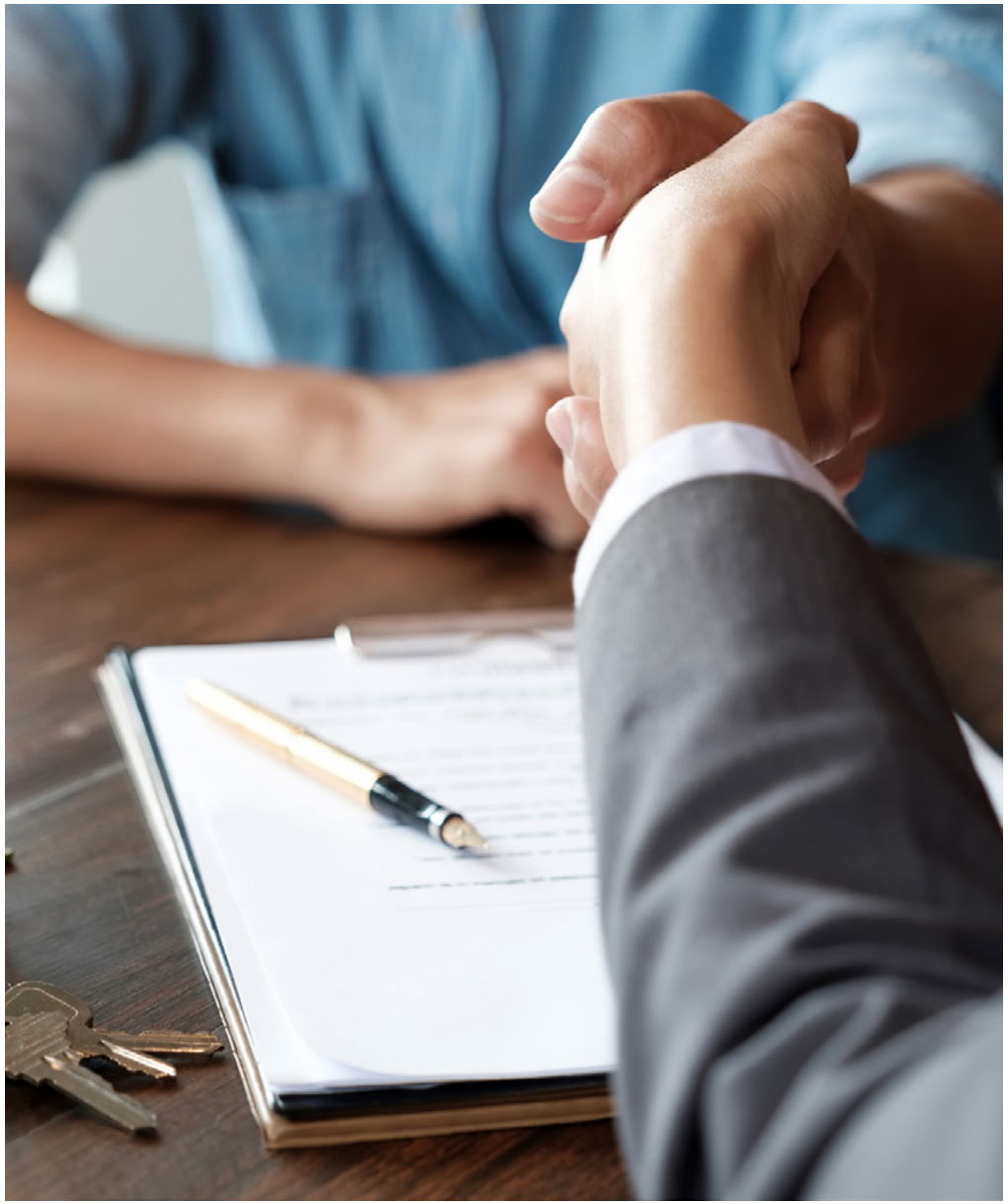
Suponhamos que a casa que será comprada custa R$ 800.000,00. Para fazer a documentação básica para análise, que envolve atualizar as certidões pessoais, do imóvel etc., estima-se um gasto médio de pelo menos R$ 400,00. Veja que uma certidão atualizada de casamento custa R$ 61,25.

Para fazer a escritura pública, no caso do nosso exemplo, será necessário pagar o valor de R$ 4.610,80. Esse valor pode ser encontrado na tabela de custas do Colégio Notarial do Brasil.

Como já sabemos, será necessário recolher o imposto devido pela venda. O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) pode chegar a 3% do valor da transação. Partindo desse percentual, o ITBI, nesse caso, será de R$ 24.000,00.

Por fim, ao fazer o registro o cartório de registro de imóveis cobrará seus emolumentos. No caso do nosso exemplo, o valor será de R$ 2.805,09, conforme tabela do Instituto dos Registradores Imobiliários do Brasil.

Assim, podemos visualizar que um imóvel cujo preço é R$ 800.000,00 acabará custando ao menos R$ 831.815,89. **Claro que tudo isso pode ser negociado ou incluído no financiamento**, mas é importante estar preparado e bem assessorado para entender todos os custos envolvidos.



CONCLUSÃO

Escolher o imóvel dos sonhos é o primeiro passo para a conclusão da compra. Para que tudo ocorra conforme o planejado é essencial tomar muito cuidado com a documentação.

Pode até parecer um assunto chato, mas conhecer os documentos é uma proteção contra problemas no negócio. Os prejuízos em transações envolvendo imóveis podem ser muito significativos e a cautela se justifica.

Um vendedor que se recusa a entregar documentos ou busca justificativas para não apresentar algum item deve acender um sinal de alerta dos compradores. Nesse momento a transparência é essencial para que se assegure que tudo correrá como deve ser.

> **A documentação envolve uma série de certidões, prazos, custos e pesquisas. Tudo isso é feito para trazer tranquilidade aos envolvidos.**

A melhor maneira de estar seguro é exigir os documentos, **providenciar uma análise detalhada com profissionais de confiança e só comprar imóveis que permitam o registro na matrícula**.

Agora que você aprendeu mais sobre a documentação da compra de imóveis, certamente estará mais preparado para bons negócios. Procure imóveis que atendam aos interesses de sua família e não se esqueça de conferir todos os documentos!

Sobre a i9vale

Desde 2015, a i9vale é referência em imóveis de alto padrão em São José dos Campos e Jacareí. São mais de 10 anos de mercado e mais de R$ 1,4 bilhão em imóveis negociados. Em 2025, o Imovelweb elegeu a i9vale a melhor imobiliária do ano na categoria alto padrão.

Nosso trabalho é de curadoria. Antes de mostrar qualquer imóvel, entendemos como a família quer viver, e só então apresentamos as opções que fazem sentido. Cada cliente tem um consultor responsável, com sede própria para recebê-lo e uma equipe que cuida da documentação até a entrega das chaves.

Para quem vende, levamos o imóvel até o comprador certo, com produção profissional de fotos e vídeo e campanhas dirigidas a um público altamente qualificado.

i9vale. Alto padrão com história, presença e resultado.

www.i9vale.com.br