



# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

## CONHEÇA AS AUTORAS



**EDUARDA  
WISNIEWSKI**

Advogada, especialista em Direito Imobiliário com ênfase em contratos e regularização de imóveis. Atuação em todo Brasil. Colunista de blog jurídico. Integrante da Associação Gaúcha dos Advogados do Direito Imobiliário Empresarial - AGADIE. Fundadora do projeto Imobiliaristas na Prática. Idealizadora do perfil @eduardaw.adv, um espaço em que fala sobre Direito, mas em português, sem juridiquês.



**RAYANNE  
BAHIA**

Advogada. Graduada pela Universidade Federal Fluminense. Atuante no mercado imobiliário há 6 anos. Expert em Regularização de Imóveis. Integrante da Comissão de Direito Notarial e Registral da Aba e da Comissão de Registros Públicos da ABAMI. Fundadora do projeto Imobiliaristas na Prática. Idealizadora do perfil @rayannebahiaa.

## Regularização de imóveis na prática

AUTORAS  
EDUARDA WISNIEWSKI  
E RAYANNE BAHIA

DIRETOR PRESIDENTE  
Arnaldo Manoel Alves

DIRETORA DE OPERAÇÕES  
Jaqueline Araújo

COORDENAÇÃO DE CURSOS  
Lisamar Delazeri Castro

COORDENAÇÃO DE PRODUÇÃO DE CURSOS  
Rosa Maria Simone

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO  
Marcos Tadeu Cecone

## Direitos Autorais



INSTITUTO BRASILEIRO DE EDUCAÇÃO  
PROFISSIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Informamos que é de inteira responsabili-  
dade do(s) autor(es) a emissão dos concei-  
tos.

Nenhuma parte desta publicação poderá ser  
reproduzida por qualquer meio ou forma  
sem prévia autorização do IBRESP.

A violação dos direitos autorais é crime  
estabelecido na Lei 9.610/98 e punido de  
acordo com o Art. 184 do Código Penal.

## Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Wisniewski, Eduarda

Regularização de imóveis na prática [livro eletrônico] /  
Eduarda Wisniewski, Rayanne Bahia. -- São Paulo : IBRESP,  
2022.

9 mb.

Formato: PDF

ISBN: 978-65-88399-34-7

1. Direito imobiliário. 2. Mercado imobiliário.  
3. Corretores de imóveis. I. Bahia, Rayanne. II. Título.

CDD-346.04

Sueli Costa - Bibliotecária - CRB-8/5213  
(SC Assessoria Editorial, SP, Brasil)

### Índice para catálogo sistemático:

1. Direito imobiliário 346.04

# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

## APRESENTAÇÃO

Se você, corretor de imóveis, quer ampliar o seu portfólio de serviços e auxiliar ainda mais os seus clientes a realizarem negócios seguros e interessantes, esse e-book é para você!

A regularização de imóveis é uma área pouco explorada e bastante lucrativa para quem atua no mercado imobiliário. Lucrativa não somente no sentido financeiro, mas também na construção de boas parcerias e de networking.

Mas, isso exigirá conhecimento e relacionamento de qualquer dos profissionais que trabalham nessa área, seja um arquiteto, um advogado, um engenheiro, um topógrafo ou você, corretor de imóveis.

Apesar dos problemas que a aquisição ou a venda de um imóvel irregular podem gerar, se o negócio for realizado da maneira correta, pode, sim, ser juridicamente seguro e interessante para o seu cliente.

Seguro porque você, corretor de imóveis, é a ponte entre a necessidade do cliente e um parceiro que possa te auxiliar a resolver o problema dele. E, a partir desse trabalho conjunto, será possível regularizar o imóvel de acordo com a lei.

Interessante porque, dependendo da negociação, comprar um imóvel irregular, mas com possibilidade de regularização adequada, pode ser lucrativo para o seu cliente, pois a maioria dos imóveis do Brasil são irregulares e, geralmente, o valor desses imóveis é bem abaixo do valor de mercado.

Isso possibilita que o seu cliente tenha boa margem de negociação para comprar o imóvel, arcar com os custos da regularização e, posteriormente, vender o imóvel pelo valor de mercado, ou por preço mais elevado, já que com o seu trabalho de regularização, o imóvel valorizou.

**JÁ IMAGINOU O SEU CLIENTE AGRADECENDO VOCÊ POR AJUDÁ-LO A VALORIZAR O PATRIMÔNIO QUE ELE ADQUIRIU?**

**POIS É! ESSA É A NOSSA INTENÇÃO A PARTIR DESSE CONTEÚDO.**

**ENTÃO, SE LIGA NO QUE VOCÊ ENCONTRARÁ NESSE E-BOOK:**

1. O que o corretor de imóveis precisa saber sobre a matrícula do imóvel?
2. O que o corretor de imóveis precisa saber sobre escritura pública?
3. O corretor de imóveis é responsável por informar ao cliente sobre todos os detalhes do negócio que está intermediando, inclusive sobre a necessidade de regularizar o imóvel?
4. Existe alguma consequência se o corretor de imóveis não informar ao cliente sobre todos os detalhes do negócio que está intermediando?
5. O que é um imóvel irregular?
6. Como identificar se a situação do cliente envolve a necessidade de regularizar o imóvel?
7. O corretor de imóveis pode providenciar a averbação da construção na matrícula do imóvel?
8. O corretor de imóveis pode providenciar a averbação de estado civil na matrícula do imóvel?
9. Como regularizar a compra de um imóvel financiado? De que forma o corretor de imóveis pode auxiliar nesse caso?
10. O corretor de imóveis pode fazer um procedimento de usucapião?
11. O corretor de imóveis pode fazer um procedimento de inventário?
12. E a pergunta que não quer calar: o corretor de imóveis pode trabalhar na Regularização de Imóveis?

# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

1.

## O QUE O CORRETOR DE IMÓVEIS PRECISA SABER SOBRE A MATRÍCULA DO IMÓVEL?

Essa é a pergunta de um milhão de dólares! E por que nós falamos isso?

Porque a matrícula é o documento mais importante em qualquer negócio do mercado imobiliário. A matrícula é o prontuário médico de um imóvel, além de ser o documento legal que comprova a propriedade de um imóvel, conforme a seguir:

De acordo com o Artigo 1.227 do Código Civil., os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (artigos 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

E pelas razões que acabamos de citar, o corretor de imóveis precisa saber onde e como solicitar uma matrícula e como entender as informações que constam nela.

### • ONDE E COMO SOLICITAR A MATRÍCULA?

A matrícula deve ser solicitada no Cartório de Registro de Imóveis da cidade em que o imóvel está localizado. Essa cidade pode ter mais de um Cartório de Registro de Imóveis, então será preciso confirmar qual é o cartório correto.

Para confirmar qual é o cartório correto, você precisa saber que cada cartório é responsável por uma circunscrição.

- E o que é essa tal circunscrição?

A circunscrição é uma área (cidade), que pode englobar diversos bairros, pelo qual o cartório é responsável.

Via de regra, toda cidade tem, pelo menos, um Cartório de Registro de Imóveis.

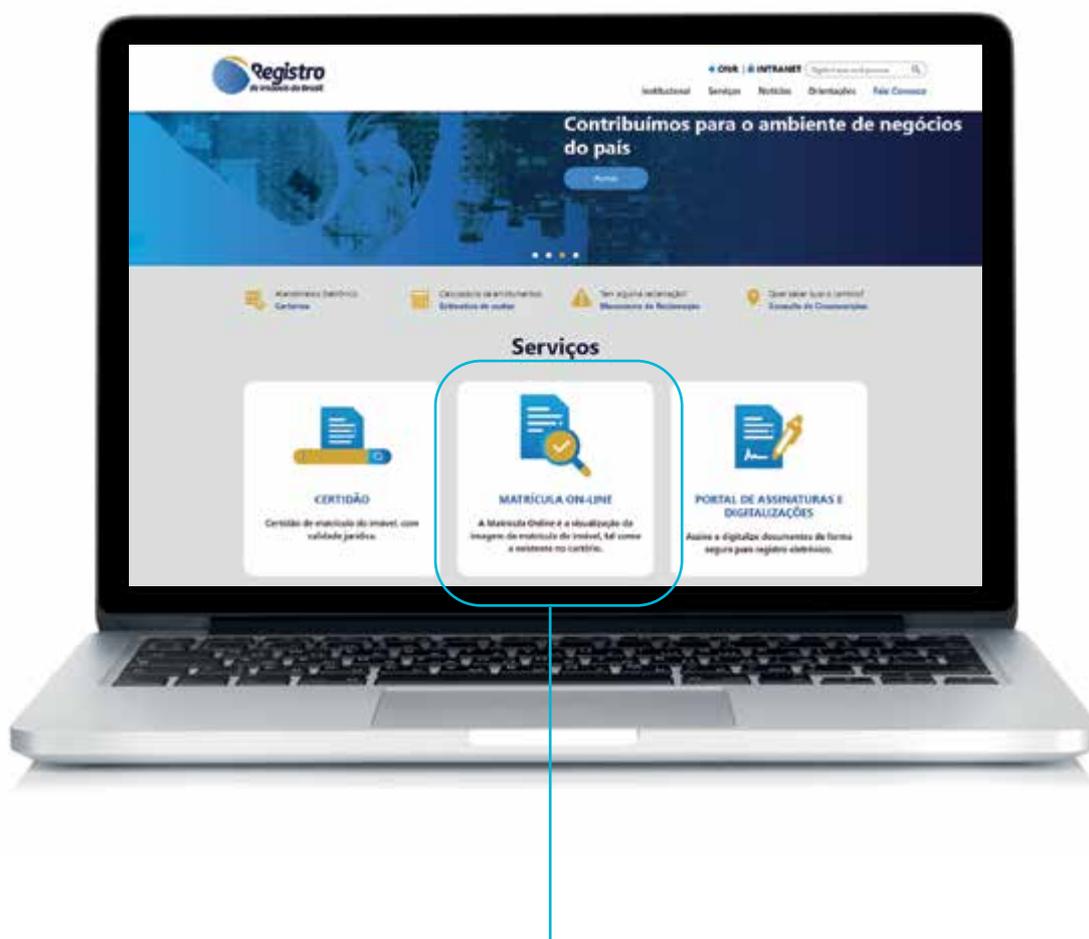
Mas, cidades grandes, por exemplo, São Paulo, tem mais de um Cartório de Registro de Imóveis.

Então, para saber qual é o cartório correto você tem duas opções:

a) confirmar essa informação na matrícula do imóvel; ou

b) verificar qual é o endereço do imóvel e ligar para o Cartório de Registro de Imóveis mais próximo ao endereço do imóvel e confirmar qual é o número da matrícula.

A matrícula precisa ser atualizada. Isso significa que ela precisa ter, no máximo, 30 dias. Para solicitar uma via atualizada da matrícula, você pode ir até o Cartório de Registro de Imóveis e pedir, no balcão, uma cópia atualizada da matrícula ou, se preferir, pode solicitar de forma online, pela [Central de Registro de Imóveis do Brasil](#):



Clique em “matrícula online” e escolha o Estado onde o imóvel se localiza. Após, você será direcionado para a Central de pedidos online que o Estado utiliza.

# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

2 1  
1.234  
ESTADO DE GOIÁS  
CARRA DE GOIÂNIA  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
Livro - Registro Geral -  
MATRÍCULA FICHA GOIÂNIA  
3  
4  
5  
6  
7  
8

**DÔNVEL:** Lote n. da quadra do loteamento situado na Rua desta cidade de Goiânia-GO, com área total de metros de frente para a Rua metros do lado direito com o lote metros do lado esquerdo com o lote metros nos fundos com o lote DESIGNAÇÃO CADASTRAL: com sede na Avenida, Lote Quadra Contorno Cidade Goiânia-GO. REGISTRO ANTERIOR: Livro /RG, matrícula n. desta Serventia. Protocolo n. Enrolamentos: RS Selo Digital n. Dou fé.

**Av-1:** Protocolo n. de HIPOTECA. Pela Av-1 da matrícula n. do Livro n. do Registro Geral, desta Serventia, procedo a esta averbação para consignar o imóvel desta matrícula está hipotecado em primeiro grau à brasileiro, Cédula de Identidade CFF n. brasileiro. RG n. CFF n. casados entre si pelo regime residentes e domiciliados nesta capital. Selo Digital n. Goiânia. Dou fé.

**Av-2:** Protocolo n. de CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Por Escritura Pública lavrada às fls. do Livro n. em Tabelionato de Notas de Goiânia-GO, os credores, e já qualificados, autorizaram o cancelamento da hipoteca constante da Av-1. Enrolamentos: RS Selo Digital n. Goiânia. Dou fé.

**N-3:** Protocolo n. de COMPRA E VENDA. Por Escritura Pública lavrada às fls. do Livro n. em Tabelionato de Notas de Goiânia-GO, a proprietária já qualificada, vendeu este imóvel para brasileiro residente e domiciliado na Rua Lote Quadra Goiânia-GO, pelo preço de pago à vista. Avaliação Fiscal: RS conforme Laudo de Avaliação n. de Enrolamentos: RS Selo Digital n. Goiânia. Dou fé.

## • QUAIS SÃO AS INFORMAÇÕES QUE CONSTAM NA MATRÍCULA?

1. Qual é o Cartório de Registro de Imóveis em que a matrícula está registrada;
2. O número da matrícula;
3. A descrição e a metragem do imóvel (por exemplo, se é um lote/terreno, se é um apartamento, se é imóvel urbano, se é imóvel rural etc.);
4. Quem foi o primeiro proprietário do imóvel (se é apenas uma pessoa, física ou jurídica, ou se eram mais pessoas);

5. Se existe e qual era o registro anterior (uma outra matrícula ou uma transcrição);
6. Se há algum ônus sobre o imóvel (por exemplo: a hipoteca, a alienação fiduciária, a existência de penhora ou de indisponibilidade do imóvel etc.);
7. Se esse ônus ainda está “ativo”, ou seja, se ele ainda é preocupante ou se já foi cancelado;
8. As transferências da propriedade, inclusive da posse, do imóvel.

Além dessas informações, de acordo com a [Lei de Registros Públicos, Lei nº 6.015/73](#), a matrícula também deve conter os seguintes requisitos:

Artigo 176. O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

(...)

II - são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

Claro que existem outros atos que podem constar na matrícula, como restrições para construção, existência de usufruto, copropriedade (ou seja, a existência de mais de um proprietário).

A matrícula é o documento mais importante sobre o imóvel e, por essa razão, você, corretor de imóveis, precisa saber ler e entender o que a matrícula irá te contar, justamente porque ela vai te informar todos os acontecimentos sobre a vida do imóvel.

Com base nessas informações, será possível entender se o negócio que o seu cliente deseja realizar é seguro ou não.

# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

## 2.

### O QUE O CORRETOR DE IMÓVEIS PRECISA SABER SOBRE A ESCRITURA PÚBLICA?

Com certeza você está habituado a ver contratos no seu dia a dia, certo?

A escritura é como se fosse um contrato particular, mas é um documento público, redigido/lavrado no Tabelionato de Notas, e é obrigatório para negócios de compra e venda de imóveis de valor superior a 30 salários mínimos:

Artigo 108 do Código Civil: 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.

A escritura é o documento que o corretor deve levar ao Cartório de Registro de Imóveis para que seja possível registrar o imóvel em nome do novo comprador do negócio que foi intermediado.

Não esqueça: o cliente somente será dono do imóvel quando o nome dele estiver escrito na matrícula. Apesar de ser um documento importante, sem o registro na matrícula do imóvel, a escritura por si só não comprova a propriedade do imóvel.

Na escritura pública estarão explicados todos os pontos do negócio, como:

- a) Quem é o vendedor (nome completo e dados pessoais);
- b) Quem é o comprador (nome completo e dados pessoais);
- c) Qual é o imóvel que está sendo vendido (aqui constará o número da matrícula e a descrição que consta na matrícula);
- d) Qual o valor do negócio e as condições de pagamento;
- e) Se consta algum ônus no imóvel;
- f) Se as partes abriram mão, ou não, de analisar as certidões negativas (ou seja, de fazer a investigação sobre as condições do imóvel e a situação do vendedor);
- g) Se haverá alguma hipótese de desfazimento do negócio;
- h) Qual o prazo de entrega da posse;
- i) A responsabilidade pelo pagamento dos tributos referentes ao imóvel (IPTU e taxa de lixo);

- j) De quem será a responsabilidade e qual o prazo para registrar a escritura na matrícula do imóvel;  
 k) Se haverá algum outro ponto peculiar do negócio.

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BR**  
 ESTADO DE GOIÁS  
**CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS,**

**Livro nº.**  
**Folha nº.**

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE FAZ:**

a favor de \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, na

forma abaixo.

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, aos \_\_\_\_\_, nesta  
 Comarca e Cidade de \_\_\_\_\_, Estado de Goiás, em Cartório, perante mim  
 Tabelião Substituto, compareceram, partes entre si, justas, havidas e  
 contratadas a saber: de um lado como **OUTORGANTE VENDEDORA:**

\_\_\_\_\_ com sede no \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_  
 neste ato representada por seu diretor presidente, \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, brasileiro, portador CI. nº \_\_\_\_\_  
 inscrita no CPF. Sob o nº \_\_\_\_\_, residente e domiciliado  
 na \_\_\_\_\_ e de outro lado,  
 como **OUTORGADA COMPRADORA:**  
 \_\_\_\_\_ inscrita no CNPJ/MF sob o nº \_\_\_\_\_, com  
 sede na \_\_\_\_\_, neste ato representa por sua síndica,  
 \_\_\_\_\_, brasileira,  
 portadora da cédula de identidade nº \_\_\_\_\_ e CPF \_\_\_\_\_  
 residente no Condomínio \_\_\_\_\_

; todos os presentes são maiores e capazes, reconhecidos e identificados como os próprios, por mim Tabelião e/ou Tabelião Substituto, do que dou fé. E, perante mim Tabelião Substituto, pela OUTORGANTE, na forma como vem representada, me foi dito que é legítima possuidora a justo título e boa fé, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, seqüestro, foro ou pensão, inclusive de hipotecas, mesmo legais do imóvel constituído pelo: Uma área de terras

**objeto da matrícula**

do Cartório do \_\_\_\_\_ Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal; cuja área de \_\_\_\_\_, com as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no \_\_\_\_\_, de coordenadas \_\_\_\_\_, situado na \_\_\_\_\_, deste segue por \_\_\_\_\_, até sua barra com o \_\_\_\_\_ confrontando com \_\_\_\_\_

**continua**

# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

A escritura pública não é usada somente nos negócios envolvendo a compra e venda de imóveis.

Na verdade, é um documento utilizado para regularização de outras situações, como: permuta de imóveis, seja com torna (com pagamento em imóvel + dinheiro) ou sem torna (pagamento apenas com outro imóvel); doação; inventário extrajudicial; cessão de direitos sobre a posse de um imóvel; cessão de direitos hereditários etc.

Ou seja, a escritura pública é o documento adequado para formalizar outros negócios, que também podem ser intermediados por você, corretor de imóveis.

Por ser um documento público e formal, a escritura tem publicidade perante terceiros.

Isso significa que a escritura pública é um documento que pode ser utilizado como prova de compra da propriedade de um imóvel caso, por exemplo, tenha sido vendido a uma outra pessoa.

Além disso e um dos pontos mais importantes, a escritura pública é um título executivo extrajudicial:

Artigo 784, Código de Processo Civil. São títulos executivos extrajudiciais:

II - a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor;

## • POR QUE É IMPORTANTE QUE VOCÊ SAIBA DISSO?

Porque se o cliente tiver qualquer problema em relação as obrigações que foram assumidas no negócio e formalizadas na escritura pública, ele poderá acionar a outra parte na justiça por meio de uma ação de execução.



**Por exemplo:** João comprou o imóvel de Maria pelo valor de R\$ 300.000,00.

Eles combinaram o pagamento de R\$ 200.000,00 à vista e 04 parcelas de R\$ 25.000,00.

Após a quitação das 04 parcelas, João poderia passar o imóvel para seu nome (ou seja, registrar a escritura pública de compra e venda na matrícula do imóvel).

Ocorre que João teve um imprevisto financeiro e deixou de pagar 03 parcelas.

Após diversas tentativas de renegociação, não foi possível chegar a um acordo.

Diante dessa situação, Maria poderá cobrar o valor referente as 03 parcelas em atraso, por culpa de João, por meio de uma ação de execução de título executivo extrajudicial.

Esse é um tipo de ação judicial (processo) mais rápido e que, apesar de existir prazo para apresentação de defesa, já permite que o autor da ação, neste exemplo, Maria, possa penhorar bens da pessoa que deve a ele para pagamento da dívida.

Então, nunca aconselhe um cliente a realizar um negócio, seja de compra e venda, de permuta, de doação, de cessão de direitos e obrigações, entre outros, apenas via contrato particular. Oriente o cliente a formalizar o negócio por meio de uma escritura pública.

Isso deixará o negócio mais seguro e comprovará ao cliente duas coisas sobre você: conhecimento técnico (e, conseqüentemente, confiança) e profissionalismo.

# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

3.

O CORRETOR DE IMÓVEIS É RESPONSÁVEL POR INFORMAR AO CLIENTE SOBRE TODOS OS DETALHES DO NEGÓCIO QUE ESTÁ INTERMEDIANDO, INCLUSIVE SOBRE A NECESSIDADE DE REGULARIZAR O IMÓVEL?

**VAMOS COMEÇAR COM UMA PERGUNTA:  
VOCÊ, CORRETOR, ACHA QUE DEVE EXPLICAR  
AO CLIENTE TODOS OS DETALHES DO NEGÓCIO  
QUE FOI CONTRATADO PARA INTERMEDIAR?**

Enquanto você pensa na resposta, imagine a seguinte situação:

João, Jorge e José querem vender o imóvel que herdaram de seus pais. O imóvel é belíssimo, mas a documentação não está tão belíssima assim porque, além das dívidas em razão do IPTU em atraso, os herdeiros ainda não fizeram o inventário.

Então, eles procuram você para intermediar a venda do imóvel, mas deixam claro que não farão o inventário, pois não querem gastar dinheiro do próprio bolso, menos ainda o dinheiro que receberão em razão da venda do imóvel herdado.

Acontece que, se o comprador adquirir esse imóvel apenas via contrato particular, ele não será proprietário do imóvel. Ou seja, não terá o seu nome registrado na matrícula, pois nesse documento continuará constando o nome dos pais de João, Jorge e José.

Como o imóvel possui dívidas diante da falta de pagamento de IPTU, o Município poderá penhorar o imóvel como forma de pagamento da dívida. Isso é, sem dúvidas, um grande risco ao comprador. E esse é o ponto em que nós te fazemos pensar: ainda que você tenha sido contratado pelos herdeiros João, Jorge e José, você precisa, sim, ser transparente e explicar todos os detalhes sobre a situação do imóvel e sobre todos os detalhes do negócio ao possível comprador.

Essa explicação precisa, inclusive, mencionar sobre todos os riscos do negócio. E esse é o “detalhe” mais importante de todos.

Portanto, sim, o corretor de imóveis possui obrigação legal de informar ao cliente sobre todas as características, todos os detalhes do negócio, incluindo os possíveis riscos e a necessidade de regularização do imóvel.

Essa obrigação está prevista no Código Civil:

Artigo 723, Código Civil. O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

Parágrafo único. Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência.

Perceba que a lei explica duas obrigações muito importantes:

**A)** A obrigação de intermediar o negócio com diligência e prudência; e

**B)** A obrigação de prestar todas as informações e todos os esclarecimentos sobre a segurança e os riscos do negócio ao cliente, de forma espontânea.

Agir de maneira diligente e prudente vai além de fazer uma boa apresentação do imóvel ao cliente. O corretor de imóveis que age de forma diligente e prudente deve:

- Solicitar a matrícula atualizada do imóvel;
- Analisar a matrícula para saber se existem ônus sobre o imóvel - como hipoteca, penhora, alienação fiduciária não quitada, entre outros;
- Verificar se existem dívidas relacionadas ao imóvel e as pessoas envolvidas no negócio;
- Investigar a atual situação das partes envolvidas, incluindo o marido/a esposa e o companheiro/a companheira.

Ou seja, você, corretor, precisa agir como um Sherlock Holmes e fazer uma investigação completa sobre a situação do imóvel e das pessoas envolvidas em todo negócio que você intermediar, principalmente sobre a possibilidade de regularizar a situação do imóvel, para evitar prejuízos ao cliente.

Isso significa que, em nosso exemplo, você precisará informar ao comprador sobre o falecimento dos proprietários, sobre a não realização do inventário, sobre a existência de dívidas de IPTU relacionadas ao imóvel e sobre o desinteresse dos herdeiros, que são os vendedores, em providenciar o inventário para que o imóvel seja regularizado e transferido ao nome do comprador.

E também precisará informar aos vendedores - herdeiros que, se o inventário não for realizado, o imóvel permanecerá em nome dos pais deles e, por consequência do falecimento, e, apesar da herança responder pelas dívidas e pelas obrigações da pessoa falecida, eles poderão ser prejudicados em relação ao preço do imóvel.

## REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

Um imóvel irregular que, por exemplo, não está em nome da pessoa que está vendendo e, mais ainda, que necessita de um inventário que é um procedimento mais caro, pois envolve diversos custos (Tabelionato de Notas, Registro de Imóveis, honorários de advogado, impostos e multas – a depender do Estado), é mais difícil de vender e exigirá uma redução do valor desejado.

É como se fosse um carro que precisa ser vendido em valor abaixo da Tabela FIPE, pois necessita de quatro pneus novos, uma troca de óleo e uma revisão no câmbio.

Em outras palavras, um imóvel irregular é menos valorizado do que um imóvel regular.

Se, ainda assim, as partes optarem em prosseguir com o negócio de forma irregular, ou seja, sem transferir a propriedade do imóvel para o nome do comprador, mesmo ciente de todos os riscos, será por livre escolha delas.

Neste caso, sugerimos que você, corretor, se proteja por meio da elaboração de um termo de ciência, que deverá ser assinado pelas partes envolvidas na negociação, justamente para comprovar que foram alertadas sobre os riscos do negócio e que, mesmo assim, decidiram prosseguir.

**E SE OS CLIENTES, OU SEJA, OS HERDEIROS JOÃO, JORGE E JOSÉ, NÃO AUTORIZAREM QUE ESSAS INFORMAÇÕES SEJAM REPASSADAS AOS POSSÍVEIS COMPRADORES?**

**PRIMEIRO, VOCÊ LEMBRA DA PERGUNTA DE Nº 1 EM QUE CONVERSAMOS SOBRE A MATRÍCULA DO IMÓVEL?**

Então, a matrícula é um documento público. Qualquer pessoa que saiba o número e o Cartório de Registro de Imóveis em que ela está registrada poderá solicitar uma cópia atualizada, de forma física/presencial ou online.

Em outras palavras, o comprador poderá solicitar uma matrícula atualizada do imóvel e verificar que os proprietários não são os herdeiros, mas sim, os pais deles. E, a partir daí, certamente o comprador terá diversas dúvidas e questionará você.

Inclusive, o comprador poderá solicitar no Registro Civil uma via atualizada da certidão de nascimento das pessoas mencionadas na matrícula, descobrindo facilmente que são pessoas que já faleceram.

Segundo, você é obrigado legalmente esclarecer todos os detalhes e de informar sobre os riscos do negócio às partes envolvidas.

Portanto, se o comprador fechar o negócio sem estar ciente sobre a existência das dívidas de IPTU relacionadas ao imóvel e sobre a não realização do inventário, e, o mais importante, sofrer prejuízos, ele poderá processar você, pois de acordo com a lei, você não informou a ele todos os detalhes e todos os riscos decorrentes do negócio, o que significa que você responderá por perdas e danos.



## REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

4.

EXISTE ALGUMA CONSEQUÊNCIA SE O CORRETOR DE IMÓVEIS NÃO INFORMAR AO CLIENTE SOBRE TODOS OS DETALHES DO NEGÓCIO QUE ESTÁ INTERMEDIANDO?

O próprio artigo da lei – Código Civil, explica que o corretor deve prestar aos clientes todos os esclarecimentos sobre a segurança ou os riscos do negócio ou, ainda, sobre quaisquer fatores que possam interferir no resultado da negociação, aqui, por exemplo, a necessidade de regularizar o imóvel, sob pena de responder por perdas e danos.

Responder por perdas e danos significa que se em razão de uma ação ou da falta de uma ação do corretor, como por exemplo, omitir uma informação sobre o negócio ou deixar de analisar um documento importante, como a matrícula atualizada -, e se por isso o cliente tiver um prejuízo, ele poderá processar o corretor, que poderá ser condenado a pagar uma indenização para ressarcir este prejuízo.

Mas, para que o corretor arque com esse prejuízo, é necessário que o cliente prove que esse prejuízo aconteceu por culpa do corretor.

Em outras palavras, se o corretor for negligente e não analisar toda a documentação do imóvel e das partes envolvidas no negócio e, por isso, o negócio fracassar e o cliente perder dinheiro, o cliente vai poder exigir que o corretor arque com o prejuízo que ele sofreu.

Dessa forma, respondendo a essa pergunta, se o cliente não autorizar a divulgação de todos os detalhes sobre o negócio aos possíveis interessados, você precisará ponderar se estará disposto a arcar com as consequências que isso poderá gerar para você e para sua carreira.



## 5.

## O QUE É UM IMÓVEL IRREGULAR?

**PARA RESPONDER ESSA PERGUNTA, VAMOS RESPONDER AO QUESTIONAMENTO INVERSO: O QUE É UM IMÓVEL REGULAR?**

Um imóvel regular é aquele que:

- Possui matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, com todas as informações corretas referentes ao imóvel tais como: metragem, descrição, o nome e os dados do proprietário;
- Não possui nenhum ônus, ou seja, não possui nenhuma penhora, nenhuma indisponibilidade, nenhuma restrição, isto é, está limpo, sem preocupações;
- Não possui nenhuma dívida pendente de pagamento, como débitos de IPTU ou despesas de condomínio;
- Está de acordo com os padrões e as normas de construção civil do Município onde está localizado.

**A partir dessas informações sobre o que é considerado um imóvel regular, é menos difícil definir o que é um imóvel irregular.**

Atualmente, no Brasil, a maioria dos imóveis é irregular, em razão das mais diversas situações. Mas, de maneira geral, são três as principais hipóteses que tornam um imóvel irregular:

**1 - COMPRA DE IMÓVEL SOMENTE POR MEIO DE CONTRATO PARTICULAR**

Por lei, as transações imobiliárias nas quais estão sendo negociados imóveis com valor superior a 30 salários mínimos devem ser formalizadas por escritura pública.

Ocorre que, devido aos custos para lavrar a escritura, a maior parte das transações de compra e venda de imóvel são feitas apenas por contrato particular.

# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

E a compra ou a venda de imóvel apenas por contrato particular, sem a assinatura de escritura e, principalmente, sem o registro da escritura na matrícula do imóvel, é a principal razão de irregularidade dos imóveis do Brasil, pois as pessoas não costumam passar a propriedade do imóvel para seu próprio nome.

Muitas pessoas não costumam analisar a viabilidade de um negócio antes de assinarem um contrato de compra e venda de imóvel.

Ou seja, elas não analisam quais são os riscos envolvidos no negócio e, especialmente, não conferem o que estão efetivamente comprando: posse ou propriedade.

Posse, de forma simples, é o que usamos. E muitas pessoas, na maioria das vezes, optam por ignorar a análise da matrícula do imóvel e, por isso, pagam apenas pela posse, ou seja, pelo direito de usar o imóvel.

## **Posse e propriedade não são a mesma coisa.**

Quem tem a posse de um imóvel pode usá-lo, mas nunca será o proprietário.

Quem tem a propriedade de um imóvel, que é um direito que possibilita a pessoa, por exemplo, dar o imóvel em garantia a um empréstimo/financiamento, pode ter a posse do bem ou não, como ocorre nos contratos de locação (o locador é o dono/proprietário do imóvel, mas quem usa o imóvel é o inquilino).

De acordo com a lei:

POSSE	PROPRIEDADE
Está prevista no artigo 1.196 do Código Civil	Está prevista no artigo 1.228 do Código Civil
É o exercício de fato, ou seja, que acontece no dia a dia, de algum dos poderes da propriedade, como o uso	É o direito de usar, gozar, dispor e reaver o imóvel
É adquirida/comprada por meio de contrato particular. Mas, principalmente, pertence a pessoa que está efetivamente usando o imóvel, mesmo que não esteja registrada na matrícula	Só pode ser adquirida/comprada com o registro na matrícula, no Cartório de Registro de Imóveis (artigo 1.227 do Código Civil)

Quando uma pessoa compra um imóvel sem analisar os documentos necessários para confirmar a real situação do imóvel e das pessoas que estão vendendo, corre o risco de:

- Comprar um imóvel sem matrícula;
- Comprar um imóvel com diversas dívidas;
- Comprar um imóvel que está registrado em nome de uma pessoa falecida;
- Comprar um imóvel que foi vendido para diversas outras pessoas também por meio de contratos;
- Comprar um imóvel de uma empresa falida;
- Comprar um imóvel que possui diversos problemas estruturais;
- Comprar um imóvel sem habite-se;
- Comprar um imóvel em um local em que não poderá reformar do jeito que gostaria, porque a lei do Município proíbe;
- Comprar um imóvel que está envolvido em um processo judicial;
- Comprar um imóvel que está alienado ao banco;

Ou seja, corre o risco de comprar um problema e um prejuízo financeiro.

Então, se você, corretor, se deparar com uma situação que envolva um imóvel irregular, fique ligado!

## 2- CONSTRUÇÃO DE “PUXADINHOS” SEM APROVAÇÃO NA PREFEITURA E NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Construir uma casa, um prédio, um espaço de lazer, não é algo simples.

Isso exigirá a contratação de um arquiteto ou de um engenheiro para desenvolver um projeto que precisará ser aprovado na Prefeitura do Município para que a pessoa possa começar a construir.

Além disso, após a conclusão da obra, há os impostos a serem pagos, tanto para o próprio Município (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN), quanto para a Receita Federal (INSS de obra), para que dois documentos importantes sejam liberados: a Certidão Negativa de Obra, na Receita Federal, e o habite-se, na Prefeitura.

Após, com cópia de todos esses documentos, será possível ir até o Cartório de Registro de Imóveis e requerer o que se chama de averbação de construção. Ou seja, a pessoa informará, na matrícula do imóvel, que construiu uma casa de, por exemplo, 70m<sup>2</sup> em um terreno.

# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

Mas, às vezes, 70m<sup>2</sup> passa a ser um tamanho que não atende mais as necessidades de uma pessoa. Então, ela decide que precisa de um espaço para fazer comemorações, guardar seu carro e, para aproveitar os dias quentes, também precisa de uma piscina.

E, novamente, nasce uma obra.

Porém, isso não é informado na Prefeitura e, menos ainda, na matrícula do imóvel.

A estruturação, a modificação e a demolição de uma construção são informações que precisam constar na matrícula do imóvel e que influem no cálculo do IPTU e no próprio valor de mercado do imóvel.

Além disso, o mais importante: as modificações de um imóvel, como os “puxadinhos”, precisam ser feitas por um profissional técnico, como arquiteto ou engenheiro, para evitar multas pela Prefeitura do Município e para evitar vícios construtivos.

Vícios construtivos, de forma simples, são problemas gerados na qualidade de uma construção que não observou as normas técnicas, como a legislação municipal (cada Município possui regras próprias de construção), as NBR's (normas de segurança e de parametrização de construção), inclusive as orientações dos próprios fabricantes dos materiais usados na obra (cimento, por exemplo).

Isso pode depreciar o valor do imóvel no momento da intermediação de qualquer negócio, seja compra e venda, permuta, locação etc., além de gerar possibilidade de multa ao novo proprietário.

## 3- DÍVIDAS DO IMÓVEL

Você já ouviu falar em obrigação *propter rem*?

A obrigação *propter rem* é aquela obrigação que está atrelada, que acompanha, a coisa em si, e não a pessoa que a possui.

Imagine a seguinte situação:

João vendeu o apartamento para Maria, mas Maria não verificou que esse imóvel estava com dívidas diante do atraso de seis meses do pagamento das despesas do condomínio.

Ao descobrir a existência da dívida, Maria também descobre que está sendo processada pelo próprio condomínio por conta da dívida que João originou.

**E A PERGUNTA É:**  
o condomínio pode cobrar  
essa dívida de Maria,  
sendo que foi João quem  
ficou devendo?

E a resposta é sim. As despesas de condomínio, os impostos relacionados ao imóvel, como IPTU e outras taxas, possuem natureza *propter rem*. Isso significa que as despesas condominiais ou os impostos são dívidas do imóvel, e não do CPF do proprietário.

Por isso, devem ser pagas por quem quer que tenha adquirido o imóvel, independentemente de ter originado a dívida, ou não.

Esse tipo de dívida pode ser cobrado por meio de um processo judicial, no qual pode ser realizado o leilão do imóvel para quitar a dívida.

Portanto, jamais deixe de pesquisar se existem dívidas referentes ao imóvel cuja negociação você está intermediando. Sempre solicite a certidão negativa de tributos municipais e solicite ao síndico do condomínio uma certidão negativa de débitos condominiais.

A partir dessas informações, será possível saber se existem, ou não, dívidas relacionadas ao imóvel.

## 6.

### COMO IDENTIFICAR SE A SITUAÇÃO DO CLIENTE ENVOLVE A NECESSIDADE DE REGULARIZAR O IMÓVEL?

A PALAVRA DE ORDEM É: ANÁLISE DE VIABILIDADE.

Você já sabe que o principal documento de um imóvel é a matrícula atualizada. Então, a partir desse documento, você fará a análise da situação desse imóvel:

- Quem são as pessoas que estão vendendo o imóvel?
- Esse imóvel está registrado em nome dos vendedores?
- Esse imóvel possui alguma restrição que conste na matrícula, como uma penhora?
- Na matrícula do imóvel aparece a mesma metragem que efetivamente está sendo vendida aos compradores?

Essas são as perguntas bases que você precisará analisar para saber se é preciso regularizar o imóvel envolvido no negócio.

Mas, essas não são as únicas informações que precisam ser analisadas.

Além da matrícula atualizada, você precisará verificar se existem dívidas relacionadas ao imóvel e aos vendedores, se os vendedores e o próprio imóvel estão envolvidos em processo judicial, se a construção do imóvel está regular na Prefeitura.

Acontece que, no mundo real, você pode se deparar com uma realidade mais dinâmica.

Diversos imóveis não possuem matrícula.

Diversos vendedores, em tese proprietários, sequer possuem um contrato de compra e venda do imóvel.

Diversos vendedores nunca pagaram IPTU ou qualquer outro imposto referente ao imóvel.

Diversas pessoas apenas moram em um imóvel e, em um determinado dia, por necessidade ou vontade, decidem vender.

E, então, por onde iniciar a análise para verificar se existe algo a ser regularizado e por qual caminho será viável?



**A RESPOSTA É: DEPENDE.**

Depende de cada situação. Por exemplo, a pessoa pode ter um contrato de cessão de direitos hereditários do imóvel em que reside, pois o comprou há mais de dez anos de alguns herdeiros.

Isso significa que você tem um documento inicial para iniciar uma análise e uma possível probabilidade de caminho de regularização que é o inventário ou uma escritura pública de cessão de direitos hereditários.

Em outro exemplo, a pessoa pode ter somente um recibo de pagamento extremamente apagado, embora já more no imóvel há mais de 30 anos, sem nenhuma reclamação.

Nesse caso, você não possui muitos documentos imediatos para análise, mas tem uma possível direção de regularização que é a usucapião e, por consequência, já sabe que precisará orientar o cliente a buscar outras informações e provas.

## REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

Em um terceiro exemplo, você pode ter todos os documentos possíveis: matrícula atualizada, cópia da escritura pública de compra e venda, certidões negativas, documentos dos antigos vendedores e dos atuais compradores/vendedores, certidões de ações judiciais etc.

Mas, verificou que não há a averbação da construção que o atual proprietário fez no imóvel e que não consta na matrícula do imóvel que ele e a esposa se divorciaram recentemente. Essa informação também precisa estar informada na matrícula.

Isso significa que a análise de viabilidade de um negócio e da necessidade de regularização de um imóvel dependerá da situação em que esse imóvel estiver quando chegar até você.

A partir do momento em que você tomar conhecimento e que conseguir identificar os documentos que o cliente possui, você saberá como conduzir a situação, inclusive se precisará, ou não, contar com o auxílio de outros colegas, como advogados, arquitetos, engenheiros, topógrafos.

As regularizações de imóveis, muitas vezes, exigem um trabalho conjunto entre vários profissionais, mas, você, corretor, que está na linha de frente, assessorando compradores, vendedores, investidores, é capaz de confirmar a necessidade de regularização do imóvel.

**A DICA QUE COMPARTILHAMOS É:  
COMECE SEMPRE PELA MATRÍCULA ATUALIZADA.**

## 7.

## O CORRETOR DE IMÓVEIS PODE PROVIDENCIAR A AVERBAÇÃO DE UMA CONSTRUÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL?

Primeiro, é importante que você entenda o que é uma averbação.

Averbar nada mais é do que anotar ou declarar alguma informação, um documento ou registro público.

A [Lei de Registros Públicos, no artigo 167, inciso II](#), diz quais atos são averbados na matrícula do imóvel. Por exemplo:

- Alteração do estado civil;
- Alteração de regime de bens;
- Construção no terreno;
- Contrato de promessa de compra e venda;
- Contrato de locação (prova do direito de preferência) etc.

Segundo, vamos conversar sobre o porquê existe a necessidade de averbar a construção na matrícula do imóvel.

Quando um imóvel é construído, é necessário que alguns procedimentos sejam realizados para que ele esteja de acordo com as normas do Município no qual está localizado, na Receita Federal e no Cartório de Registro de Imóveis.

Dentre esses procedimentos, a expedição e a averbação do habite-se são passos importantes para comprovar que o imóvel foi construído de acordo com o Código de Obras do município.

**- VOCÊS DEVEM ESTAR NOS PERGUNTANDO:**

**“Mas, o que é o habite-se?”**

Esse é um documento imprescindível para a regularização de um imóvel, pois é ele que vai certificar que a obra ou a reforma do imóvel foi aprovada, de acordo com as normas da construção civil, e pode ser habitada.

## REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

Para a expedição do habite-se, é necessário a solicitação na Prefeitura do Município onde o imóvel está localizado. O setor responsável da Prefeitura realizará uma vistoria para verificar se a construção ou a reforma estão de acordo com o projeto apresentado à época da concessão do alvará, no início da obra.

Esse alvará é o alvará de licença – autorização para construção. Toda obra ou reforma, para que seja realizada de forma regular, precisa de um projeto assinado por um arquiteto ou por um engenheiro, e esse projeto, para ser executado, ou seja, para sair do papel, precisa de uma autorização da Prefeitura.

Além do habite-se, para comprovar que a construção está regular é necessária a expedição da Certidão Negativa do INSS, a Certidão Negativa de Débitos de Obra – CND ou CNO – que atesta a regularidade fiscal daquela obra na Receita Federal.

Essa regularização, atualmente, é feita por meio do Sistema Eletrônico para Aferição de Obras – SERO da própria Receita Federal. Para saber mais informações sobre esse sistema, clique no link a seguir: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/construcao-civil/sero>

**CLIQUE AQUI!**

Terceiro, vamos conversar sobre a averbação da construção na matrícula do imóvel.

Como anteriormente explicado, a matrícula é uma espécie de prontuário médico do imóvel e nela devem constar todas as informações relevantes e relativas a ele, inclusive a existência de uma construção ou a realização de uma reforma em uma construção já existente.

Seja na construção de um imóvel iniciada do zero, como é o caso dos imóveis vendidos na planta, ou quando são realizadas obras em imóveis já construídos, a informação de que a construção ou reforma estão de acordo com as normas da construção civil e os impostos foram todos pagos (INSS e ISS), precisa constar na matrícula.

Essa é também uma informação que poderá interferir no rumo de uma negociação intermediada por você, pois se a construção de um imóvel não constar na matrícula, isso pode ser um motivo para que o comprador desista de adquirir o imóvel que você está vendendo e opte por comprar o imóvel de outra pessoa.

Em resumo, sem a averbação de construção na matrícula, o imóvel estará irregular, o que diminui o seu valor de venda, ou seja, o desvaloriza, além de dificultar a venda, uma vez que imóveis irregulares não podem ser financiados.

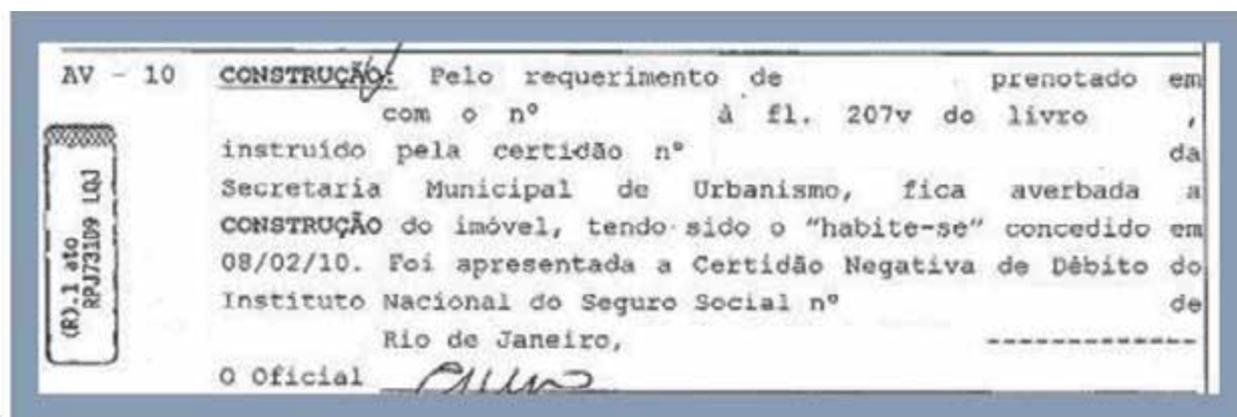
Ficou mais claro o motivo de averbar a construção ou a realização de uma reforma na matrícula do imóvel?

Mas, a pergunta que não quer calar é:  
o corretor de imóveis pode solicitar a averbação da construção  
junto ao Cartório de Registro de Imóveis?

**A RESPOSTA É SIM!**

Você, corretor de imóveis, precisará preencher um requerimento disponível no Cartório de Registro de Imóveis, coletar a assinatura do interessado (comprador ou vendedor) e levar, juntamente com o habite-se e a CND ou CNO da obra, ao Cartório de Registro de Imóveis responsável pela região na qual o imóvel está localizado.

Com esses documentos, será possível dar entrada no requerimento de averbação da construção. Após a conclusão do procedimento, a informação constará da seguinte forma na matrícula:



## DICA DE OURO

Antes de dar entrada no pedido de averbação da construção, vá pessoalmente ou ligue no Cartório de Registro de Imóveis para verificar se, além do formulário, do habite-se e da CND ou CNO de obra, será necessária a apresentação de mais algum documento.

### - POR QUE ISSO É IMPORTANTE?

Esse contato é importante por duas razões: perda de tempo, pois evitará que o seu pedido caia em exigência, ou seja, que seja indeferido por falta de documentos; e perda de dinheiro, pois, se o pedido for indeferido, será preciso dar entrada e pagar novamente os custos.

# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

8.

## O CORRETOR DE IMÓVEIS PODE PROVIDENCIAR A AVERBAÇÃO DE ESTADO CIVIL NA MATRÍCULA DO IMÓVEL?

Uma constatação é: a cada dia que passa o número de divórcios aumenta, e não é nada incomum que o casal que está se separando tenha, durante o casamento, adquirido um imóvel.

Também não é raro que uma pessoa adquira um imóvel solteira e, passado algum tempo, case, mudando de estado civil.

Acontece que, a mudança de estado civil altera a propriedade do imóvel e, por isso, essa informação deve ser averbada na matrícula.

Não averbar a mudança de estado civil na matrícula do imóvel, irá torná-lo irregular e poderá causar problemas quando houver interesse em vendê-lo.

Um dos problemas mais comuns gerado pela falta de averbação de mudança de estado civil é a impossibilidade de financiamento do bem por estar irregular.

**Agora, você pode me perguntar:  
eu, corretor de imóveis, posso resolver  
essa situação para os meus clientes?  
COMO FAÇO?**

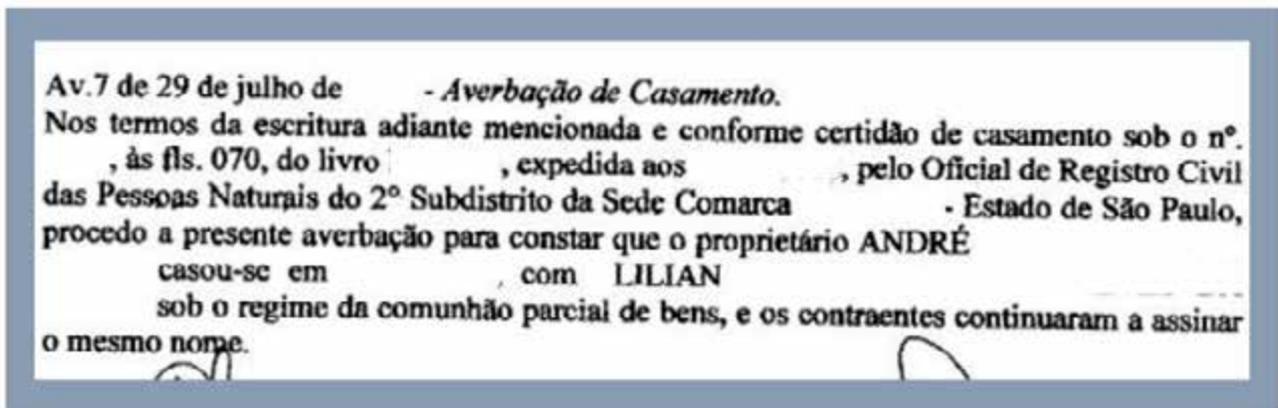


**PRIMEIRAMENTE, SIM, VOCÊ PODE!**

Segundo, para regularizar essa situação, você precisará levar alguns documentos ao Cartório de Registro de Imóveis.

Quando o proprietário do imóvel tiver adquirido o bem solteiro e, após algum tempo se casar, basta que você, munido de procuração, leve ao Cartório de Registro de Imóveis a via original de uma cópia da certidão atualizada de casamento, dos documentos pessoais do casal também atualizados, da matrícula atualizada do imóvel e preencha um requerimento solicitando a averbação do casamento.

Após a conclusão do procedimento, a informação constará da seguinte forma na matrícula:



No caso de divórcio, será necessário levar ao Cartório de Registro de Imóveis, além dos documentos acima informados, a via original e a cópia da escritura pública de divórcio e partilha de bens, caso o divórcio tenha sido extrajudicial; ou, a cópia da sentença que decretou o divórcio, se tiver sido um divórcio judicial.

Lembre-se da **dica de ouro**: antes de dar entrada no pedido de averbação de estado civil, vá pessoalmente ou ligue ao Cartório de Registro de Imóveis para confirmar quais são os documentos necessários e os valores para esse serviço.

# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

## 9.

### COMO REGULARIZAR A COMPRA DE UM IMÓVEL FINANCIADO? DE QUE FORMA O CORRETOR DE IMÓVEIS PODE AUXILIAR NESSE CASO?

Uma das formas mais utilizadas de pagamento nas transações imobiliárias é o financiamento, ocorre que, a venda de um imóvel financiado vai além do comprador e vendedor, existe nessa transação a presença de uma terceira parte, que é a instituição financeira.

O imóvel financiado tem a sua propriedade desdobrada em:

- Propriedade direta - que fica com o comprador, também chamado de devedor fiduciante;
- Propriedade indireta, que fica com a instituição que concedeu o financiamento, também chamada de credor fiduciário.

DEVEDOR FIDUCIANTE:	CREDOR FIDUCIÁRIO:
Possui a propriedade do imóvel e os poderes decorrentes: usar, gozar e dispor.	É o banco que concede financiamento (crédito) e que receberá os pagamentos mensais até a quitação do financiamento.
Exerce o poder de dispor da propriedade do imóvel e dá ao credor fiduciário como garantia para pagamento do financiamento.	Recebe o imóvel como garantia de pagamento do financiamento realizado pelo devedor fiduciante.
A pessoa que pagará o financiamento e usará o imóvel (exercício da posse);	Consta na matrícula como se o proprietário fosse (propriedade resolúvel), mas possui apenas o domínio e a posse indireta do imóvel. Ou seja, não exerce os poderes de proprietário (não pode usar, gozar ou dispor).
Com o cumprimento da obrigação de pagar o financiamento (satisfazer o crédito do credor fiduciário), a propriedade permanece em seu nome.	O intuito é a satisfação do crédito, por isso a propriedade é resolúvel (que decorre de uma condição que será extinta/resolvida).

Esse desdobramento da propriedade entre o comprador (devedor fiduciante) e o banco (credor fiduciário) acontece porque é o próprio imóvel financiado que irá garantir a dívida, ou seja, caso o comprador fique inadimplente, o banco poderá retomar o imóvel.

Por esse motivo, a venda de um imóvel financiado precisa ser autorizada pela instituição financeira, que irá fazer uma análise de crédito do interessado na compra para verificar a sua possibilidade de assumir o financiamento.

A venda de imóvel financiado por contrato particular celebrado entre as partes e sem a autorização do banco e transferência do financiamento gera muita insegurança para o comprador, que adquirirá um imóvel que continuará sendo de propriedade do banco e do vendedor.

### - MAS, COMO VOCÊ, CORRETOR DE IMÓVEIS, PODERÁ AUXILIAR O SEU CLIENTE NA VENDA DE UM IMÓVEL FINANCIADO?

Para que a venda seja regular, é imprescindível que seja realizada a transferência do financiamento para o nome do comprador.

A transferência do financiamento para o comprador pode ser feita de duas maneiras:

1. Orientando que o financiamento que está em nome do vendedor seja transferido para o nome do comprador, no próprio banco em que o financiamento estiver ativo, por exemplo, na Caixa Econômica Federal. Claro que isso exigirá uma nova análise de crédito e aprovação dessa transferência do financiamento pelo banco; ou
2. Orientando o comprador a fazer o financiamento em um outro banco - no qual seja possível conseguir crédito - que atuará como uma instituição interveniente quitante. Por exemplo: o vendedor tem um financiamento na Caixa, mas o comprador só conseguiu crédito no Bradesco. Então, o Bradesco vai pagar o saldo devedor do financiamento que existe em nome do vendedor na Caixa, para quitar essa dívida e possibilitar que o imóvel seja transferido para o nome do comprador.



#### DICA DE OURO

Essa segunda possibilidade é mais uma **dica de ouro**. Então, fixe-a na memória, pois certamente ela vai te ajudar a fechar bons negócios. E não esqueça: compra de imóvel com financiamento vigente é super possível, mas desde que feito da forma correta, como já conversamos.

**CASO CONTRÁRIO, O IMÓVEL ESTARÁ IRREGULAR E O PROBLEMA PODE SER GRANDE!**

## 10.

### O CORRETOR DE IMÓVEIS PODE FAZER UM PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO?

Com certeza a usucapião é a forma de regularização de imóvel mais conhecida, apesar de não ser a única, como vimos nas situações anteriormente comentadas.

Na usucapião o possuidor do imóvel tem o seu direito de propriedade reconhecido por conta do tempo que tem exercido a posse.

Para que ocorra o reconhecimento do direito de propriedade alguns requisitos básicos precisam ser atendidos, são eles:

- Tempo de posse, que pode variar a depender da modalidade de usucapião;
- Posse mansa e pacífica, ou seja, não pode ter ocorrido oposição ao exercício dessa posse no decorrer do tempo em que essa pessoa está com o imóvel;
- O exercício da posse como se proprietário fosse, chamado de posse *usucapionem*.

Até o ano de 2017, a usucapião só podia ser realizada de forma judicial e não havia dúvida em relação a necessidade de um advogado para o ajuizamento da ação.

Ocorre que, no ano de 2017, com a publicação do [Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça](#), tornou-se possível o requerimento administrativo, diretamente no Cartório de Registro de Imóveis, do reconhecimento da usucapião.

Com a possibilidade de requerimento administrativo, também conhecido como extrajudicial, de usucapião surgiu, também, a dúvida: é necessário advogado para requer a usucapião junto ao Cartório de Registro de Imóveis?

**A RESPOSTA É: SIM.**

O próprio Provimento nº 65 do Conselho Nacional de Justiça que possibilitou o reconhecimento administrativo de usucapião, no artigo 4º, que assim determina:

*Artigo 4º. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:*

*I – ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:*

*a) a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;*

*b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;*

*c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;*

*d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;*

*e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;*

*f) o valor do imóvel;*

*g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;*

*II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;*

*III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;*

*IV – certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:*

*a) do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;*

*b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;*

*c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;*

*V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;*

## REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

*VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;*

*VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro; (redação dada pelo Provimento n. 121, de 13/7/2021)*

*VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;*

*VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até trinta dias antes do requerimento.*

Portanto, apesar de haver a possibilidade de reconhecimento extrajudicial da usucapião, para que seja realizado é necessário advogado ou Defensor Público, por isso, o corretor de imóveis, sozinho, não poderá fazer essa regularização.

**- Mas, se eu, corretor de imóveis,  
não posso dar entrada no procedimento de usucapião,  
como poderei auxiliar meus clientes nesse tipo de serviço?**

**NÃO SE PREOCUPE!**

Para atender os clientes de maneira mais completa, você, corretor de imóveis, poderá fazer parcerias com profissionais de outras áreas como advogados, engenheiros e arquitetos, que também atuam no mercado imobiliário e na regularização de imóveis.

## 11.

## O CORRETOR DE IMÓVEIS PODE FAZER UM PROCEDIMENTO DE INVENTÁRIO?

É muito comum que após o falecimento de um ente querido não seja feito o inventário ou, até mesmo que seja feito, mas o inventário não é levado a registro na matrícula do imóvel e, com isso, não seja transferida a propriedade para os herdeiros.

Sem a transferência da propriedade, o imóvel está irregular e, na hora da venda, o seu cliente poderá ter problemas.

Assim como a usucapião administrativa - extrajudicial, o inventário pode ser feito de forma administrativa, o que, também, gera a dúvida: é possível fazer o inventário sem um advogado?

**A RESPOSTA É NÃO.**

Você, corretor, não poderá sozinho fazer um inventário. Por isso, é muito importante que sejam feitas parcerias entre profissionais que atuam no mercado imobiliário.

Apesar da possibilidade de fazer o inventário por escritura, não é possível que o documento seja lavrado sem a presença de um advogado.

A [Lei 11.441/2007](#) possibilitou a realização de inventário pela via administrativa - extrajudicial, mas, conforme pode se verificar a seguir, para a sua realização é indispensável a presença de um advogado:

*Artigo 982. Havendo testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial; se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário.*

*Parágrafo único. O tabelião somente lavrará a escritura pública se todas as partes interessadas estiverem assistidas por advogado comum ou advogados de cada uma delas, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial.*

# REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS NA PRÁTICA

## 12.

E A PERGUNTA QUE NÃO QUER CALAR:  
O CORRETOR DE IMÓVEIS PODE TRABALHAR  
NA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS?

Antes de falar sobre o seu importante papel na regularização de imóveis, queremos perguntar uma coisa: você sabia que existem cerca de 30 milhões de imóveis irregulares no país?

Não? Pois, então, o Ministério do Desenvolvimento Regional fez esse levantamento e concluiu que cerca de 50% dos imóveis do país são irregulares (volte na pergunta nº 5 para lembrar o que é um imóvel irregular).

E sabe qual é o profissional que atua no mercado imobiliário que está mais próximo dessas pessoas que possuem imóveis em situação irregular?

**É VOCÊ, CORRETOR DE IMÓVEIS!**

Mas, existem situações nas quais você não poderá trabalhar sozinho na regularização, pela necessidade de atuação de outros profissionais, como advogados, arquitetos, engenheiros, topógrafos experts em regularização fundiária, entre outros.

Isso porque, apesar do alto número de imóveis irregulares, poucos são os profissionais que realmente entendem sobre regularização de imóveis. Portanto, abrir essa frente de trabalho consequentemente proporcionará um oceano de oportunidades para você.

Então, você pode conversar com esses profissionais para duas finalidades muito importantes:

- Fazer networking, seja de forma presencial (conhecendo o escritório desses colegas, em eventos presenciais) ou de forma online (o Instagram hoje é uma excelente ferramenta de networking); e
- Fazer parcerias de trabalho com esses profissionais, justamente para aumentar a captação de imóveis e oferecer aos seus clientes um serviço mais completo e que atenda às necessidades e interesses deles, o que será um diferencial na sua atuação enquanto corretor.

A sua prestação de serviço não precisa se limitar a oferta de imóveis para compra, venda ou locação. Você pode ir além e aumentar o seu repertório de serviços para diversificar os meios pelos quais você pode auxiliar os seus clientes e, conseqüentemente, aumentar o seu faturamento.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Agora, você já está por dentro do universo da regularização de imóveis.

E essa foi a nossa intenção: mostrar a você, corretor de imóveis, como esse universo te permite ampliar o seu rol de serviços para auxiliar ainda mais os seus clientes e, de quebra, aumentar o seu faturamento.

Claro que averbação de construção, averbação de estado civil, usucapião, inventário e transferência da propriedade do nome do vendedor para o nome do comprador, são os únicos meios para regularizar um imóvel.

Como explicamos, é mais fácil definir o que é um imóvel regular do que um imóvel irregular.

Mas, aí está a mágica: saber que cada caso será único, que você poderá aprender diariamente e se preparar para, cada vez mais, descobrir novos meios para ajudar os seus clientes.

Sem esquecer que durante essa trajetória, a regularização de imóveis vai permitir que você conheça e trabalhe com outros profissionais, como advogados, arquitetos, engenheiros, topógrafos, despachantes, além dos próprios funcionários de Prefeituras, Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis.

Essas conexões certamente abrirão muitas portas a você!

Ou seja, o universo da regularização de imóveis, além de tudo o que já conversamos, será o seu diferencial competitivo de mercado e permitirá que você ajude a valorizar ainda mais o patrimônio dos seus clientes.

**ESPERAMOS, DE VERDADE, QUE VOCÊ DESFRUTE DESSE UNIVERSO E DAS OPORTUNIDADES QUE ELE PODE OFERECER. BONS NEGÓCIOS!**