

COMO COMPRAR UM IMÓVEL

Antes de fechar o negócio (Orientações gerais)

- ✓ A localização do imóvel é adequada?
- ✓ Tem infraestrutura básica?
 - Energia elétrica;
 - Água potável;
 - Coleta de esgoto;
 - Internet;
 - Calçamento ou asfalto.
- ✓ Na região possui os serviços:
 - Comércio;
 - Transporte;
 - Escola;
 - Hospital.
- ✓ Qual o índice de criminalidade do local?
- ✓ Há risco de alagamento ou desabamento?
- ✓ Valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)?
- ✓ Valor do condomínio?
- ✓ O imóvel está ocupado?
- ✓ Está próximo ao seu local de trabalho?
- ✓ A incidência de sol e ventilação é adequada?
- ✓ Visitou o imóvel à noite e durante o dia?
- ✓ O imóvel está bem conservado
 - Verifique se há trincas;
 - Verifique a instalação elétrica;
 - Verifique a instalação hidráulica;
 - Há incidência de umidade, mofo e revestimentos soltos?
- ✓ Fique atento se o imóvel recebeu apenas um retoque para embelezar e esconder os problemas;
- ✓ Tenha um diálogo com os vizinhos sobre o imóvel e o bairro;
- ✓ Verifique primeiro o quanto você pode gastar ou financiar;
- ✓ Não comprometa demais sua renda, analise sua capacidade de pagamento;
- ✓ Avalie se o preço do imóvel é justo, desconfie quando for muito barato.

O imóvel é adequado, vou fechar negócio.

- ✓ Obtenha a cópia atualizada do Registro do Imóvel;
- ✓ Declaração de inexistência de débitos condominiais expedida pelo síndico;
- ✓ Declaração de inexistência de débitos junto às companhias de gás, energia e água.
- ✓ Contrate um agrimensor para verificar as divisas da propriedade;
- ✓ Quando o imóvel pertencer a uma empresa, pesquise o passado da incorporadora, construtora ou vendedora, consulte os PROCONs ou sites como o Reclame Aqui;
- ✓ Analise com cuidado toda a documentação e o contrato de compra e venda antes de assinar;
- ✓ Verifique as cláusulas se for necessária uma ruptura do contrato (Distrato);
- ✓ Se for imóvel na planta verifique as cláusulas sobre atraso na entrega do imóvel;
- ✓ Por mais que esteja entusiasmado, use sempre a razão e não faça negócio a “toque de caixa”;
- ✓ Se tiver dúvidas, procure um advogado e/ou um despachante imobiliário;
- ✓ Reserve dinheiro para as despesas de cartório e para o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);
- ✓ Faça o reconhecimento de firma dos envolvidos;
- ✓ Tire a escritura do imóvel;
- ✓ Faça o registro.

Há a necessidade de fazer uma pesquisa dos vendedores e do imóvel:

Quando for pessoa física

- ✓ Peça os documentos autenticados de todos os vendedores tanto do marido quanto da mulher.
- ✓ Cópia do **CPF**⁵;
- ✓ Cópia da **Identidade Civil** (RG);
- ✓ Cópia da **Certidão de Casamento ou Certidão Nascimento**.
- ✓ Cópia do **comprovante de endereço**;
- ✓ **Receita Federal** - Certidão Negativa de Débito (**CND**)⁶;
- ✓ **CND – Justiça Federal**⁷;
- ✓ **CND – INSS**⁸;
- ✓ **CND – Fóruns estaduais cíveis**⁹;
- ✓ **CND – Fóruns estaduais criminais**⁹;
- ✓ **CND – INCRA**¹⁰;
- ✓ **CND – Cartórios de Protestos**¹¹;
- ✓ **CND – Tribunal Regional do Trabalho**¹².

Quando o vendedor é pessoa jurídica

- ✓ Atos societários da empresa;
 - Cópias autenticadas do contrato social e alterações;
 - Cópia da ata onde foi autorizada a venda do imóvel
 - Certidão da Junta Comercial que certifique os atos arquivados.
- ✓ Documentos pessoais dos sócios (CPF, Carteira de identidade, certidão casamento ou Nascimento);
- ✓ Cópia do CNPJ⁵;
- ✓ Inscrição Estadual⁵;
- ✓ Registro na Junta Comercial (Última Alteração)⁵;
- ✓ **CND – da Receita Federal (Dívida Ativa da União)**⁶;
- ✓ **CND – Justiça Federal da comarca do imóvel e da sede social da empresa**⁷;
- ✓ **CND – do INSS**⁸;
- ✓ **CND – Fóruns Cíveis**⁹;
- ✓ **CND – Fóruns Criminais**⁹;
- ✓ **CND – Executivo Estadual**⁹;
- ✓ **CND – Justiça Estadual**⁹;
- ✓ **CND – Recuperações e Falências da comarca do imóvel e da sede social da empresa**⁹;
- ✓ **CND – Cartórios de Protestos da comarca do imóvel e da sede social da empresa**¹¹;
- ✓ **CND – do TRT 1ª Instância da comarca do imóvel e da sede social da empresa**¹²;
- ✓ Declaração original de inexistência de ações administrativas ou judiciais envolvendo a empresas e/ou representantes legais;
- ✓ **CND – Executivo Municipal (Prefeitura do Município)**.

Imóvel Rural - especificidades

- ✓ Existe trabalhador na propriedade (verifique sua situação);
- ✓ Imóvel rural: questão ambiental
 - Verificar as áreas de **Áreas de Preservação Permanente (APP)**¹;
 - Verificar a área de **Reserva Legal (20%)**²;
 - Verificar se tem o **Cadastro Ambiental Rural (CAR)**³;
 - Verificar se existem **Autuações pelos órgãos ambientais**⁴;
 - Verificar se há **TACs (Termos de Ajustamento de Conduta)**⁴.
- ✓ Certificação do Georeferenciamento das áreas junto ao INCRA com mapas e memoriais descritivos¹⁰;
- ✓ Licença de instalação e Licença de Operação para as áreas cultiváveis, expedidas pelo IBAMA e pela Secretaria de Meio Ambiente do Estado¹⁰;
- ✓ CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural)¹⁰;
- ✓ Os 5 últimos ITR/INCRA¹⁰;
- ✓ Certidão relativa ao imóvel junto à Receita Federal para a venda do imóvel rural⁶;
- ✓ Certidão negativa do IEF (Instituto Ambiental) para a venda do imóvel rural¹³;

- ✓ Certificado de Regularidade Ambiental¹³;
- ✓ CND – do IBAMA¹⁴;
- ✓ CND – INCRA¹⁰.

É importante que na escritura de compra e venda do imóvel fique expresso, claramente, que ele será entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Verificar se Contemplam: Garantia hipotecária (registrada no livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis) Pignoraticia (registrada no livro 3) ou, ainda, mediante aval.

Exija todos os documentos: o pagamento integral só deve ser feito após receber toda a documentação relacionada ao imóvel e a escritura.

Documentos do imóvel

- ✓ Cópia autenticada da Escritura;
- ✓ Certidão original válida e atualizada de toda a cadeia dominial dos imóveis até sua origem;
- ✓ Declaração original de inexistência de ações administrativas ou judiciais;
- ✓ Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARFS)⁶ – pagos;
- ✓ Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel– (CRFI)⁶.

Prefeitura do município

Certidão Negativa de Quitação de Tributos Municipais e certidão Negativa de Impostos Prediais

Certidão negativa da Prefeitura (do imóvel em questão);

Tirar certidão de ônus;

Habite-se: documento emitido pela prefeitura do município com a aprovação final de uma obra;

Certifique-se que o imóvel construído é igual ao projeto arquitetônico aprovado.

Cartório de Registro de Imóveis

Matrícula Atualizada do Imóvel

Certidão Negativa de ônus e Alienações (20 anos)⁹

Links

1 Áreas de Preservação Permanente (APP)

- ✓ <http://www.mma.gov.br/cidades-sustentaveis/areas-verdes-urbanas/%C3%A1reas-de-prote%C3%A7%C3%A3o-permanente>;

2 Reserva legal (20%);

- ✓ <http://www.oeco.org.br/dicionario-ambiental/27492-o-que-e-reserva-legal/>
- ✓ <http://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2011/12/07/novo-codigo-florestal-mantem-percentuais-de-reserva-legal-mas-isenta-parte-dos-produtores-da-recomposicao>

3 Cadastro Ambiental Rural (CAR);

- ✓ <http://www.canalrural.com.br/noticias/codigo-florestal/saiba-como-fazer-cadastro-ambiental-rural-55798>
- ✓ <http://www.car.mg.gov.br/#/site>
- ✓ <http://www.car.gov.br/#/>

4 Autuações pelos órgãos ambientais;

- ✓ <http://www.andersenballao.com.br/artigos-publicacoes/multa-ambiental-quem-pode-lavra-la/>

5 CPF e CNPJ;

Consulta de CNPJ e CPF na Receita Estadual de Minas Gerais

- ✓ https://www2.fazenda.mg.gov.br/sol/ctrl/SOL/IE/CONSULTA_1240?ACAO=VISUALIZAR

Consulta de CNPJ Ministério da Fazenda

- ✓ http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/CNPJ/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp

Inscrição Estadual

- ✓ <http://www.sintegra.gov.br/>
- ✓ https://www2.fazenda.mg.gov.br/sol/ctrl/SOL/IE/SERVICO_994?ACAO=VISUALIZAR

Junta comercial do Estado de Minas Gerais

- ✓ <https://www.jucemg.mg.gov.br/ibr/informacoes+passo-a-passo-servicos+passo-a-passo-emissao-certidao-simplificada>

Certidão de inteiro teor

- ✓ <https://www.jucemg.mg.gov.br/ibr/servicos+emissao-de-certidao-de-inteiro-teor>

Consulta sócio

- ✓ <http://www.consultasocio.com>

6 Receita Federal

Certidão negativa da Receita Federal - CPF e CNPJ;

- ✓ <http://idg.receita.fazenda.gov.br/orientacao/tributaria/certidoes-e-situacao-fiscal>
- ✓ <https://www.situacaocadastral.com.br/>

Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (Pessoa Física)

- ✓ <http://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/ATSP0/Certidao/CndConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?Tipo=2>

Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (Pessoa Jurídica)

- ✓ <http://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/ATSP0/Certidao/CndConjuntaInter/InformaNICertidao.asp?Tipo=1>

Certidão de Regularidade Fiscal

- ✓ <https://www.receita.fazenda.gov.br/aplicacoes/atbhe/tus/default.aspx?/a/3>

7 Justiça Federal;

Certidão Nada Consta (Civil, Criminal e Especial)

- ✓ <http://www.tjdft.jus.br/servicos/certidao-nada-consta>

1ª Instância

- ✓ <http://www.tjdft.jus.br/>
- ✓ <http://www.trf1.jus.br/Servicos/Certidao/>

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

Certidão de Falências e Recuperações Judiciais

- ✓ <http://procart.tjdft.jus.br/sistjinternet/sistj?visaold=tjdf.sistj.internet.certidao.apresentacao.VisaoGerarCertidao>

Justiça Federal – Tribunal Regional Federal da 1ª Região - CPF e CNPJ;

- ✓ <https://processual.trf1.jus.br/consultaProcessual/cpfCnpjParte.php?secao=DF>

Certidão Negativa (Civil, Criminal e Eleitoral) - Justiça Federal – CPF, CNPJ;

- ✓ <http://www.cjf.jus.br/cjf/certidao-negativa/>

Polícia Federal

Certidão de Antecedentes Criminais

- ✓ <https://servicos.dpf.gov.br/sinic-certidao/emitirCertidao.html>

8 INSS

Consulta à Certidão Negativa de Débito (CND) / Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa (CPD-EN) CNPJ/CEI

- ✓ <http://cnd.dataprev.gov.br/cws/contexto/cnd/cnd.html>

9 Fóruns estaduais cíveis e criminais;

Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Emissão de Certidão Judicial

1ª e 2ª Instância (Normal, Vintenária, Insolvência, Execução Cível, Tutela e Curatela, Falência e Concordata) Cível e Criminal, Pessoa Física ou Jurídica.

- ✓ <http://rupe.tjmg.jus.br/rupe/justica/publico/certidoes/criarSolicitacaoCertidao.rupe?solicitacaoPublica=true>

Tribunal de Justiça de Minas Gerais 1ª e 2ª Instância

Andamento Processual

- ✓ <http://www.tjmg.jus.br/portal/processos/andamento-processual/>

Tribunal de Justiça de Minas Gerais 2ª Instância

Andamento Processual (Partes)

Consulta de CPF, CNPJ, Cível, Criminal,

- ✓ http://www4.tjmg.jus.br/juridico/sf/proc_nome.jsp?comrCodigo=24&numero=20

Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais

Certidão de Débitos Tributários (CDT) – emissão (CPF, CNPJ e Insc. Est.)

- ✓ https://www2.fazenda.mg.gov.br/sol/ctrl/SOL/CDT/SERVICO_829?ACAO=INICIAR

10 INCRA

Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural

- ✓ <http://www.receita.fazenda.gov.br/Aplicacoes/ATSP0/Certidao/CertInter/NIITR.asp>
- Emissão do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR)**
- ✓ <http://www.incra.gov.br/ccir-ccir>
- ✓ <https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao;jsessionid=G9-0U4p4gDxC0hF3sKW8zA+.ccir2?windowId=a15>
- ✓ <http://www.incra.gov.br/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/certificacao-de-imoveis-rurais>
- ✓ <http://www.incra.gov.br/noticias/georreferenciamento-e-certificacao-de-imoveis-acima-de-100-ha-passam-ser-obrigatorios>

11 Cartórios de Protestos

Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Central Eletrônica de Protestos de Minas Gerais

- ✓ <http://www.ieptb.com.br/>

12 Tribunal Regional do Trabalho

- ✓ <http://as3.trt3.jus.br/certidao/feitosTrabalhistas/aba1.emissao.htm>
- Tribunal Superior do Trabalho – CNDT**
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas**
- ✓ <http://www.tst.jus.br/certidao>

13 IEF

- ✓ <http://www.ief.mg.gov.br/florestas/venda-de-mudas/488>
- Regularização Ambiental**
- ✓ <http://www.meioambiente.mg.gov.br/regularizacao-ambiental>

14 IBAMA

- ✓ <https://servicos.ibama.gov.br/index.php/anuencia-e-autorizacoes/importacaoexportacao-convencao-de-basileia/147-passos-para-o-primeiro-cadastro-pessoa-juridica?start=4>

Obs.: Aceitamos sugestões para aprimorar o documento.

<http://portaljuridico.wixsite.com/site>