



Apresentação:

Especialista em transações imobiliárias seguras, com vasta experiência em análise documental e jurídica. Focado em proteger as partes envolvidas em cada negócio.

O GUIA DEFINITIVO DA TRANSAÇÃO SEGURA

Manual Prático de Integridade Documental para Corretores de Imóveis

O que estamos protegendo?



1. AS PARTES

Identificação absoluta e legitimidade para assinar.



2. O IMÓVEL

Situação jurídica cristalina e realidade física comprovada.



3. O DINHEIRO

Rastreabilidade, segurança de pagamento e regularidade fiscal.

Aviso Importante: Este manual guia a operação com segurança, mas não substitui a análise de advogados, a fé pública de tabeliães ou a aprovação de risco das instituições financeiras.

A regra do jogo: Categorias de exigência

Como ler os checklists deste guia:

[L] LEGAL

Exigência da lei. Inegociável. Sem isso, a transação é nula ou impossível.

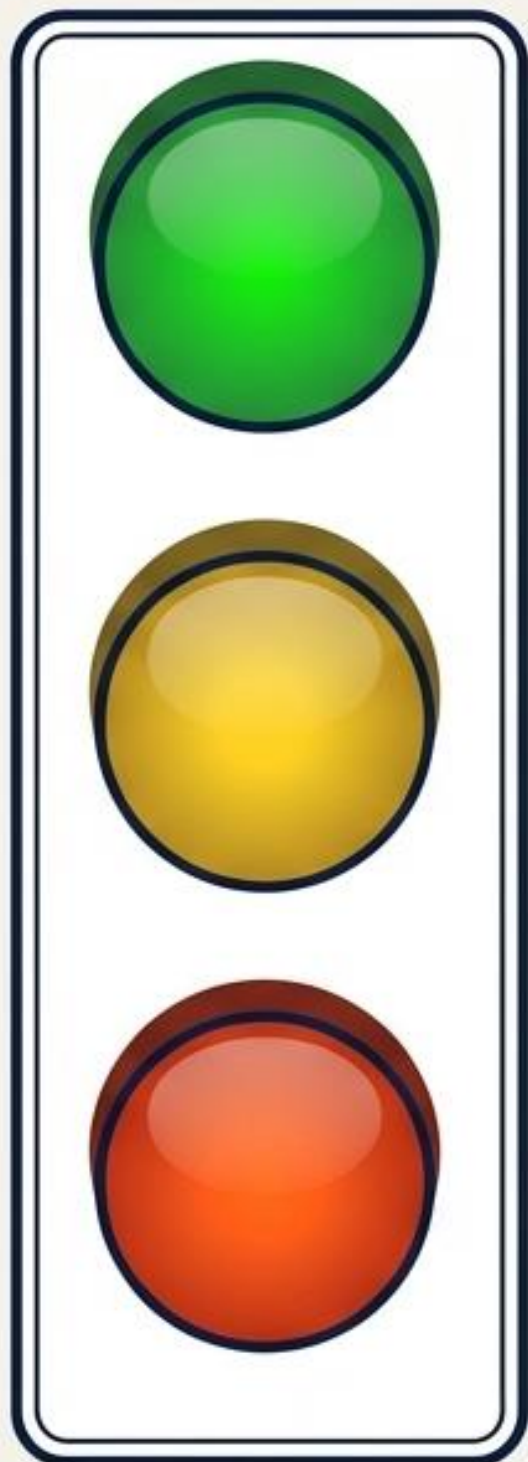
[E] ESPECÍFICA

Pedida pelos donos da catraca: bancos financiadores, cartórios ou municípios.

[P] PREVENTIVA

Diligência estratégica do corretor para proteger o cliente e evitar problemas jurídicos futuros.

O Semáforo de Integridade



LIBERADO

Critério: Documentação coerente, certidões negativas, sem impedimentos.

Ação: Avançar para a próxima etapa com evidências documentadas.

PENDENTE

Critério: Divergência de dados, débitos menores ou certidão positiva (ex: protesto).

Ação: Pausar. Registrar a exigência. Solicitar certidão de objeto e pé.

Nota: Uma certidão positiva não significa impedimento automático, exige investigação.

SUSPENSO

Critério: Fraude suspeita, restrição judicial impeditiva, falência ou ilegitimidade das partes.

Ação: Parar a operação imediatamente e solicitar análise jurídica especializada.

Passo Zero: Abertura do Dossiê

✓ Dados Base

Código da operação, endereço completo, número da matrícula e Cartório de Registro de Imóveis (RI) competente.



Mapeamento Humano

Qualificação completa de comprador, vendedor, cônjuges, procuradores e contatos.



Estrutura Comercial

Modalidade de pagamento, preço total, valor do sinal, uso de FGTS e prazos críticos.



Segurança (LGPD)

Registrar consentimentos e limitar o compartilhamento de dados pessoais estritamente aos parceiros da operação.



Validação Essencial: As Partes

[L]

[E]

Identidade e CPF: Documentos oficiais vigentes de vendedores e compradores.

[L]

[E]

Estado Civil: Certidão atualizada de casamento, divórcio ou óbito. Regime de bens e pacto antenupcial (se houver).

[L]

[E]

Anuência do Cônjuge: Obrigatório quando exigido pelo Código Civil (art. 1.647).

[L]

[E]

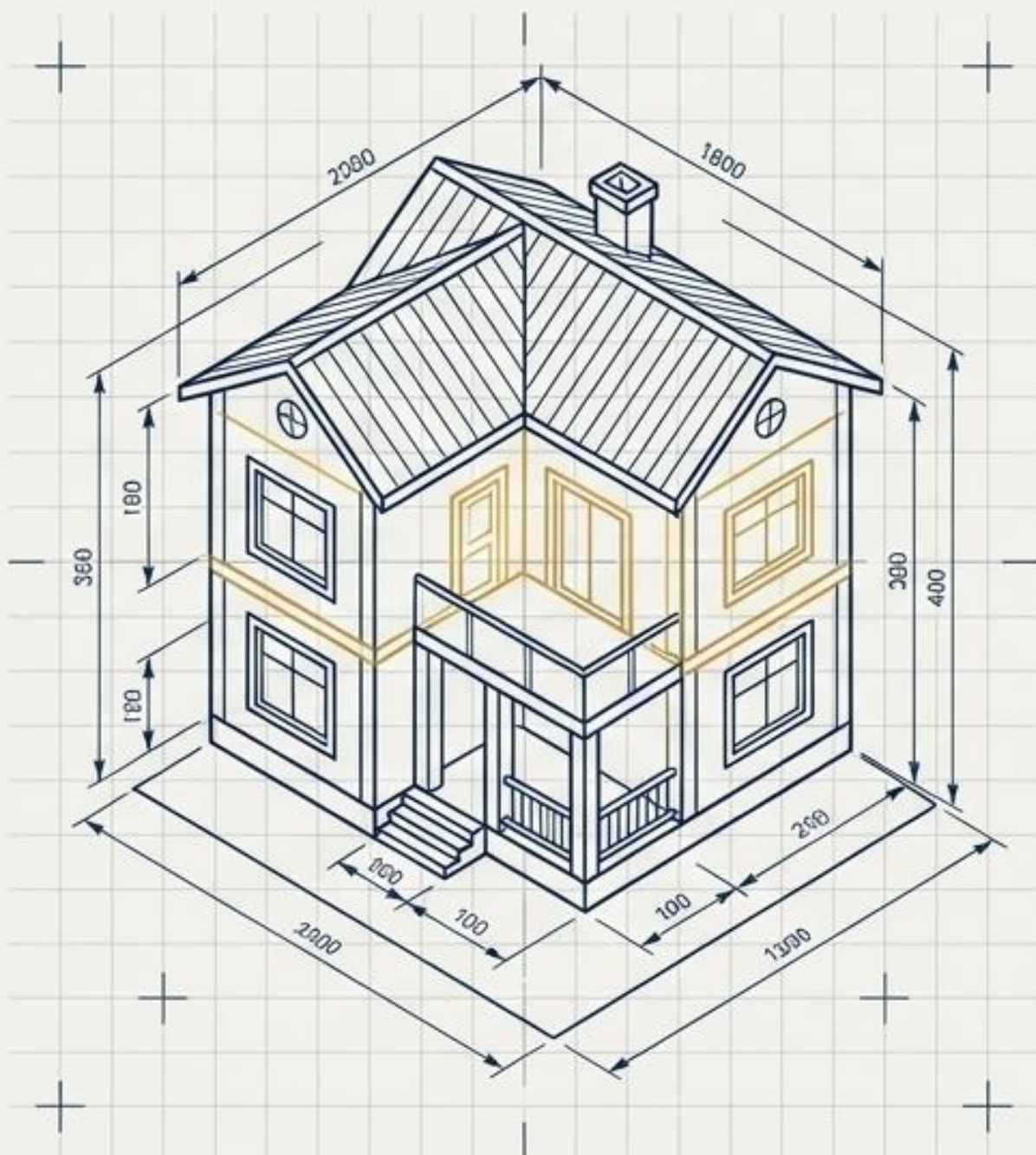
Procurações: Verificar forma, poderes específicos, vigência e conferir autenticidade.

[P]

Rastreio: Confirmação de endereço real, dados bancários conferidos e identificação clara de quem receberá os valores.



Validação Essencial: O Imóvel



[L]

[E]

A Matrícula: Certidão atualizada focada no titular real, ônus, hipotecas, penhoras ou alienação fiduciária.

[E]

[P]

Fisco Municipal: Espelho do IPTU, cadastro da prefeitura e certidão de débitos.

[E]

[P]

Condomínio: Declaração oficial de quitação assinada pelo síndico ou administradora.

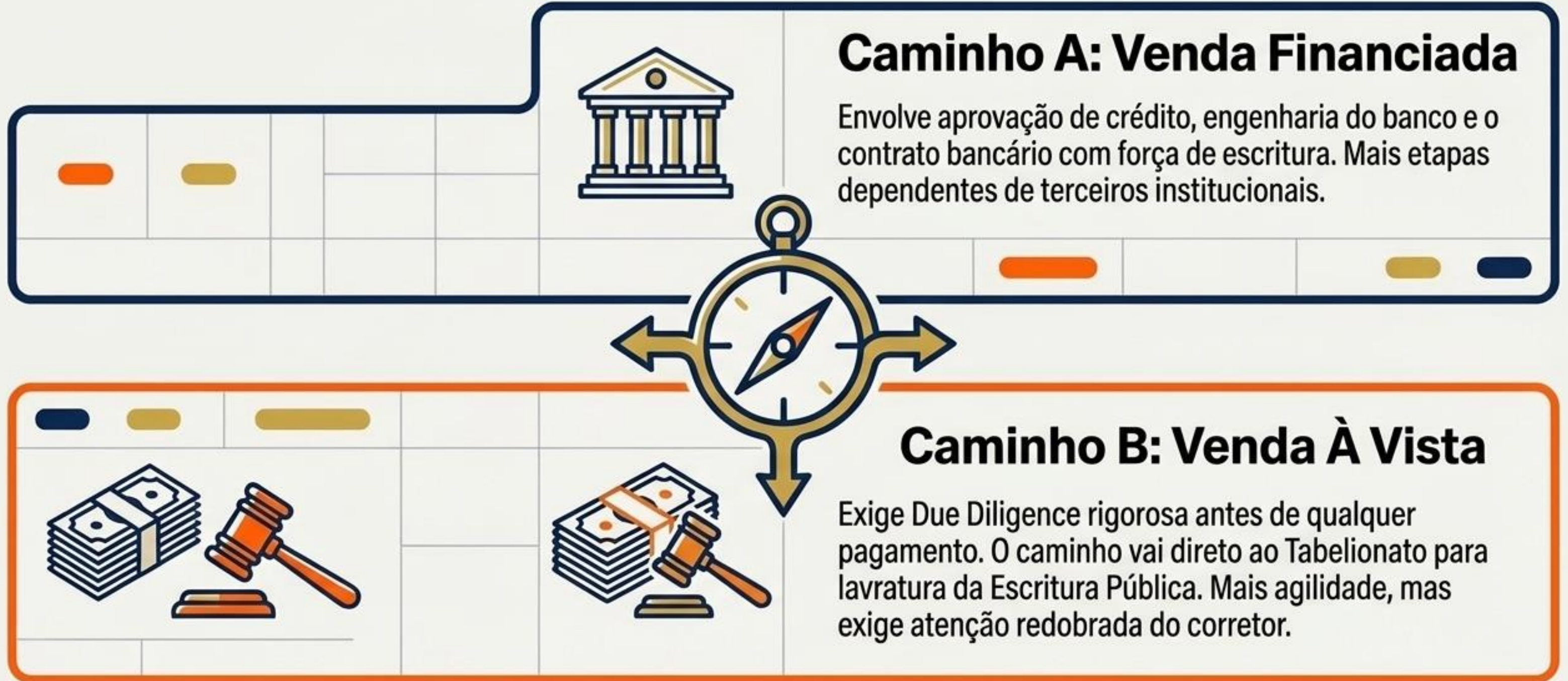
[P]

Vistoria Física: Verificação de ocupação, locação atual, posse de terceiros e direito de preferência.

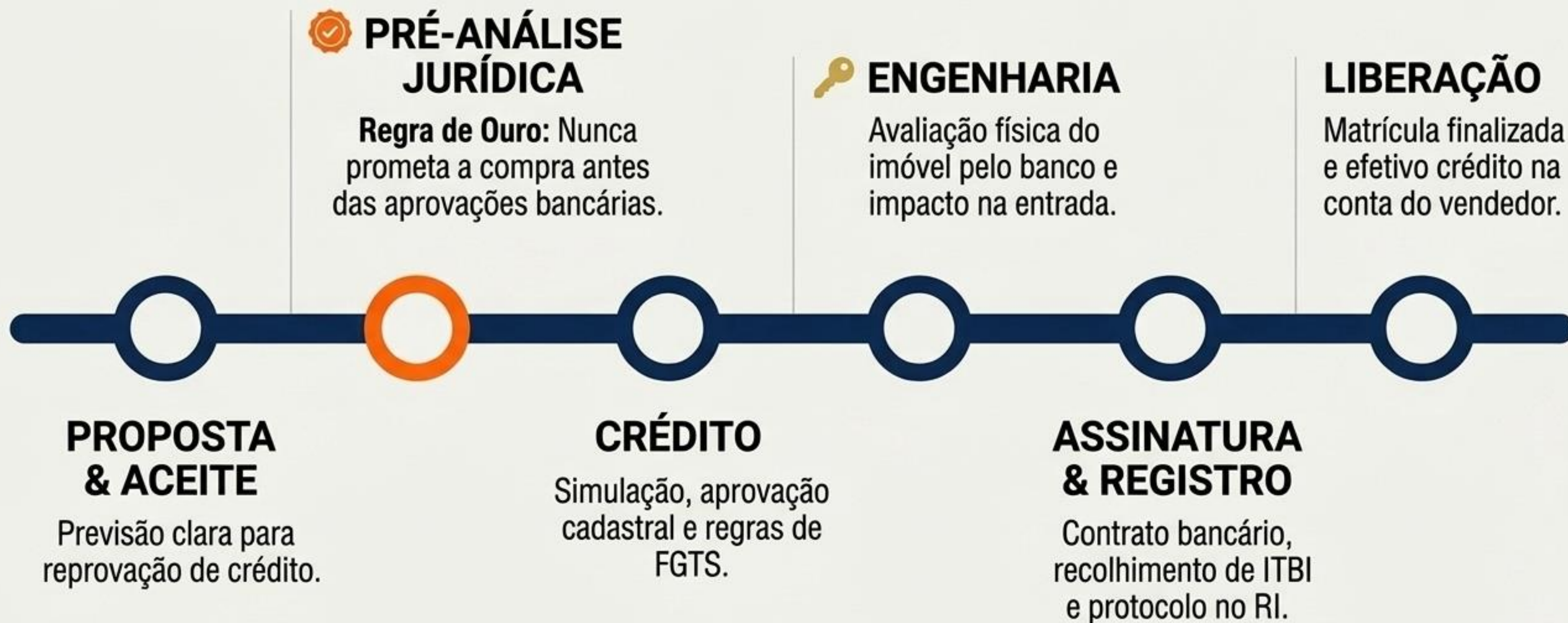
Dica de Ouro: Sempre verifique *in loco* se a área construída real do imóvel bate exatamente com a área averbada na matrícula e no IPTU.

A Bifurcação: Financiado vs. À Vista

O roteiro operacional muda radicalmente conforme a modalidade de pagamento.



FLUXO OPERACIONAL: VENDA FINANCIADA



FLUXO OPERACIONAL: VENDA À VISTA



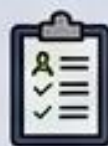
RAIO-X DAS CERTIDÕES PAULISTAS

 Matrícula & Ônus Reais	Onde: ONR (registradores.onr.org.br). Para quê: Titularidade oficial e restrições absolutas.
 Justiça Estadual (Cível / Falências)	Onde: TJSP (Sistema SAJ + eproc). Para quê: Ações, execuções e recuperações judiciais no estado.
 Justiça Federal	Onde: TRF 3ª Região. Para quê: Litígios, crimes e execuções de âmbito federal.
 Justiça do Trabalho	Onde: TRT (2ª ou 15ª Região) e TST (CNDT). Para quê: Débitos e execuções trabalhistas contra o vendedor.
 Tributos Naturais	Onde: Receita Federal (PGFN) e Portal da Prefeitura. Para quê: Dívidas de impostos federais e IPTU local.

MATRIZ DE RESPONSABILIDADES: QUEM FAZ O QUÊ?



O CORRETOR / EQUIPE



- Mapeia a matrícula inicial e coordena a Due Diligence (TJSP, TRF, etc.).
- Garante os espelhos de IPTU e Condomínio.
- Comanda a vistoria e o protocolo de chaves (Pós-venda).



O COMPRADOR

- Paga o ITBI e os emolumentos de registro no prazo estipulado.



O VENDEDOR

- Fornece a documentação pessoal e atesta (por declaração) a quitação de passivos.



O TABELIONATO / BANCO

- **Tabelionato:** Valida a identidade final, valores e lavra a Escritura Pública.
- **Banco:** Conduz a análise de risco de crédito, engenharia e emite o contrato.

O PÓS-VENDA: A ENTREGA SEGURA DAS CHAVES



CHECKLIST ADMINISTRATIVO FINAL



O Título: Matrícula final atualizada, comprovando o novo dono.



O Documento: Termo de Entrega de Chaves assinado por ambas as partes, com ressalvas de vistoria.



ENERGIA ELÉTRICA (Crucial): Fotografar o medidor. Registrar leitura exata, data, hora, número da instalação e concessionária. Orientar troca imediata de titularidade.



ÁGUA (Crucial): Fotografar o hidrômetro. Registrar leitura, ligação e concessionária (Sabesp ou local).



Administrativo: Atualizar o cadastro do IPTU na prefeitura e comunicar formalmente o condomínio sobre o novo proprietário.



EDUARDO LACERDA

Especialista em Transações Imobiliárias Seguras

Transformando a complexidade burocrática em um processo **seguro, ágil e rentável**. Um método desenhado para proteger corretores e elevar o padrão de integridade do mercado imobiliário paulista.



@LACERDA.LG7IMOBILIARIA



/in/eduardolacerda



Escaneie para
contato direto