

DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA

Paulo Roberto Xavier





Não basta ser credenciado. É necessário ser Ético.

Não basta ser Ético. É necessário ser altamente técnico.

Não basta ser altamente técnico. É necessário ser experiente.

Não basta ser experiente. É necessário ser disciplinado.

Não basta ser disciplinado. É necessário estudar de forma contínua e aprofundada.

Paulo Roberto Xavier

RESPONSABILIDADE CIVIL DO CORRETOR DE IMÓVEIS

DA CORRETAGEM (CC, art. 722 ao art . 729)

Art. 723. 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. (Redação dada pela Lei nº. 12.236, de 19/05/2010)

Parágrafo único: Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência. (Incluído pela Lei nº. 12.236, de 19/05/2010)



**"Basição" é
para leigos e
não para
profissionais.**

Paulo Roberto Xavier

ORIGEM DO CPF

O CPF é um composto de 3 conjuntos de números e dois dígitos verificadores. O último número desse conjunto é o que indica a região onde o CPF foi emitido. Ex.: **111.111.11X -11**

0 (zero) – Rio Grande do Sul (RS)

1 (um) – Distrito Federal (DF), Goiás (GO), Mato Grosso (MT), Mato Grosso do Sul (MS) e Tocantins (TO)

2 (dois) – Acre (AC), Amapá (AP), Amazonas (AM), Pará (PA), Rondônia (RO) e Roraima (RR)

3 (três) – Ceará (CE), Maranhão (MA) e Piauí (PI);

4 (quatro) – Alagoas (AL), Paraíba (PB), Pernambuco (PE) e Rio Grande do Norte (RN)

5 (cinco) - Bahia (BA) e Sergipe (SE)

6 (seis) – Minas Gerais (MG)

7 (sete) - Rio de Janeiro (RJ) e Espírito Santo (ES)

8 (oito) – São Paulo (SP)

9 (nove) – Paraná (PR) e Santa Catarina (SC)

SITES FAVORITOS

www.google.com.br

www.tjrj.jus.br ou www.tjpa.jus.br

www.jfrj.jus.br ou www.jfpa.jus.br ou www.trf1.jus.br ou www.jf.jus.br

www.receita.fazenda.gov.br

www.trt1.jus.br ou www.trt8.jus.br ou www.tst.jus.br

atendimentovirtual.spu.planejamento.gov.br

www.dividaativa.rj.gov.br

www.rio.rj.gov.br ou www.belem.pa.gov.br

www.funesbom.rj.gov.br

www.ieptb.com.br



Documentação **IDEAL** para início do trabalho de verificação

- Identidade e CPF,
- título aquisitivo
- certidão de ônus reais (vintenária) com situação enfitêutica e data do habite-se, com 30 (trinta) dias de expedida,
- certidão de nascimento, se solteiro,
- certidão de casamento, se casado, separado ou divorciado, nestes 2 (dois) últimos casos com as respectivas averbações e a sentença com a partilha dos bens ,
- certidão de óbito do cônjuge, se viúvo,
- último condomínio,
- última conta de luz, gás e, de água e esgoto,
- ficha cadastral do IPTU (2ª e 3ª folhas após a capa do carnê) e,
- convenção do condomínio e regulamento interno.

Lei nº 7.433, de 18/12/1985

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

§ 1º - O disposto nesta Lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de Junho de 1966.

§ 2º - O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, **as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais**, ficando dispensada sua transcrição.

§ 3º - Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.

Art. 2º - Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis.

Lei nº 7.433, de 18/12/1985

§ 1º - Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2º do art. 1º desta mesma Lei.

§ 2º - Para os fins do disposto no parágrafo único do [art. 4º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), modificada pela [Lei nº 7.182, de 27 de março de 1984](#), considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

Art 3º - Esta Lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito a matrícula no Registro de Imóveis.

Art 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

Decreto n° 93.240, de 9/09/1986

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 81, item III, da Constituição,

DECRETA:

Art. 1º Para a lavratura de atos notariais, relativos a imóveis, serão apresentados os seguintes documentos e certidões:

I - os documentos de identificação das partes e das demais pessoas que comparecerem na escritura pública, quando julgados necessários pelo Tabelião;

II - o comprovante do pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos, quando incidente sobre o ato, ressalvadas as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura;

III - as certidões fiscais, assim entendidas:

a) em relação aos imóveis urbanos, as certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel, observado o disposto no § 2º, deste artigo;

Decreto nº 93.240, de 9/09/1986

b) em relação aos imóveis rurais, o Certificado de Cadastro emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, quando o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior;

IV - a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias;

V - os demais documentos e certidões, cuja apresentação seja exigida por lei.

§ 1º O Tabelião consignará na escritura pública a apresentação dos documentos e das certidões mencionadas nos incisos II, III, IV e V, deste artigo.

§ 2º As certidões referidas na letra a, do inciso III, deste artigo, somente serão exigidas para a lavratura das escrituras públicas que impliquem a transferência de domínio e a sua apresentação poderá ser dispensada pelo adquirente que, neste caso, responderá, nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais existentes.

§ 3º A apresentação das certidões previstas no inciso IV, deste artigo, não eximirá o outorgante da obrigação de declarar na escritura pública, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo.

Decreto n° 93.240, de 9/09/1986

Art. 2º O Tabelião fica desobrigado de manter, em cartório, o original ou cópias autenticadas das certidões mencionadas nos incisos III e IV, do artigo 1º, desde que transcreva na escritura pública os elementos necessários à sua identificação, devendo, neste caso, as certidões acompanharem o traslado da escritura.

Art. 3º Na escritura pública relativa a imóvel urbano cuja descrição e caracterização conste da certidão do Registro de Imóveis, o instrumento poderá consignar, a critério do Tabelião, exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões mencionados nos incisos II, III, IV e V, do artigo 1º.

Art. 4º As disposições deste decreto aplicam-se, no que couberem, ao instrumento particular previsto no artigo 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, **ao qual se anexarão os documentos e as certidões apresentadas.**

Art. 5º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário.

CERTIDÕES OBRIGATÓRIAS,

com base na Lei nº. 7.433/85 e no Decreto nº. 93.240/86.

- Distribuidor da Justiça do Trabalho (feitos ajuizados)
- Receita Federal
- Receita Estadual
- Taxa de Incêndio (Rio de Janeiro)

CONSULTAS NÃO OBRIGATÓRIAS na venda à vista, porém imprescindíveis para o aumento da segurança jurídica do negócio imobiliário. Consulta obrigatória na compra financiada.

- **SERASA**
 - **SPC**
- 

Lei nº 13.097, de 19/1/2015

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: (vigência)

I – registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II – averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, do ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do 5.869, de 11 janeiro de 1973 – Código de Processo Civil;

Lei nº 13.097, de 19/1/2015

III – averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV – averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 – Código de Processo Civil.

Lei nº 13.097, de 19/1/2015

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel.

Lei nº 13.097, de 19/1/2015

Art. 59. A Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1o ...

§ 2o O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e **as certidões de propriedade** e de ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

Art. 61. Os registros e averbações relativos a atos jurídicos anteriores a esta Lei, devem ser ajustados aos seus termos em até 2 (dois) anos, contados do início de sua vigência.

Art. 168. Esta Lei entra em vigor:

II - 30 (trinta) dias após a sua publicação, em relação aos arts. 54 a 62;

CERTIDÕES OBRIGATÓRIAS,

segundo os Tabeliães, Registradores, Advogados, Gestores Imobiliários e Corretores de Imóveis

No município do Rio de Janeiro:

- BIB- Banco de Indisponibilidade de Bens,
- Distribuidor da Justiça Federal,
- CNDT – Certidão Negativa de Débito Trabalhista,
- 1º.(CRCPN) e 2º. Ofícios do Registro de Interdições e Tutelas,
- 1º., 2º., 3º., 4º. Ofícios do Registro de Distribuição,
- 9º. Ofício do Registro de Distribuição (nome e imóvel),
- Ônus Reais Vintenária , e
- Situação Fiscal e Enfitêutica.

CERTIDÕES OBRIGATÓRIAS,

segundo os Tabeliães, Registradores, Advogados, Gestores Imobiliários e Corretores de Imóveis

Nos demais municípios:

- BIB- Banco de Indisponibilidade de Bens,
- Distribuidor da Justiça Federal,
- CNDT – Certidão Negativa de Débito Trabalhista,
- Interdição, Tutela e Curatela,
- Falência, Concordata e Recuperação Judicial de Bens,
- Execução Fiscal, Municipal, Estadual e Federal,
- Ações e Execuções Cíveis,
- Ônus Reais, e
- Quitação Negativa de Débito da Prefeitura.

STJ REsp nº 1227318/MT

"REsp 1227318/MT RECURSO ESPECIAL 2010/0212207-6 Relator(a) Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, Julgamento 06/11/2012, Publicação 14/11/2012

ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL LITIGIOSO. TERCEIRO ADQUIRENTE. PUBLICIDADE ACERCA DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL. CIÊNCIA DO COMPRADOR. OPOSIÇÃO DE EMBARGOS. NÃO-PROVIMENTO.

1. A convicção a que chegou o Acórdão acerca de que **o Recorrente, ao comprar o imóvel, tinha pleno conhecimento de que estava adquirindo coisa litigiosa**, decorreu da análise do contrato de compra e venda firmado pelas partes e do conjunto fático-probatório.

2. **Ao adquirente de qualquer imóvel impõe-se a cautela de obter certidões junto aos cartórios de distribuição, de processos judiciais, devendo, ainda, informar-se acerca da situação pessoal dos alienantes bem como do próprio imóvel, cientificando-se da existência de eventuais demandas e ônus sobre a unidade objeto do contrato, como, aliás, é do agir comum nos negócios imobiliários.**

STJ AgRg no REsp nº 1309646 / SP

Relator Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, Julgamento 25/02/2014, Publicação 07/03/2014

2. "É inequívoco que o corretor de imóveis deve atuar com diligência, prestando às partes do negócio que intermedeia as informações relevantes, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos". (REsp 1266937/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2011, DJe 01/02/2012).

Súmula nº 375 do STJ (03/2009)

“O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”.

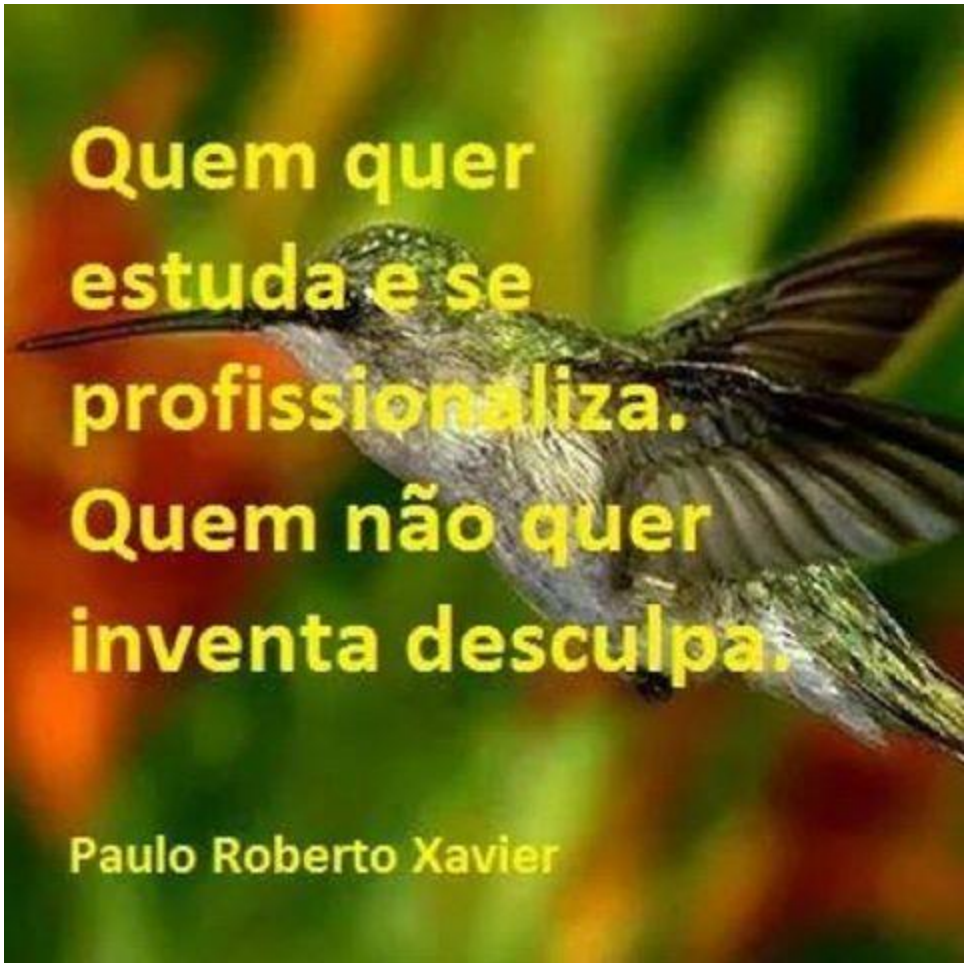
STJ Resp 1141990/PR, Rel. Min. Luiz Fux, 1ª. Seção, julg. 10/11/2010, Publ. 19/11/2010

Presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens após a inscrição do débito na dívida ativa.



O Corretor de Imóveis é tal qual o médico. Ele tem que fazer anamnese, principalmente quando a compra é financiada.

Paulo Roberto Xavier



**Quem quer
estuda e se
profissionaliza.
Quem não quer
inventa desculpa.**

Paulo Roberto Xavier

Convido-o(a) a ver os dois vídeos das entrevistas que dei à TV CRECI RIO.

Vídeo 1: Documentação Imobiliária

http://www.youtube.com/watch?v=4DC_8m43RvQ&index=1&list=UUuqPkrL9s8PWu9oMZu7QWbw

Vídeo 2: Segurança nas Negociações Imobiliárias

<https://www.youtube.com/watch?v=7IjpCLvh3q4>

Obs: Para ver o vídeo copie o link e cole na aba.

AGRADECIDO,

Paulo Roberto Xavier

Contato profissional para contratação de aulas, cursos, palestras e treinamentos in company:

advocaciapreventiva@hotmail.com

corretagempreventiva@yahoo.com.br

Perfil: <https://www.facebook.com/pauloroberto.xavier.9>

Página: <https://www.facebook.com/Professorpaulorobertoxavier>

Twitter: @PRXavier13

Instagram: paulorobertoxavier8

(21) 99632-8309