

Planejando a compra de um imóvel

Renata Soltanovitch

São Paulo – agosto/2026

1º edição

ESCLARECIMENTOS

Este documento foi elaborado para orientar clientes do nosso escritório Vicente Vieira e Soltanovitch Sociedade de advogados, durante o processo de aquisição de um imóvel, funcionando como um guia preliminar de apoio.

Caso você tenha acesso a este material informativo e não seja nosso cliente, recomendo que procure o seu advogado de confiança.

Ainda que a compra do imóvel seja intermediada por uma imobiliária ou acompanhada por um corretor de imóveis, a responsabilidade pela análise cuidadosa dos documentos é exclusivamente sua. A cautela nesta etapa é fundamental para evitar riscos e assegurar a segurança jurídica da transação.

A PROPOSTA VINCULA O PROPONENTE

É fundamental ter cautela antes de formalizar uma proposta de aquisição de imóvel, especialmente sem visitar o bem e principalmente analisar a documentação preliminar — em particular a matrícula atualizada, que confirma se o vendedor é, de fato, o legítimo proprietário.

Isso porque, uma vez apresentada, a proposta vincula o proponente. A desistência feita de maneira informal, sem justificativa, por mensagens de WhatsApp, pode gerar consequências jurídicas, como a aplicação de multa ou até mesmo a cobrança da comissão da imobiliária ou do corretor.

Portanto, todo cuidado é necessário. Se houver interesse em conhecer o imóvel, deixe claro que a visita é **sem compromisso** e que, após avaliá-lo, solicitará ao seu advogado que conduza a análise dos documentos preliminares antes de qualquer proposta formal. Essa postura protege seus direitos e evita riscos desnecessários.

PROPOSTA FORMALIZADA

Confesso que adoto uma postura conservadora e sempre prefiro analisar previamente a situação jurídica do proprietário do imóvel antes de recomendar o envio de qualquer proposta.

Assim, se a imobiliária ou o corretor se recusarem a fornecer a matrícula atualizada do imóvel antes da formalização da proposta, não recomendo prosseguir com a negociação. A matrícula é o documento essencial que confirma a titularidade e revela eventuais ônus ou restrições.

No entanto, se o imóvel representar o seu verdadeiro sonho, é possível formular a proposta de maneira **condicionada** à entrega da matrícula atualizada. Dessa forma, você protege seus interesses sem abrir mão da oportunidade.

Tenha certeza: o seu advogado saberá conduzir o processo pelo caminho mais seguro, garantindo que a negociação ocorra com respaldo jurídico e tranquilidade.

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Este documento é essencial para registrar pontos fundamentais da negociação, como a entrega dos documentos, o estado do imóvel, a comissão da imobiliária e a responsabilidade desta pela intermediação do negócio. A imobiliária torna-se responsável por aquilo que apresenta para a venda, garantindo maior segurança jurídica ao comprador.

No compromisso também devem ser estabelecidas as condições de pagamento e outras cláusulas relevantes. Entre elas, pode-se definir se a venda será realizada em regime de porteira fechada — isto é, incluindo móveis — ou prever situações específicas, como a assunção de débitos pendentes de IPTU ou taxas condominiais. Esses detalhes precisam estar expressamente previstos por escrito para evitar conflitos futuros e assegurar clareza entre as partes.

Caso o imóvel esteja ocupado por inquilino, é indispensável verificar se ele foi devidamente notificado sobre o seu direito de preferência na compra e se já existe uma data definida para a desocupação. A ausência dessa informação pode gerar despesas adicionais, como custos de desocupação, reformas, honorários advocatícios e outras obrigações inesperadas.

Por isso, tais condições devem constar expressamente no compromisso de compra e venda, garantindo que o comprador tenha plena ciência da situação e esteja protegido contra riscos e responsabilidades não previstas.

Caso o imóvel seja uma casa/sobrado, mesmo que localizada em condomínio fechado, é indispensável observar algumas cautelas adicionais. Entre elas, destaca-se a averbação da construção na matrícula, que comprova que a edificação foi devidamente registrada junto ao

cartório de imóveis — sem essa averbação, o registro pode indicar apenas o terreno, o que gera insegurança quanto à regularidade da casa.

Também é essencial verificar se a matrícula reflete corretamente as dimensões do imóvel, evitando divergências entre o que está descrito no registro e o que existe fisicamente. Além disso, deve-se identificar se a compra está sendo realizada “ad corpus” (pela coisa como um todo, independentemente da metragem exata) ou “ad mensuram” (com base na medida precisa do terreno ou da construção). Essa distinção é fundamental, pois define os direitos e responsabilidades das partes em caso de diferença de área.

Essas verificações garantem maior segurança jurídica ao comprador e evitam futuros litígios relacionados à regularidade da construção, à extensão do imóvel ou à validade do contrato.

SOBRE OS DOCUMENTOS DE PROPRIEDADE

Além da matrícula atualizada do imóvel, existem diversos outros documentos indispensáveis que devem ser analisados pelo seu advogado. Essa análise não se limita ao imóvel em si, mas também aos proprietários e se sócios de empresas, as da empresa, abrangendo muito mais do que simples certidões forenses ou de protesto. Trata-se de uma verificação completa da situação jurídica, essencial para garantir segurança na negociação.

Por isso, consulte sempre o seu advogado de confiança antes de assinar um compromisso de compra e venda. Os documentos devem estar devidamente relacionados e, caso seja identificado algum impedimento ou risco para o negócio, é fundamental que conste cláusula contratual prevendo a devolução do sinal pago, com a devida correção. Essa medida protege o comprador e assegura maior transparência na transação.

COMISSÃO DE CORRETAGEM

É fundamental negociar previamente quem será responsável pelo pagamento da comissão de corretagem. Caso o comprador assuma essa obrigação, isso deve estar expressamente previsto no compromisso de compra e venda, garantindo que a nota fiscal de corretagem seja emitida em seu nome, já que o valor deverá ser declarado no imposto de renda.

Além disso, a comissão de corretagem somente é devida se o negócio for efetivamente concluído. Por isso, é essencial que essa condição esteja registrada de forma clara no compromisso de compra e venda, evitando cobranças indevidas e assegurando maior transparência na negociação.

Esses esclarecimentos são fundamentais, pois, em caso de desistência do negócio, pode haver cobrança de comissão de corretagem, especialmente se não forem observadas as regras legais aplicáveis.

A comissão é devida quando o corretor efetivamente cumpre sua função de intermediação, e a desistência injustificada do comprador ou do vendedor pode gerar obrigações financeiras inesperadas.

Por isso, é altamente recomendável que toda a negociação seja conduzida com o acompanhamento de um advogado de confiança, capaz de analisar os contratos, verificar cláusulas de responsabilidade e garantir que os direitos das partes estejam devidamente protegidos. A presença do profissional jurídico assegura maior transparência, segurança e equilíbrio nas relações contratuais, prevenindo litígios e prejuízos futuros.

ESCRITURA EM CARTÓRIO

A escritura pública de compra e venda deve ser lavrada em cartório pelo valor negociado no compromisso de compra e venda. Essa medida é indispensável para evitar conflitos tributários e prevenir práticas ilegais, garantindo transparência e segurança jurídica à transação.

Somente em situações excepcionais — como irregularidades na documentação ou impossibilidade de lavratura da escritura — ela não será lavrada em cartório. Nesses casos, é essencial que tal condição esteja expressamente registrada no compromisso de compra e venda, com firma reconhecida, assegurando que o comprador tenha plena ciência da irregularidade e dos riscos envolvidos.

Tenha ciência de que a escritura de venda e compra, que lhe dá garantia de titularidade, tem a incidência do ITBI e dos custos cartorários, entre eles, o registro.

Este conteúdo tem caráter informativo e não substitui, em hipótese alguma, o acompanhamento de um advogado de sua confiança.

A assessoria jurídica é indispensável, pois você está prestes a adquirir um patrimônio, um bem que representa investimento, segurança e responsabilidade.

O advogado é o profissional capacitado para analisar contratos, identificar riscos, verificar cláusulas abusivas e garantir que seus direitos sejam plenamente resguardados. Contar com essa orientação evita prejuízos futuros e assegura que a negociação ocorra dentro dos parâmetros legais, com total transparência e segurança.

Desejo-lhe sucesso em sua negociação — e que ela seja sempre acompanhada por um advogado de sua confiança. A presença de um profissional jurídico garante que cada etapa do processo seja conduzida com segurança, transparência e respaldo legal, protegendo seu patrimônio e evitando riscos desnecessários.

Por fim, lembre-se: a compra e venda de um imóvel não deve ser conduzida com pressa, mas sim com cautela. Não se deixe levar por pressões externas ou por supostas urgências alheias. A aquisição de um patrimônio é uma decisão significativa, que exige pesquisa aprofundada, análise criteriosa dos documentos e reflexão cuidadosa sobre cada detalhe.