

CHECKLIST DE DUE DILIGENCE IMOBILIÁRIA

O que verificar antes de comprar um imóvel

Antes de pagar sinal, assinar contrato ou fechar negócio, existem verificações jurídicas indispensáveis para reduzir o risco de comprar um imóvel com dívidas, ônus, disputas judiciais ou irregularidades que podem comprometer o negócio. Use este checklist como ponto de partida — e conte com assessoria jurídica especializada para a análise completa do seu caso.

1. Documentação pessoal do vendedor

- ☐ RG e CPF (pessoa física) ou contrato social atualizado e documentos dos sócios (pessoa jurídica);
- ☐ Certidão de casamento ou união estável, com indicação do regime de bens — define se é necessária a assinatura do cônjuge/companheiro (outorga conjugal);
- ☐ Se o vendedor for representado por terceiro, procuração com poderes específicos para o negócio e dentro do prazo de validade;

2. Documentação do imóvel

- ☐ Certidão de matrícula atualizada (emitida preferencialmente há menos de 30 dias), com todas as averbações;
- ☐ Certidão de ônus reais e ações reipersecutórias referentes ao imóvel;
- ☐ Escritura ou título anterior que comprove a cadeia de propriedade;
- ☐ Habite-se e alvará de construção, quando aplicável;
- ☐ Conferência da metragem/área construída junto à planta aprovada na Prefeitura;

3. Dívidas e ônus vinculados ao imóvel

- ☐ Certidão negativa de débitos de IPTU;
- ☐ Certidão negativa de débitos condominiais e ata da última assembleia (imóveis em condomínio);
- ☐ Comprovante de quitação de financiamento anterior e respectiva baixa de hipoteca/alienação fiduciária, se houver;

4. Certidões pessoais do vendedor (risco de fraude a credores)

Mesmo com o imóvel "limpo", dívidas do vendedor em outras frentes podem levar à anulação da venda.

- ☐ Certidões de distribuidores cíveis (ações cíveis e execuções em nome do vendedor);
- ☐ Certidão de ações trabalhistas;
- ☐ Certidão de protestos;
- ☐ Certidão de execuções fiscais (federal, estadual e municipal);
- ☐ Certidão de falência e recuperação judicial (quando o vendedor for empresário ou pessoa jurídica);

5. Situação urbanística e ambiental

- ☐ Confirmação do zoneamento e do uso permitido para o imóvel junto à Prefeitura;
- ☐ Verificação de Área de Preservação Permanente (APP), Reserva Legal ou unidade de conservação incidente sobre a área;
- ☐ Situação de regularização do loteamento (evitar loteamentos irregulares ou clandestinos);

- ☐ Consulta à Defesa Civil sobre eventual classificação como área de risco;

6. Imóvel na planta ou em construção

- ☐ Registro do memorial de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis;
- ☐ Constituição de patrimônio de afetação, que protege o comprador em caso de problemas financeiros da incorporadora;
- ☐ Prazo contratual de entrega e cláusula de tolerância;
- ☐ Situação financeira e reputação da incorporadora/construtora no mercado;

7. Terreno sem matrícula própria ou cessão de posse

- ☐ Documentação de toda a cadeia possessória, do primeiro ao atual possuidor;
- ☐ Verificação de processo de usucapião ou regularização fundiária em andamento sobre a área;
- ☐ Ciência de que instrumento particular de cessão de posse não gera propriedade nem substitui escritura pública ou registro imobiliário;

Recomendações finais

- ☐ Nunca efetue pagamento de sinal ou entrada antes da análise da documentação;
- ☐ Formalize toda a negociação por escrito, ainda que em fase de tratativas;
- ☐ Procure assessoria jurídica especializada antes de assinar qualquer contrato ou instrumento relacionado ao imóvel.

Este material tem finalidade informativa e não substitui a análise jurídica individualizada do seu caso. Cada imóvel e cada negociação têm particularidades que podem exigir verificações adicionais às aqui listadas.