

BRUNO MATTOS E SILVA

# COMPRA DE IMÓVEIS

Aspectos jurídicos, cautelas devidas  
e análise de riscos

**16<sup>a</sup>**  
edição revista,  
atualizada  
e reformulada



atlas

342.1451  
S 586  
CDI  
16. ED.  
2026

## SUMÁRIO

---

<b>1</b>	<b>O BEM IMÓVEL E SEUS REGISTROS.....</b>	<b>1</b>
1.1	A matrícula do imóvel.....	2
1.2	O cartório onde o imóvel deve estar registrado.....	5
1.3	Como e quando o comprador passa a ser o dono do imóvel.....	8
1.4	Consta o vendedor no registro como proprietário?.....	27
1.5	O vendedor é o verdadeiro proprietário? As aquisições anteriores foram eficazes?.....	28
1.6	O imóvel é oriundo de um desdobramento.....	34
1.7	“Dupla venda”, oneração posterior do imóvel pelo vendedor e riscos similares.....	35
1.8	O imóvel é ou foi objeto de financiamento por programa de habitação popular com restrição para a venda.....	37
1.9	O imóvel está alienado fiduciariamente.....	41
1.10	O imóvel encontra-se dividido em partes ideais.....	46
1.11	Inscrição de ocupação em imóveis da União.....	47
1.12	Identificação, georreferenciamento, certificação e cadastro do imóvel rural.....	51
1.13	O cadastro ambiental rural.....	56
1.14	Posse, aquisição de direitos possessórios e “registros” de transferências de posse por escritura pública.....	58
1.15	Imóvel perto da praia e terrenos de marinha não demarcados.....	69
1.16	Imóvel rural em faixa de fronteira.....	74
<b>2</b>	<b>O QUE A CERTIDÃO DO IMÓVEL PODE MOSTRAR.....</b>	<b>79</b>
2.1	O imóvel é um bem de família.....	80
2.2	Hipoteca.....	80
2.3	Existe um contrato de locação do imóvel.....	81
2.4	Penhora, arresto, sequestro.....	85
2.5	Servidão.....	88

2.6	A existência de um usufrutuário .....	89
2.7	Formas restritas de usufruto: o uso e a habitação .....	90
2.8	A constituição de renda sobre o imóvel .....	91
2.9	O imóvel se encontra prometido à venda .....	91
2.10	Enfiteuse, aforamento e “terrenos de marinha” .....	91
2.11	Anticrese.....	97
2.12	Patrimônio de afetação em imóvel rural, cédula de crédito industrial, cédula de crédito imobiliário e cédula de produto rural.....	97
2.13	Debêntures .....	100
2.14	Incorporações, instituições de condomínio e multipropriedade.....	102
2.15	Loteamento .....	104
2.16	Citações em ações judiciais.....	104
2.17	Demarcações e divisões.....	105
2.18	O imóvel foi dado como pagamento de dívidas de um falecido proprietário anterior .....	105
2.19	O imóvel foi adquirido a título de herança.....	106
2.20	Aquisição do imóvel em leilão.....	108
2.21	Usucapião .....	114
2.22	Compra, doação, permuta, dote e dação em pagamento.....	115
2.23	Desapropriação.....	115
2.24	Transferência de imóvel para sociedade como forma de integralização de cota social.....	116
2.25	Alienação fiduciária, cessão de créditos imobiliários, cessão fiduciária em garantia, securitização de créditos imobiliários e alienação fiduciária incidente sobre imóvel já alienado fiduciariamente .....	117
2.26	Imissão provisória na posse do imóvel.....	124
2.27	Direito de superfície.....	126
2.28	Concessão de uso especial para fins de moradia e autorização de uso para fins comerciais.....	129
2.29	Concessão de direito real de uso de imóvel público ou particular .....	132
2.30	Legitimação de posse e conversão em propriedade.....	134
2.31	Certidão de regularização fundiária, legitimação fundiária e convênio para gestão, regularização e alienação de imóveis da União .....	136
2.32	Cláusula de inalienabilidade .....	138
2.33	Edificação .....	138
2.34	Demais registros e averbações .....	142
2.35	Construções sobre lajes, “puxadinhos” e edículas como imóveis com registros autônomos: o direito de laje .....	146
2.36	O que a certidão do imóvel não vai ou talvez não vá mostrar .....	147

<b>3</b>	<b>O BEM IMÓVEL E SEU VENDEDOR .....</b>	<b>161</b>
3.1	Alguém reivindica ser o proprietário do imóvel.....	162
3.2	O imóvel e as dívidas de seu proprietário .....	164
3.3	Fraude contra credores e fraude fiscal .....	165
3.4	Fraude à execução .....	169
3.5	O vendedor é empresário .....	185
3.6	O vendedor é ou foi sócio, gerente, diretor, administrador ou controlador de pessoa jurídica .....	185
3.7	O proprietário do imóvel é menor de idade .....	193
3.8	Fraude a herdeiros.....	194
3.9	Protesto contra alienação de bens .....	196
3.10	Imóvel adquirido com o produto de crime.....	197
3.11	O vendedor está interditado .....	199
3.12	Ainda é necessário solicitar as certidões pessoais do vendedor? .....	199
3.13	Processos que as certidões não vão mostrar .....	207
3.14	Defendendo o imóvel adquirido e ameaçado: ações e defesas judiciais que podem ser utilizadas pelo comprador.....	211
3.15	Perdendo o imóvel e cobrando os prejuízos .....	230
3.16	A Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) .....	233
<b>4</b>	<b>O ESTADO CIVIL E O CÔNJUGE OU COMPANHEIRO DO VENDEDOR ...</b>	<b>239</b>
4.1	Como saber o estado civil do vendedor .....	245
4.2	O vendedor não é formalmente casado, mas vive maritalmente com alguém.....	246
4.3	Acordo entre os cônjuges ou companheiros a respeito da propriedade de determinados bens .....	249
<b>5</b>	<b>COMPRANDO DE UMA PESSOA JURÍDICA .....</b>	<b>251</b>
5.1	A existência de poderes conferidos a alguém para a venda.....	252
5.2	As certidões de praxe: da empresa, dos sócios e do grupo econômico ....	254
5.3	A certidão negativa de débito .....	256
5.4	Mudança do nome da empresa.....	265
5.5	Aquisição de estabelecimento e sucessão de empresas.....	265
5.6	Fusão, transformação, incorporação e cisão de empresas.....	271
5.7	O vendedor está em fase de recuperação judicial (“concordata”).....	272
5.8	O vendedor está ou corre o risco de entrar em processo falimentar.....	276

<b>6</b>	<b>COMPRANDO POR MEIO DE UM PROCURADOR.....</b>	<b>281</b>
<b>7</b>	<b>TRIBUTOS A PAGAR.....</b>	<b>285</b>
7.1	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).....	285
7.2	Quanto deve ser pago a título de ITBI.....	288
7.3	Quem paga o ITBI.....	289
7.4	Em que momento o ITBI deverá ser pago.....	290
7.5	Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).....	292
7.6	Imposto Territorial Rural (ITR).....	292
7.7	Imposto de Renda (IR).....	295
7.8	Outras dívidas de origem tributária que o comprador poderá ser compelido a pagar.....	300
<b>8</b>	<b>COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.....</b>	<b>301</b>
8.1	O compromisso de compra e venda pode ser desfeito ou é irrevogável? ...	302
8.2	Registro do compromisso de compra e venda e suas consequências. Direito à adjudicação compulsória. Cancelamento do registro por via extrajudicial.....	305
8.3	Compromisso não registrado como hábil a ensejar a adjudicação compulsória.....	309
8.4	As cessões de direitos oriundos de compromissos de compra e venda....	313
8.5	O cônjuge do compromitente vendedor.....	316
<b>9</b>	<b>COMPRANDO IMÓVEL DE UMA INCORPORADORA.....</b>	<b>319</b>
9.1	O que é “incorporação imobiliária”.....	320
9.2	Quem é o incorporador.....	320
9.3	O registro da incorporação.....	321
9.4	Do contrato com a incorporadora, das obrigações do incorporador e das modalidades de construção.....	329
9.5	O regime de afetação e medidas protetivas do comprador em incorporação imobiliária.....	340
9.6	Da construção por administração ou “a preço de custo”.....	346
9.7	Da construção por empreitada.....	347
9.8	Da conclusão da incorporação e da instituição do condomínio. Convenção do condomínio, poderes da assembleia e do síndico.....	349
9.9	A cláusula de “seguro” no contrato de incorporação imobiliária.....	358
9.10	O comprador quer desistir do negócio (“distrato”).....	361
9.11	Atraso, defeitos ou desconformidade do imóvel entregue ao comprador ...	371

<b>10 VAGAS NA GARAGEM.....</b>	<b>381</b>
10.1 Pode existir uma matrícula para cada vaga na garagem .....	381
10.2 Pode existir uma única matrícula para a garagem como um todo.....	382
10.3 Não existe matrícula isolada para a garagem nem para as vagas.....	383
10.4 Venda de vaga na garagem a quem não é proprietário de unidade autônoma .....	384
<b>11 COMPRANDO UM TERRENO URBANO OU RURAL.....</b>	<b>387</b>
11.1 Loteamento para fins de urbanização.....	389
11.2 Desmembramento de gleba em região já urbanizada .....	394
11.3 Desmembramento de lote urbano (desdobro).....	396
11.4 Desmembramento de imóvel rural .....	398
11.5 Condomínio de lotes, condomínio de casas e loteamento fechado.....	400
11.6 O chamado “condomínio irregular” e as “ocupações” .....	405
11.7 Limitações administrativas e ambientais ao direito de utilizar o solo urbano e rural .....	416
<b>12 FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E PAGAMENTO DE PRESTAÇÕES .....</b>	<b>435</b>
12.1 O comprador obtém um financiamento bancário e paga o preço do imóvel à vista.....	436
12.2 A incorporadora financia o preço do imóvel, com ou sem recursos próprios.....	439
12.3 O registro em cartório da compra de imóvel, cujo vendedor é mutuário do SFH, e a assunção desse financiamento: a questão do “contrato de gaveta” .....	443
12.4 A cobertura pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) e a quitação do saldo devedor.....	452
12.5 O Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e outras modalidades de financiamento imobiliário.....	455
12.6 O reajuste do débito pela Taxa Referencial (TR), pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), pela poupança e por juros prefixados... ..	457
12.7 A validade do anatocismo na incidência dos juros contratuais .....	469
12.8 Da validade da correção das prestações por um índice setorial da construção civil.....	473
12.9 Cobrança de valores indevidos.....	474
12.10 Perda das parcelas pagas.....	476
12.11 Multa incidente sobre os pagamentos em atraso .....	478
12.12 O comprador está inadimplente: a execução judicial e a execução extrajudicial da hipoteca .....	479
12.13 Portabilidade da dívida imobiliária .....	482

<b>13 O COMPRADOR É ESTRANGEIRO .....</b>	<b>485</b>
<b>14 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA .....</b>	<b>493</b>
14.1 Imóveis sem registro .....	494
14.2 Regularização fundiária rural .....	503
14.3 Regularização fundiária urbana .....	505
14.4 Usucapião extrajudicial.....	512
<b>PEQUENO GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS E SIGLAS UTILIZADOS .....</b>	<b>521</b>
Uma palavra, uma explicação .....	521
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>539</b>