Elaine Ávila Advocacia
DIREITO IMOBILIÁRIO E SUCESSÓRIO · OAB/MG 135.510

CHECKLIST · COMPRA DE IMÓVEL

Antes de Assinar

O que conferir antes de pagar o sinal ou assinar a compra de um imóvel. Marque cada item e observe a cor: ela mostra o tamanho do risco.

Verde
Conferido e em ordem. Siga em frente.

Amarelo
Atenção: exige cuidado no contrato.

Vermelho
Pare e consulte uma advogada antes de pagar.

1 O imóvel › 2 O vendedor › 3 Sinais de alerta › 4 Antes de assinar

1 O imóvel

Tudo começa pela matrícula, a "certidão de nascimento" do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

- [ ] **Certidão de matrícula atualizada (inteiro teor e ônus reais)** — ESSENCIAL
  Peça uma certidão recente, de preferência com até 30 dias. É nela que você vê quem é o dono de verdade.
- [ ] **O vendedor é quem aparece como proprietário na matrícula?** — SE NÃO: PARE
  Se o nome não bate, o vendedor ainda não é o dono. Contrato de gaveta, herança não partilhada ou compra sem registro.
- [ ] **Existe penhora, hipoteca, alienação fiduciária, usufruto ou indisponibilidade?** — SE SIM: PARE
  Esses registros podem impedir a venda ou passar o problema para você.
- [ ] **Endereço, área e construção conferem com a realidade e com o IPTU?** — ATENÇÃO
  Construção ou ampliação que não está na matrícula precisa ser regularizada.
- [ ] **IPTU sem débitos (certidão da Prefeitura)** — ATENÇÃO
  Dívida de IPTU acompanha o imóvel.
- [ ] **Condomínio em dia (declaração do síndico ou da administradora)** — ATENÇÃO
  Quem compra responde pelas dívidas de condomínio deixadas pelo vendedor (Código Civil, art. 1.345).

Por que importa Pela lei, só é dono quem registra. A propriedade se transfere com o registro da escritura na matrícula (Código Civil, art. 1.245). Contrato assinado e pago, sem registro, não garante o imóvel.

2 O vendedor

O imóvel pode estar perfeito e o risco estar no vendedor: dívidas e processos dele podem alcançar o negócio.

- [ ] **Documentos pessoais e certidão de casamento atualizada** — ATENÇÃO
  Se o vendedor é casado, em regra o cônjuge também precisa assinar (Código Civil, art. 1.647).
- [ ] **Certidões de ações cíveis, de execuções fiscais e trabalhistas** — AÇÕES? CONSULTE
  Justiça Estadual, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, no local onde o vendedor mora e onde fica o imóvel.
- [ ] **Certidão de protestos e certidão de débitos federais** — ATENÇÃO
  Protestos e dívidas com a União podem indicar risco de o imóvel ser penhorado depois.
- [ ] **Vendedor pessoa jurídica: contrato social e certidões da empresa** — SE APLICÁVEL
  Confira quem pode assinar pela empresa.

Por que importa Se o vendedor já tinha uma dívida cobrada na Justiça quando vendeu, a venda pode ser considerada fraude e o imóvel pode ser alcançado para pagar o credor. As certidões são a sua prova de boa-fé.

3 Sinais de alerta

Encontrou algum destes? Não pague nada antes de uma análise.

O imóvel é de herança e o inventário ainda não terminou? **Sim: cuidado**

Imóvel de herança não partilhado

O herdeiro só pode ceder a parte dele na herança, por escritura pública. Os outros herdeiros têm preferência na compra (Código Civil, arts. 1.793 a 1.795).

Contrato de gaveta

O vendedor comprou, mas nunca registrou. Você herda a irregularidade e pode precisar de ação judicial ou usucapião.

Imóvel na planta

Confira o registro da incorporação na matrícula (Lei nº 4.591/1964, art. 32), o prazo de entrega e a tolerância prevista no contrato.

Pressa e preço baixo demais

Vendedor que evita mostrar documentos e pede sinal alto "para garantir" antes de qualquer análise.

- [ ] **Imóvel financiado ou com alienação fiduciária** — CONSULTE
  A venda depende da quitação ou da anuência do banco credor.

4 Antes de assinar e pagar

O contrato é o que protege você se algo der errado. Confira cada ponto.

- [ ] **Contrato por escrito** — ESSENCIAL
  Com a descrição completa do imóvel e o número da matrícula.
- [ ] **Preço e forma de pagamento** — ESSENCIAL
  Datas, valores e o que acontece se uma parcela atrasar.
- [ ] **Sinal (arras) e desistência** — ATENÇÃO
  O que acontece com o sinal se você ou o vendedor desistir (Código Civil, arts. 417 a 420).
- [ ] **Prazo para a escritura e a entrega das chaves** — ATENÇÃO
  E a multa se o prazo não for cumprido.
- [ ] **Quem paga o ITBI e as despesas** — ATENÇÃO
  ITBI, escritura e registro. Em regra, o imposto é pago antes da escritura.
- [ ] **Pagamento só para a conta do proprietário** — REGRA DE OURO
  Nunca em dinheiro vivo ou para a conta de terceiros.
- [ ] **Escritura pública** — ESSENCIAL
  Obrigatória, em regra, para imóveis de valor acima de 30 salários mínimos (Código Civil, art. 108).
- [ ] **Registro da escritura na matrícula** — ESSENCIAL
  Só depois do registro você é o dono.

O caminho seguro, em resumo

1 Documentos analisados › 2 Contrato revisado › 3 ITBI pago › 4 Escritura › 5 Registro

Dica Guarde cópias de tudo: certidões, contrato, comprovantes de pagamento e conversas com o vendedor ou a imobiliária. Em caso de problema, são a sua prova.

Marcou algum item amarelo ou vermelho?

A análise dos documentos antes da assinatura é o que separa um bom negócio de um problema de anos. O escritório faz essa análise para compradores em Belo Horizonte e região.

Elaine Ávila
Advogada · OAB/MG 135.510
WhatsApp (31) 97229-0689
Instagram @elaineavila.adv
elaineavila.adv.br
Av. Miguel Perrela, 140, sala 03
Castelo · Belo Horizonte/MG

Material informativo. Não substitui a análise do caso concreto. Regras conferidas em novembro de 2026. Versão interativa: elaineavila.adv.br/checklist