

Documentos necessários para vender o seu imóvel

imoveis.net | [Compra e Venda](#) | 29 de julho de 2015



Nos dias de hoje, a venda de um imóvel se tornou uma tarefa não muito fácil. São vários os problemas a serem enfrentados, um deles é a questão dos documentos e taxas. Para orientar o comprador corretamente, é de suma importância que o proprietário saiba quais os documentos necessários na hora da negociação. No entanto, se o comprador tiver conhecimento de tudo o que precisa apresentar antes mesmo de escolher com quem fará o negócio, facilitará bastante para os dois lados.

É necessário estar atento a uma série de documentos necessários para a realização da transação, tanto da parte do comprador quanto do vendedor. Documentos esses que, no momento da realização do negócio, especificam tanto a situação do bem a ser vendido quanto os trâmites a serem realizados.

É claro que uma pessoa que não trabalha no ramo imobiliário pode ficar um pouco desatenta a esses pormenores. Porém, aconselha-se que todo tipo de negociação dessa deva ser feita com assessoria profissional, que aliás é um direito do comprador, principalmente se a negociação estiver sendo feita por meio de uma empresa imobiliária.

Da parte do comprador, não se exigem muitos detalhes. Basicamente os documentos de identificação:

- RG,
- CPF,
- Comprovante de residência nominal,
- Certidão de nascimento.

Da parte do vendedor é um pouco mais complexa. Mas para que não exista nenhum embaraço no futuro, nenhuma das etapas pode ser pulada.

Documentos necessários de acordo com o estado civil

Caso o vendedor seja solteiro, é necessário que este apresente a Certidão de Nascimento para comprovar que não há nenhum tipo de laço contratual com nenhuma outra pessoa.

Se o vendedor tiver menos do que 21 anos, este deverá apresentar uma cópia da escritura de emancipação registrada.

Mesmo em vendas onde o proprietário não contrata nenhum tipo de empresa para articular o processo, é necessário que, se for uma pessoa casada ou que tenha uma união estável comprove que seu cônjuge ou companheiro (a) esteja ciente do mesmo. No entanto, caso este seja um bem dos dois em conjunto, ambos devem apresentar suas documentações. Caso ocorra alguma briga pelo imóvel mesmo este estando em nome de apenas um deles, só há real interferência se houver litígio. Nesse caso, ambos os companheiros são considerados donos do imóvel.

Para quem está separado, é necessário que apresente um termo de audiência para comprovar a separação. Se já for divorciado, é preciso apresentar a cópia da Certidão de Casamento com averbação.

CPF, RG, comprovante de residência, estado civil

Documentos que comprovam a autenticidade do vendedor.

Certidões negativas dos proprietários

É importante retirá-las para comprovar que os vendedores e seus cônjuges não estão sendo processados, não estão em dívida com a lei, não possuem dívidas tributárias ou trabalhistas. Para isso, as seguintes certidões negativas devem ser emitidas:

- De ações cíveis e criminais (podem ser retiradas no site da Justiça Federal);
- Protestos (em cartórios);
- Ações trabalhistas (no site do Tribunal Superior do Trabalho);
- Execuções fiscais estadual e municipal (sites das respectivas secretarias de fazenda);
- Interdição, curatela e tutela (cartórios de registro civil das pessoas naturais e de interdições e tutela);

Os documentos do imóvel

O objetivo é mostrar se não existe nenhuma pendência, dívida ou irregularidade no bem. São eles:

- Escritura definitiva constando o nome dos vendedores registrada no cartório de registro de imóveis.
- Certidão vintenária de ônus reais. Traz todo o histórico do imóvel nos últimos vinte anos inclusive se há alguma pendência de dívida.
- Registro de ações rei persecutórias e alienações. É documento para identificar se foi feita alguma negociação de modo informal. Também é expedida pelo Cartório de registro de imóveis.
- Certidão negativa de impostos. Expedida pela prefeitura ou cópia do carnê contendo os impostos dos últimos 5 anos.
- Cópia autenticada do IPTU em vigência, incluindo as parcelas pagas até o momento.
- Documento de Registro de averbação da construção também expedida pelo cartório do RGI.
- Planta baixa do imóvel aprovada pela prefeitura com assinatura de engenheiro ou arquiteto responsável devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia (CREA).
- Certidão negativa de débitos condominiais (para os casos de apartamento ou casas em regime de condomínio).
- Imóveis em inventário.

Para os bens que estão sob inventário, ou seja, que foram deixados de herança, é necessária uma autorização especial para a realização da venda.

Entre os herdeiros, caso haja menor envolvido, é obrigatório um documento de autorização expedido pelo ministério público. Além de cópia autenticada da certidão de óbito, documento do formal da partilha, constando o bem imóvel e o nome dos herdeiros e certidão vintenária, citada acima.

O Contrato de compra e venda:

E, finalmente, para a transação da negociação, o CONTRATO DE COMPRA E VENDA. Onde mais uma vez salienta-se a necessidade de uma orientação jurídica presente no dia da assinatura da escritura.

- O nome dos envolvidos, comprador e vendedor, junto com RG, CPF, título de eleitor, profissão e estado civil de ambos.
- Valor total da negociação, com a forma de pagamento (caso seja financiado, no contrato bancário devem estar explícitos taxa de juros, valor de parcelas e sistema de financiamento).
- Valor usado para sinal da venda.
- Discriminação das eventuais multas, em caso de rescisão de contrato de aluguel e outros.
- Comissão do intermediador da venda, seja ele pessoa física (profissional corretor) ou jurídica (imobiliária).
- Caso o imóvel seja vendido com alguma mobília, estes itens também devem constar no contrato.

Pagamento do ITBI – Imposto Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis

Para vender o imóvel também deve ser pago o imposto ITBI sobre a venda do mesmo, atualmente de 3% no município de São Paulo, sobre o valor negociado, descontando o valor da comissão de corretagem, isto porque a corretagem está embutida no valor ofertado, mas como se trata de prestação de serviços, não incide sobre a mesma o pagamento do tributo.

Informações variáveis

Para realizar a venda, deve-se estar livre de litígios, dívidas e processos. Se o vendedor não residir no imóvel a vender, este deve fornecer todas as certidões de seu atual domicílio e da localidade do imóvel a ser vendido.

Alguns documentos e certidões possuem tempo de utilidade média de 30 dias. Dependendo do estado onde será realizada a venda, documentos diferentes podem ser exigidos. Cabe então ao corretor deter informações precisas sobre os documentos necessários em seu estado.