

Comprar um imóvel

contrato e registro



8

temas para entender
e participar com consciência

Titularidade, custos e documentos antes de assumir o compromisso

Antes de começar

A visita ao imóvel e a aprovação de crédito não encerram a conferência de uma compra. Este volume distingue posse, propriedade, contrato, financiamento e registro, com base no Código Civil, na Lei de Registros Públicos e na Lei nº 9.514/1997. É um roteiro de perguntas, não uma aprovação jurídica ou técnica de um imóvel.

O que você vai encontrar

- 01 Posse e propriedade precisam ser distinguidas
- 02 A matrícula ajuda a conferir a situação registral
- 03 Confira o vendedor e os poderes de quem o representa
- 04 Preço anunciado não revela todo o compromisso
- 05 Garantia do financiamento pode envolver o próprio imóvel
- 06 Escritura e registro são atos diferentes
- 07 Situação física e regularidade local também importam
- 08 Antes de pagar, feche uma lista de dúvidas verificáveis

Os exemplos sem indicação de um caso real são situações didáticas. As explicações resumem regras e práticas; não substituem a consulta à fonte ou orientação para um caso pessoal.

01

Posse e propriedade precisam ser distinguidas

Ocupar um imóvel e ser seu proprietário são situações diferentes.

Posse	Exercício de poderes sobre o bem
Contrato	Obrigações e direitos pactuados
Registro	Transferência a conferir

Base legal: O Código Civil define posse no art. 1.196 e disciplina a transferência da propriedade imobiliária entre vivos pelo registro do título no art. 1.245. Ter chaves, recibo ou conta de consumo não comprova, isoladamente, que a propriedade foi transferida ao comprador.

Identifique o que está sendo ofertado: imóvel registrado, direitos contratuais ou situação de posse. Não trate essas hipóteses como equivalentes. Antes de pagar, procure orientação se a documentação não corresponder à promessa apresentada.

Exemplo hipotético: Uma proposta oferece “direitos sobre o terreno”. A interessada pergunta quais direitos existem e evita presumir propriedade registrada.

Entenda exatamente o que será adquirido.

[Acessar a fonte \[3\]: Código Civil — arts. 1.196 e 1.245](#)

02 A matrícula ajuda a conferir a situação registral

Peça informação atualizada ao registro de imóveis competente.

Identificação	Qual imóvel?
Titularidade	Quem aparece no registro?
Atos	Quais ônus e alterações?

Base legal: A Lei nº 6.015/1973 disciplina matrícula, registro, averbação e certidões. A matrícula reúne a identificação registral e atos relativos ao imóvel. Uma cópia antiga, uma fotografia ou o número informado em anúncio não substituem a conferência atualizada.

Compare titularidade, descrição e atos registrados com o imóvel e a negociação. A leitura de ônus, restrições e alterações pode exigir profissional habilitado. Uma certidão não deve ser apresentada como garantia de inexistência de todo risco contratual, urbanístico, físico ou financeiro.

Exemplo hipotético: Antes de pagar sinal, uma pessoa obtém certidão atualizada e pede esclarecimento sobre um gravame que não apareceu no anúncio.

Confira o documento atual e esclareça o que não compreende.

[Acessar a fonte \[4\]: Registros Públicos — arts. 16 a 19, 167 e 176](#)

03 Confira o vendedor e os poderes de quem o representa

Intermediar a negociação não comprova poder para vender em nome de outra pessoa.

Titular	Quem detém o direito?
Representante	Quais poderes recebeu?
Pagamento	Quem receberá e por quê?

Base legal: Para alienar em nome de outra pessoa por mandato, o Código Civil exige poderes especiais e expressos, conforme o art. 661, § 1º. Intermediar uma negociação não equivale a representar o vendedor na venda. Parentesco ou posse de documentos não comprovam esses poderes. A transferência também exige titularidade e formalidades aplicáveis.

Confira identificação, representação e correspondência com o registro. Se houver procuração, sucessão, pessoa jurídica ou copropriedade, peça análise dos documentos pertinentes. Não envie pagamento a destinatário diferente sem entender e documentar a razão legítima.

Exemplo hipotético: Um intermediário afirma poder vender em nome de outra pessoa. O comprador pede verificação dos poderes antes de assinar.

Confirme quem vende e em que condição pode fazê-lo.

[Acessar a fonte \[3\]: Código Civil — arts. 653, 661 e 1.245](#)

04 Preço anunciado não revela todo o compromisso

Contrato e proposta de crédito precisam mostrar o custo completo.

Entrada	Quanto e quando?
Contrato	Prazo e atualização
Custos	Quais encargos foram informados?

Base legal: O Código de Defesa do Consumidor exige informação clara nas relações que estejam em seu âmbito e disciplina informação na oferta de crédito. Uma compra entre particulares não recebe automaticamente o mesmo enquadramento. Identifique vendedor, intermediário, credor e natureza de cada contrato.

Como ficha de comparação, liste entrada, parcelas, indexação, juros, seguros, tributos, despesas cartorárias e outros encargos informados. Não presuma que todos incidam em qualquer negócio ou que a parcela permanecerá igual. Peça discriminação e simule condições que você compreenda antes de assumir obrigação.

Exemplo hipotético: Duas propostas têm parcela inicial parecida, mas a interessada compara também prazo, atualização e demais custos.

Compare o compromisso inteiro, com suas condições.

[Acessar a fonte \[5\]: Defesa do consumidor — arts. 2º, 3º, 6º, III, 52 e 54-B](#)

05

Garantia do financiamento pode envolver o próprio imóvel

Inadimplência em alienação fiduciária tem procedimento e consequências próprios.

Garantia	Qual bem está vinculado?
Atraso	Quais consequências?
Procedimento	Que ato foi recebido?

Base legal: A Lei nº 9.514/1997 disciplina alienação fiduciária de imóvel em garantia. A constituição e os efeitos da garantia, a intimação e os procedimentos em caso de inadimplência devem ser lidos no texto vigente e no contrato. Não se resume a uma dívida que só aumenta juros.

Antes de assinar, peça explicação sobre atraso, vencimento, consolidação da propriedade e leilão. Esta cartilha não calcula prazos do seu caso nem confirma a regularidade de uma cobrança. Se houver intimação ou ameaça de perda do imóvel, procure orientação jurídica rapidamente.

Exemplo hipotético: Uma família pergunta como funciona a garantia e quais atos podem ocorrer no atraso antes de aceitar o financiamento.

Entenda a garantia antes de depender de uma renegociação futura.

[Acessar a fonte \[6\]: Lei nº 9.514/1997 — arts. 22 a 27; texto vigente](#)

06 Escritura e registro são atos diferentes

Assinar o instrumento não dispensa conferir o registro necessário.

Instrumento	Qual forma é admitida?
Apresentação	O título foi protocolado?
Conclusão	O registro foi realizado?

Base legal: O art. 108 do Código Civil prevê escritura pública em determinadas operações imobiliárias, salvo disposição legal em contrário. A Lei nº 9.514/1997 admite instrumento particular com efeitos de escritura pública nas condições do art. 38. Por isso, nem toda compra exige o mesmo tipo de instrumento.

A transferência entre vivos exige o registro do título, conforme art. 1.245 do Código Civil. Pergunte quem apresentará o documento ao registro, quais exigências existem e como comprovar a conclusão. Reconhecimento de firma não deve ser confundido com transferência de propriedade.

Exemplo hipotético: Após assinar o financiamento, a compradora acompanha o registro, sem presumir que a assinatura já encerrou todas as etapas.

Confira o título cabível e a conclusão do registro.

[Acessar a fonte \[3\]: Código Civil — arts. 108 e 1.245](#) • [Acessar a fonte \[6\]: Lei nº 9.514/1997 — art. 38](#)

07 Situação física e regularidade local também importam

Conferência registral e avaliação física respondem a perguntas diferentes.

Físico	O que precisa de avaliação?
Município	Qual regularidade exigida?
Registro	Os atos correspondem?

O registro não substitui a verificação técnica das condições do imóvel nem a consulta às regras de ocupação e construção. A Constituição, art. 30, VIII, atribui ao município o ordenamento territorial urbano. Documentos e procedimentos urbanísticos variam conforme a localidade.

Consulte a prefeitura e procure profissional habilitado para dúvidas técnicas sobre estrutura, instalações, área e alterações. Registre divergências antes de assumir que será fácil regularizá-las. A lista é um roteiro editorial, não um laudo de segurança ou uma garantia de aprovação futura.

Exemplo hipotético: Uma ampliação não aparece nos documentos apresentados. A interessada consulta a situação e os custos antes de concluir a compra.

Separe avaliação técnica, regra local e situação do registro.

[Acessar a fonte \[1\]: Constituição Federal — art. 30, VIII](#) • [Acessar a fonte \[4\]: Registros Públicos — arts. 167 e 176](#)

08 Antes de pagar, feche uma lista de dúvidas verificáveis

Uma conferência incompleta pede esclarecimento antes do compromisso.

Objeto	O que está sendo comprado?
Compromisso	Quais condições assumo?
Pendência	O que ainda não foi conferido?

Reúna proposta, documentos, identificação das partes, informações do registro e condições de pagamento. Procure advogado ou Defensoria conforme critérios, além do cartório e dos órgãos responsáveis por questões específicas. A Lei Complementar nº 80/1994 prevê orientação jurídica aos necessitados.

Esta ficha organiza a decisão: o que adquiro, quem pode vender, quais documentos conferi, qual custo assumo e qual ato falta? Não transforme uma resposta genérica do corretor, banco ou ferramenta digital em aprovação de todos os aspectos. Registre pendências e peça explicação específica.

Exemplo hipotético: A família identifica uma dúvida sobre representação e só prossegue após obter orientação e conferir o documento correspondente.

Resolva as dúvidas relevantes antes de assinar ou pagar.

[Acessar a fonte \[2\]: Defensoria Pública — arts. 1º e 4º](#) • [Acessar a fonte \[3\]: Código Civil — arts. 108, 661 e 1.245](#)

Referências bibliográficas

Fontes em ordem alfabética. Os números identificam os links usados no texto. Os títulos originais e as datas de consulta constam de cada referência.

- [1] BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 out. 2026.
- [2] BRASIL. **Lei Complementar nº 80, de 12 de janeiro de 1994**. Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp80.htm. Acesso em: 20 out. 2026.
- [3] BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 20 out. 2026.
- [4] BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos**. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 20 out. 2026.
- [5] BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor**. Brasília, DF: Presidência da República, 1990. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 20 out. 2026.
- [6] BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 20 out. 2026.

Sobre esta cartilha

Para conferir antes de compartilhar

- 1 QUEM ESTÁ ENVOLVIDO?**
Identifique as pessoas, instituições e responsabilidades de cada situação. Um exemplo não descreve todos os integrantes de um grupo nem permite generalizar uma conduta.
- 2 QUE TIPO DE REGISTRO É ESSE?**
Uma lei estabelece regras; uma pesquisa apresenta resultados e limites; uma notícia relata um acontecimento. Exemplos hipotéticos ajudam a explicar uma ideia, mas não comprovam fatos reais.
- 3 QUAL É A AVALIAÇÃO?**
Diferencie o que a fonte documenta da explicação ou recomendação desta cartilha. Confira o contexto, a data e os limites do documento antes de tirar conclusões ou compartilhar.

Sobre a pesquisa e as interpretações

Esta cartilha é um material educativo baseado em pesquisa documental e fontes identificadas. Explicações e orientações de leitura não substituem os documentos citados nem uma análise de cada caso. O objetivo é ajudar o leitor a conferir informações e participar com consciência.

O que esta seleção permite concluir

Recorte de compra urbana e financiamento, sem análise de contrato, título, engenharia ou capacidade de pagamento individual. Imóvel rural, regularização fundiária, leilão, incorporação e usucapião têm regras próprias não esgotadas aqui. Fontes consultadas em 20/10/2026. Regras e serviços podem mudar; confirme o atendimento na sua localidade. Exemplos fictícios.

Recorte editorial: 20 de outubro de 2026. Normas, serviços e conhecimentos podem mudar. Confira a fonte indicada antes de aplicar uma orientação.

Organização: Régys Borges da Silveira

1ª edição · Revisão editorial: 20 de outubro de 2026.

Produção com apoio de inteligência artificial (IA). Ilustrações geradas por IA, sem valor documental. Edição distribuída em formato digital; consulte as fontes pelos links do texto e das referências.

Distribuição gratuita, sem cadastro. Materiais de terceiros mantêm suas condições de uso.

[Conheça os demais volumes da coleção](#)

CONTINUE A EXPLORAR

A leitura continua

Conheça os livros de Régys Borges da Silveira e encontre sua próxima leitura.

Explore os livros →

livros.regys.com.br



Lendo no papel?

Aponte a câmera do celular para o QR code. No PDF, toque no botão ou no endereço acima.

Este convite registra apenas a cartilha de origem e uma contagem agregada de acessos, sem identificar você.