

GISEILY | **Maria de Moraes**
ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO

GUIA PRÁTICO • ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

5 PASSOS PARA REGULARIZAR SEU IMÓVEL *SEM* *COMPLICAÇÕES*

O método jurídico seguro para solucionar pendências de escritura, matrícula, posse e impostos, protegendo e valorizando o seu patrimônio.

DRA. GISELLY MARIA DE MORAIS

ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO • OAB/MG 171.639

APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL

Sobre a Autora



Olá! Sou **Giselly Maria de Moraes**, advogada especialista em **Direito Imobiliário e Sucessório**.

Graduei-me em Direito pela **Universidade de Uberaba (UNIUBE)** em 2015 e especializei-me pelo **CERS**. Ao longo da minha carreira, desenvolvi uma atuação técnica rigorosa focada em cartórios de notas, registros de imóveis e planejamento patrimonial.

Acredito firmemente que um imóvel é o patrimônio mais valioso de uma família ou empresa. Deixá-lo sem registro ou com pendências não apenas gera insegurança jurídica, mas desvaloriza o bem e impede negociações legais, financiamentos e heranças pacíficas.

Este eBook foi elaborado para traduzir a linguagem complexa dos cartórios e oferecer a você um roteiro prático e seguro para transformar a sua posse em **propriedade definitiva**.

Atendimento Presencial e Consultoria

Escritório: Rua Tristão de Castro, 676, Bairro São Benedito, Uberaba - MG

Contato Direto: (34) 99288-1500 •
gisellyadvocacia@gmail.com

VISÃO GERAL

O Que Você Vai Aprender Neste Guia

A regularização de imóveis é um processo estruturado que protege você contra golpes, penhoras e desvalorização comercial. Abaixo está o roteiro essencial que abordaremos:

01

Passo 01: Verifique a Situação Jurídica do Imóvel

A matrícula atualizada como certidão de nascimento do bem e a busca por ônus reais e penhoras.

02

Passo 02: Resolva Pendências Fiscais e Administrativas

IPTU, Habite-se junto à Prefeitura e requisitos para imóveis rurais (ITR e CCIR/INCRA).

03

Passo 03: Regularize a Escritura Pública

O perigo dos contratos de gaveta e a lavratura da escritura pública no Cartório de Notas.

04

Passo 04: Faça o Registro no Cartório de Imóveis (CRI)

O princípio definitivo: quem não registra, não é dono. A transferência formal da propriedade.

05

Passo 05: Conte com Profissionais Especializados

A blindagem jurídica do advogado imobiliário e a integração com engenharia/arquitetura.

•

Bônus: Checklist Prático de Documentos & Orientações Finais

Relação de certidões indispensáveis para qualquer negociação imobiliária de compra ou venda.

PASSO 01

Verifique a Situação Jurídica do Imóvel

O primeiro passo incontornável para qualquer imóvel é a **análise da matrícula** no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente. A matrícula funciona como o histórico de vida do bem, revelando quem é o verdadeiro dono perante a lei e se existem restrições invisíveis.

O que você encontra na matrícula do imóvel?

- 1. Titularidade Atual:** Identifica com precisão jurídica quem é o legítimo proprietário registrado no momento.
- 2. Histórico de Transações:** Registra todas as alienações anteriores (compras, vendas, doações, permutas e partilhas de herança).
- 3. Eventuais Ônus Reais:** Informa se o imóvel possui hipotecas, penhoras trabalhistas/fiscais, indisponibilidades judiciais ou usufruto.

 **Alerta Jurídico:** Nunca compre um imóvel apenas com base no carnê de IPTU ou contrato particular. Somente a matrícula do Cartório de Registro de Imóveis prova a real propriedade.

Problemas Comuns Encontrados na Matrícula:

- **Penhoras ou dívidas ativas:** O imóvel pode responder por processos do proprietário anterior, levando a leilões judiciais mesmo após o pagamento.
- **Falta de inventário:** O imóvel pertencia a pessoas falecidas e nunca foi formalmente partilhado, impedindo a venda legal imediata.
- **Área divergente:** A metragem descrita na matrícula não coincide com a área real construída no terreno.

PASSO 01 • RESOLUÇÃO PRÁTICA

Como Resolver as Inconsistências na Matrícula

Ao identificar qualquer pendência na certidão do imóvel, o caminho correto não é desistir nem aceitar "soluções informais", mas sim agir de acordo com a via registral adequada:

Roteiro de Resolução:

- 1. Solicite a Certidão de Inteiro Teor e Ônus Reais:** Peça ao Cartório de Registro de Imóveis uma certidão atualizada (máximo 30 dias). Ela detalhará qualquer bloqueio judicial.
- 2. Análise Preventiva (Due Diligence):** Examine se a penhora pode ser baixada por quitação ou acordo, ou se é necessária intervenção no processo de origem.
- 3. Retificação de Área Administrativa:** Se a divergência for de metragem, é possível retificar os dados diretamente no cartório com laudo de profissional habilitado, sem processo judicial demorado.

★ DICAS EXTRAS DA DRA. GISELLY:

Organização é fundamental: Mantenha uma pasta digitalizada com todas as escrituras antigas, certidões e comprovantes de quitação de financiamento (termo de baixa de hipoteca).

Validade dos documentos: Certidões de cartório e de distribuição cível têm prazo de eficácia limitado (em regra, 30 a 90 dias). Planeje os atos dentro da validade.

Não confie apenas na promessa verbal: O vendedor pode estar bem-intencionado, mas desconhecer dívidas tributárias ou cíveis que incidem sobre o bem.

"Regularizar seu imóvel é transformar a insegurança da posse provisória na solidez da propriedade definitiva, garantindo tranquilidade para a sua família."

PASSO 02

Resolva Pendências Fiscais e Administrativas

A regularização exige que todas as obrigações tributárias e aprovações perante o Município (ou órgãos federais, no caso de propriedades rurais) estejam plenamente adimplidas. Sem isso, os cartórios não lavram escritura nem registram transferências.

Pendências em Imóveis Urbanos:

- **IPTU e Taxas Municipais:** Débitos acumulados geram inscrição em Dívida Ativa e execução fiscal. Devem ser parcelados ou quitados para emissão da CND Municipal.
- **Falta de Habite-se (Averbação de Construção):** O terreno é registrado, mas a casa ou prédio comercial nunca foi averbada na matrícula. Isso impede financiamentos bancários e reduz o valor de venda em até 40%.

Atenção Especial para Imóveis Rurais:

Propriedades rurais exigem quitação do **ITR (Imposto Territorial Rural)** junto à Receita Federal e emissão do **CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural)** junto ao INCRA.

A ausência de declarações anuais do ITR ou do CCIR atualizado trava qualquer inventário, financiamento agrícola ou alienação do imóvel rural.

★ COMO PROCEDER:

Acesse o portal da Prefeitura de Uberaba (ou do município do imóvel) e emita a Certidão Negativa de Tributos Imobiliários. Para construções não averbadas, contrate levantamento técnico para aprovação retroativa de projeto e emissão de Habite-se.

PASSO 03

Regularize a Escritura Pública

A **Escritura Pública** é o instrumento oficial lavrado pelo Tabelião no **Cartório de Notas**. Ela atesta a legalidade da manifestação de vontade entre as partes, confere fé pública e atesta a validade jurídica da transação.

⚠ **O Grande Perigo do "Contrato de Gaveta":** Comprar imóvel apenas por contrato particular de gaveta é como deixar a chave da sua casa na mão de estranhos. Se o antigo dono falecer ou sofrer uma execução, o imóvel pode ser penhorado ou entrar no inventário dele.

O que é necessário para lavrar a Escritura:

- 1. Documentação Pessoal:** RG, CPF, certidão de estado civil atualizada (e pacto antenupcial, se houver) de compradores e vendedores.
- 2. Certidão Atualizada da Matrícula:** Comprovando que o vendedor é o legítimo proprietário no Cartório de Imóveis.
- 3. CNDs de Tributos:** Certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais.
- 4. Pagamento do ITBI:** O imposto de transmissão inter vivos deve ser recolhido perante a Prefeitura para emissão da guia cancelada.

★ E SE O VENDEDOR SUMIU OU SE RECUSA A ASSINAR?

Casos de contratos de gaveta antigos com preço quitado podem ser resolvidos via **Adjudicação Compulsória Extrajudicial** diretamente no cartório, ou por ação de Usucapião. Um advogado imobiliário indicará o caminho mais rápido.

PASSO 04

Faça o Registro no Cartório de Imóveis

Este é o passo decisivo onde muitos proprietários cometem um erro grave: guardam a escritura na gaveta e acham que o processo acabou. **A escritura pública NÃO transfere a propriedade sozinha.**

O Princípio Universal do Direito Imobiliário:

“Quem não registra, não é dono.” (Art. 1.245 do Código Civil Brasileiro)

Até que a escritura pública seja apresentada e registrada na folha da matrícula do imóvel, o vendedor continua legalmente sendo o proprietário perante a sociedade e credores.

Como Funciona o Processo de Registro:

- **Prenotação:** Ao protocolar a escritura no CRI, você ganha prioridade de direito (prazo de análise de 15 a 30 dias).
- **Exame e Cálculo de Emolumentos:** O oficial registrador confere o cumprimento de todos os requisitos legais e emite a guia de custas do cartório.
- **Ato de Registro na Matrícula:** Aberto o registro sob novo número, o seu nome passa a constar oficialmente como o legítimo proprietário com matrícula definitiva.

★ CUIDADO COM EXIGÊNCIAS REGISTRAS:

Se houver qualquer divergência em nomes, CPFs ou descrições, o cartório emite uma *Nota Devolutiva*. Com apoio jurídico, as exigências são sanadas rapidamente sem perda da prioridade da prenotação.

PASSO 05

Conte com Profissionais Especializados

A legislação imobiliária, notarial e registral no Brasil é densa e possui dezenas de provimentos do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e das Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados. Buscar atalhos ou atuar sem assessoria técnica resulta quase sempre em custos dobrados e perda de tempo.

Como o Advogado Imobiliário Protege Seu Caso:

- **Diagnóstico Jurídico Cirúrgico:** Avalia se o seu caso demanda Usucapião Extrajudicial, Adjudicação Compulsória, Inventário em Cartório, Estreitamento de Área ou Retificação Registral.
- **Economia Tributária:** Planejamento para cálculo correto do ITBI e ITCMD, evitando autuações indevidas da Fazenda Pública.
- **Redação e Blindagem Contratual:** Criação de cláusulas de garantia, penalidades e rescisão segura que impedem golpes e distratos onerosos.
- **Intermediação Cartorial:** Representação direta perante os Oficiais de Registro e Tabelionatos, destravando exigências documentais com agilidade.

★ INTEGRAÇÃO MULTIDISCIPLINAR:

Em casos de desmembramentos, unificações de lotes ou regularização de construções clandestinas, o advogado atua lado a lado com engenheiros civis e arquitetos para garantir a aprovação célere do Habite-se.

FERRAMENTA PRÁTICA

Checklist Documental Indispensável

Utilize esta tabela como guia para conferir a documentação antes de fechar qualquer negócio ou iniciar a regularização:

Categoria	Documentos Necessários	Onde Obter
1. Documentos do Imóvel	□ Certidão de Matrícula Atualizada (Ônus Reais) □ Certidão Vintenária de Ações Reais □ Carnê de IPTU e Certidão Negativa Municipal □ Habite-se e Planta Aprovada	Cartório de Registro de Imóveis • Prefeitura
2. Documentos do Vendedor	□ RG, CPF e Certidão de Casamento/Nascimento □ Certidão de Distribuição Cível e Criminal □ Certidão da Justiça Federal □ Certidão de Feitos Trabalhistas (CNDT)	Fórum da Comarca • Justiça Federal • TST
3. Tributos & Condomínio	□ Declaração de Quitação Condominial (com firma) □ Certidão Conjunta da Receita Federal (PGFN) □ Comprovante de Quitação do ITBI	Administradora do Condomínio • Receita Federal
4. Imóveis Rurais (Extra)	□ CCIR (INCRA) Atualizado □ CND do ITR (Receita Federal) □ CAR (Cadastro Ambiental Rural)	INCRA • Receita Federal • Órgão Ambiental

★ DICA DE SEGURANÇA:

Se qualquer uma das certidões do vendedor apontar protestos ou execuções em andamento, a compra pode ser configurada como fraude à execução e o imóvel pode ser tomado pela Justiça. Faça sempre a Due Diligence antes do pagamento do sinal.

CONCLUSÃO & PRÓXIMOS PASSOS

Transforme Conhecimento em Segurança

Parabéns por dar este passo importante na proteção do seu patrimônio. Como você pôde ver, regularizar um imóvel não é apenas burocracia: é a única forma de garantir que o fruto do seu trabalho seja legalmente seu, livre de disputas futuras e valorizado no mercado.

Precisa Regularizar Seu Imóvel em Uberaba e Região?

Estou à disposição para analisar a documentação do seu bem, identificar pendências cartoriais e traçar a estratégia jurídica mais rápida e econômica para o seu caso.

Falar com a Dra. Giselly no WhatsApp • (34) 99288-1500 →

DRA. GISELLY MARIA DE MORAIS

OAB/MG nº 171.639 • Advocacia Imobiliária e Sucessória

Escritório: Rua Tristão de Castro, 676, Bairro São Benedito, Uberaba - MG

E-mail: gisellyadvocacia@gmail.com

Site Oficial:

gisellymoraismadvogada.com.br

Instagram: @gisellymoraismadv