

NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEIS NÃO REGULARIZADOS: O QUE FAZER?

FERNANDA FERREIRA DOS SANTOS BACELAR SILVA

@NANDA_FERREIRAS

@PROF.FERNANDAFERREIRAS



O que é um imóvel não regularizado?



- ◆ Imóvel não Registrado
- ◆ Imóvel não Averbado
- ◆ Imóvel em Construção sem Alvará
- ◆ Imóvel que não observa o PDDU
- ◆ Imóvel sem Habite-se
- ◆ Imóvel não inventariado



E quais os maiores problemas de um imóvel não regularizado?



- ◆ **Impossibilidade de Financiamentos**
- ◆ **Possibilidade de Aplicação de Multas**
- ◆ **Não liberação para fins comerciais**

FF

E quais os maiores problemas de um imóvel não regularizado?



- ◆ Possibilidade de Aumento de IPTU (área inutilizada)
- ◆ Não garantia da propriedade em si
- ◆ Desvalorização do Imóvel
- ◆ Impossibilidade de dar em garantia

E é possível alugar um imóvel não regularizado?



CUIDADO!!!

❖ Efeitos da Posse – Usar, gozar, Fruir

FRUTOS DA POSSE

A stylized, handwritten signature or set of initials in pink ink, located in the bottom right corner of the slide.

E é possível alugar um imóvel não regularizado?



Art. 1.214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos.

Art. 1.216. O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio.

Ff

E é possível alugar um imóvel não regularizado?

E posso colocar uma cláusula de reserva ou de vigência nessas locações?



E posso vender imóvel não regularizado?



❖ **Possuidor não pode vender!
e quem não regulariza o imóvel é mero
possuidor!**

A red, stylized handwritten signature or logo consisting of two vertical strokes with a horizontal crossbar, resembling the letters 'ff'.

E posso vender imóvel não regularizado?



E o que fazer então?

ff

E posso vender imóvel não regularizado?



◆ Regularizar o Imóvel!

✓ E como regularizar?

☐ Reunião de Documentos:

- ☐ Documentos Pessoais
- ☐ Certidão de casamento/óbito
- ☐ Contrato de compra e venda
- ☐ Inscrição Imobiliária
- ☐ Matrícula do Imóvel *

E posso vender imóvel não regularizado?



◆ Regularizar o Imóvel!

✓ E como regularizar?

❑ Dar Entrada no Cartório de Imóveis

❑ Entrega da documentação

❑ Entrada com o contrato- obtenção de matrícula e escritura

ff

E posso vender imóvel não regularizado?



❖ Regularizar o Imóvel!

✓ E como regularizar?

- ❑ Solicitação de Alvará de Regularização
- ❑ Emissão de Certidões Negativas na RF
- ❑ Averbação do Imóvel

A stylized red signature or logo.

E posso vender imóvel não regularizado?

E se não regularizar, não posso vender nunca?



A stylized, handwritten signature or logo in red ink, consisting of two overlapping, cursive-like shapes.

E posso vender imóvel não regularizado?



Vender, não!
Mas pode
CEDER!!

A stylized, handwritten-style signature or logo in red ink, consisting of two vertical strokes with loops at the top and bottom.

Cessão de Posse de um Imóvel!



O que é a cessão de posse ou de Direitos?

É o ato/contrato que se firma, a fim de se transmitir os direitos sobre determinado bem. O cedente, repassa ao cessionário, os direitos sobre o bem objeto da cessão. Transfere-se a posse! Pode se lavrar a escritura de cessão de posse no cartório de notas!

Cessão de Direitos Hereditários



O que é a cessão de Direitos Hereditários?

É o ato pelo qual um herdeiro, ou herdeiros, cedem toda sua quota parte de uma herança para outrem, passando para este a posse, até que se efetive a partilha! Também feito por escritura pública!

A stylized, handwritten signature in red ink, consisting of several loops and flourishes.

E o Corretor de Imóveis pode intermediar uma cessão?



Claro que pode !!

Art. 4º - Cumpre ao Corretor de Imóveis, em relação aos clientes:

I - inteirar-se de todas as circunstâncias do negócio, antes de oferecê-lo;

A stylized, handwritten signature in red ink, consisting of several loops and flourishes.

E o Corretor de Imóveis pode intermediar uma cessão?



II - apresentar, ao oferecer um negócio, dados rigorosamente certos, nunca omitindo detalhes que o depreciem, informando o cliente dos riscos e demais circunstâncias que possam comprometer o negócio;

ff

E o Corretor de Imóveis pode intermediar uma cessão?



O Corretor pode alugar ou intermediar uma cessão de posse ou de direitos hereditários, desde que o cliente esteja ciente das nuances da negociação! Mas é melhor, sempre, indicar a regularização prévia!

A stylized red signature or logo, possibly representing the author or a brand, located in the bottom right corner of the slide.

Ser corretor de imóveis é
mais do que vender,
assinar contrato, fazer
negócio.... É
**TRANSFORMAR SONHOS
EM REALIDADE!**

Eufanis Rodrigues Domingues

“ PENSADOR

@nanda_ferreiras
@prof.fernandaferreiras

