



GUIA PRÁTICO

COMO COMPRAR UM IMÓVEL COM SEGURANÇA

Revisado por

Cristiano Fortunato

Corretor de Imóveis • CRECI-SP 167.829-F



Milhares de casos de sucesso em
intermediação financeira e imobiliária



GUIA PRÁTICO

Como Comprar um Imóvel *com Segurança*

Guia prático para uma aquisição imobiliária segura e planejada

Revisado por

Cristiano Fortunato

Corretor de Imóveis • CRECI-SP 167.829-F • (15) 99102-3800

04 de agosto de 2026

1. Introdução — Nota do Revisor

Este guia foi revisado por Cristiano Fortunato, corretor de imóveis regularmente cadastrado no CRECI-SP sob o número 167.829-F, com ampla experiência na intermediação imobiliária. Em qualquer etapa da compra do seu imóvel, não hesite em buscar a orientação de um corretor de imóveis devidamente registrado no CRECI.

2. O que é o CRECI?

CRECI é a sigla de **Conselho Regional de Corretores de Imóveis**. É o órgão oficial, presente em cada estado brasileiro, responsável por registrar e fiscalizar a profissão de corretor de imóveis, regulamentada pela *Lei nº 6.530/1978*. O CRECI é vinculado ao **COFECI** (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), que atua em nível nacional.

Por lei, só quem possui registro ativo no CRECI pode intermediar a compra e venda de imóveis no Brasil. O número de CRECI funciona como a carteira profissional do corretor: ele identifica o profissional e permite que qualquer pessoa confirme, no site oficial do CRECI do seu estado, se o registro existe e está em dia.

Dica importante

antes de fechar negócio com qualquer corretor, anote o número de CRECI e consulte a situação do registro. Um corretor regularmente registrado segue um código de ética e responde profissionalmente pelo que faz.

3. O Caminho para Comprar com Segurança

3.1. Entenda seu orçamento antes de procurar

Calcule quanto pode dar de entrada (o FGTS pode ser usado como parte dela), quanto cabe de parcela mensal e quanto sobra para as despesas extras. Regra geral usada pelos bancos: a parcela do financiamento não deve comprometer mais de **30%** da renda mensal. Lembre-se de que o preço do imóvel não é o custo total — entram também ITBI, escritura, registro e avaliação do banco.

3.2. Defina a região e o tipo de imóvel

Pense em transporte, escolas, comércio, segurança e potencial de valorização. Visite o bairro em horários diferentes (dia, noite, fim de semana) para sentir a realidade do local.

3.3. Pesquise o preço justo

Compare imóveis semelhantes na mesma região em portais imobiliários e com corretores locais. Desconfie de preços muito abaixo do mercado — isso costuma ser sinal de problema ou golpe.

3.4. Analise a documentação

Peça a certidão de matrícula atualizada do imóvel e confira se o nome do vendedor corresponde ao que consta como proprietário. Verifique certidões de ônus e ações, protestos, se o IPTU e o condomínio estão em dia e, no caso de imóvel novo, se existe habite-se. A convenção de condomínio também deve ser lida.

3.5. Negocie com tudo por escrito

Faça proposta por escrito e formalize o acordo em um contrato de promessa de compra e venda, com valor, prazos, condições e multas claras. Se pagar sinal, faça somente após a documentação ser verificada e sempre com recibo.

3.6. Cuide do financiamento

Simule em mais de um banco e compare taxas e formas de amortização (SAC ou Price). O banco fará uma avaliação do imóvel para liberar o crédito — o valor financiado se baseia nessa avaliação, não no preço negociado.

3.7. Assine a escritura e registre

A compra é formalizada por escritura pública no cartório e depois registrada na matrícula do imóvel. Só com o registro você é oficialmente o dono. Pague o ITBI (imposto municipal) e guarde todos os documentos.

3.8. Pós-compra

Transfira as contas de luz, água e gás para o seu nome, atualize o cadastro no condomínio e mantenha escritura, registro e recibos guardados.

4. Certidões que Você Deve Solicitar (e Como Pedir Online)

Antes de assinar qualquer contrato, solicite as certidões abaixo. A maioria pode ser pedida online. Leve-as a um corretor registrado no CRECI ou a um advogado de confiança para análise.

1. Certidão de Matrícula do Imóvel (Inteiro Teor): comprova quem é o proprietário e o histórico do imóvel. Solicite no cartório de Registro de Imóveis onde o imóvel está matriculado, online pelo portal nacional do registro eletrônico: <https://www.registradores.org.br> ou <https://registradores.onr.org.br> (RI Digital).

2. Certidão de Ônus e Alienações (Certidão de Ônus e Ações Reais): mostra se existem hipotecas, penhoras, alienações fiduciárias, usufrutos ou outros gravames sobre o imóvel. Solicite no mesmo cartório de Registro de Imóveis, também pelo portal <https://www.registradores.org.br>.

3. Certidão de Regularidade Fiscal Federal (CND): comprova a ausência de débitos com a Receita Federal (inclui INSS e tributos federais). Emita gratuitamente em <https://servicos.receitafederal.gov.br/servico/certidoes/>.

4. Certidão Conjunta de Regularidade Fiscal (PGFN/RFB): comprova a ausência de débitos inscritos na Dívida Ativa da União. Emita em <https://www.regularize.pgfn.gov.br>.

5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT): comprova que não há débitos perante a Justiça do Trabalho. Emita gratuitamente em <https://cndt-certidao.tst.jus.br>.

6. Certidão de Protestos: mostra se o nome do vendedor está protestado em cartório. No estado de São Paulo, solicite em <https://protestosp.com.br/certidao-de-protesto>; em outros estados, procure o Instituto de Protesto local ou o site <https://www.pesquisaprotesto.com.br>.

7. Certidão de Distribuição Cível (ações judiciais): mostra se o vendedor responde a processos na Justiça estadual. No estado de São Paulo, solicite em <https://certidoes.tjsp.jus.br> ou pelo portal <https://esaj.tjsp.jus.br>. Em outros estados, consulte o site do Tribunal de Justiça local.

8. Certidão de Falências, Concordatas e Recuperações Judiciais: verifica se o vendedor é empresário envolvido em processos de falência ou recuperação. Solicite junto ao Tribunal de Justiça do estado (em SP: <https://certidoes.tjsp.jus.br>).

9. Certidão da Justiça Federal: verifica processos na Justiça Federal. Emita pela Certidão Unificada do Conselho da Justiça Federal em <https://certidao-unificada.cjf.jus.br> ou, em São Paulo, em <https://web.trf3.jus.br/certidao-regional/>.

10. Certidão de Débitos Municipais (IPTU e tributos do imóvel): comprova que o IPTU e tributos municipais estão em dia. No município de São Paulo, emita em https://duc.prefeitura.sp.gov.br/certidoes/forms_anonimo/frmConsultaEmissaoCertificado.aspx; em outras cidades, consulte o portal da prefeitura local (serviços de certidão da Secretaria da Fazenda).

11. Certidão de Casamento (somente se comprar em conjunto com cônjuge/companheiro): comprova o estado civil e o regime de bens. Solicite no cartório de Registro Civil onde o casamento foi lavrado ou pelo portal nacional <https://registrocivil.org.br>.

Observação

Os links e o funcionamento dos portais podem mudar. Em caso de dúvida, o corretor registrado no CRECI orienta exatamente quais certidões são necessárias para o seu caso e ajuda a interpretá-las.

5. Sinais de Alerta: Como Evitar Golpes

Fique atento aos seguintes sinais de risco durante a negociação:

- Preço muito abaixo do mercado, sem explicação lógica.
- Vendedor ou “facilitador” que evita mostrar documentos ou pressiona para pagar rápido.
- Cobrança de sinal antes da análise criteriosa da documentação.
- Intermediários que não são corretores registrados no CRECI.
- Pagamentos solicitados em contas de terceiros, sem recibo e sem contrato assinado.

Atenção

Se qualquer um desses sinais aparecer, pare imediatamente a negociação e procure um profissional qualificado.

6. Quando Pedir Ajuda a um Corretor CRECI?

Você pode contar com um corretor registrado a qualquer momento: antes de começar a procurar, durante a negociação, na análise dos documentos, no financiamento e até na hora de assinar. Ele é o profissional que:

- Conhece a região, o mercado e os preços praticados;
- Ajuda a negociar o melhor valor e as condições contratuais;
- Confere a documentação e identifica riscos jurídicos antes de você se comprometer;
- Orienta sobre financiamento e acompanha o processo até o registro no cartório;
- Protege o comprador de golpes e de prejuízos financeiros.

A comissão do corretor, em geral, é paga pelo vendedor e prevista em contrato. Se o negócio envolver valores vultosos ou situações complexas, a presença do corretor é indispensável para garantir a validade jurídica do ato.

7. Checklist Rápido Antes de Assinar

- ☐ Matrícula atualizada conferida (proprietário = vendedor)
- ☐ Certidões de ônus, ações e protestos verificadas
- ☐ IPTU e condomínio quitados
- ☐ Habite-se e regularidade (imóvel novo)
- ☐ Preço comparado com o mercado local
- ☐ Corretor com registro ativo no CRECI consultado no site oficial
- ☐ Contrato por escrito, com prazos e multas claras
- ☐ Custos totais calculados (ITBI, escritura, registro)

8. Encerramento

Com planejamento, documentação em ordem e um profissional registrado ao seu lado, comprar um imóvel deixa de ser um bicho de sete cabeças e torna-se a realização de um projeto de vida com segurança.

CONTATO DO REVISOR

Cristiano Fortunato — Corretor de Imóveis

CRECI-SP 167.829-F

Telefone: (15) 99102-3800