



SANTANA ADVOCACIA & CONSULTORIA
MANUAL · CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

Manual do *Contrato Imobiliário*

20 perguntas de quem compra, vende ou aluga

O que conferir antes de comprar, o sinal, o compromisso registrado, o imóvel na planta, o financiamento, as regras do aluguel, a fiança, o reajuste, a renovação, o imposto na venda e o que levar à primeira reunião. Em linguagem simples, com a lei indicada em cada resposta.

1	Antes de comprar	PERGUNTAS 1 A 6
2	Financiamento e imóvel na planta	PERGUNTAS 7 A 9
3	Alugar e ser inquilino	PERGUNTAS 10 A 15
4	Vender e transferir	PERGUNTAS 16 A 18
5	O que fazer agora	PERGUNTAS 19 E 20



Inácio Vinícius Santana

OAB/GO 30.142 · ORDEM DOS ADVOGADOS DE PORTUGAL · SÓCIO

Atua em direito societário, contratos, planejamento patrimonial e tributário. Uma década na assessoria jurídica de instituições financeiras.

SUMÁRIO

Cinco blocos, vinte perguntas

1	Antes de comprar	PERGUNTAS 1 A 6
2	Financiamento e imóvel na planta	PERGUNTAS 7 A 9
3	Alugar e ser inquilino	PERGUNTAS 10 A 15
4	Vender e transferir	PERGUNTAS 16 A 18
5	O que fazer agora	PERGUNTAS 19 E 20

O imóvel é, para a maioria das famílias e empresas, o maior negócio que se faz na vida, e o que se faz com menos leitura. Compra-se pela planta, aluga-se pelo modelo da imobiliária, vende-se pelo recibo. Depois vêm as surpresas: a dívida do vendedor que alcança o imóvel, o fiador que não vale, a obra atrasada, o imposto que ninguém contou. Este material responde, em linguagem simples, ao que se deve saber antes de assinar cada um desses contratos. Leia só as respostas curtas se tiver pressa.

30 dias validade que se costuma exigir das certidões do vendedor e do imóvel	180 dias prazo para reinvestir o dinheiro da venda em outro imóvel e não pagar imposto sobre o ganho	1 garantia o máximo que o locador pode exigir em cada contrato de aluguel	5 anos prazo de locação comercial que dá ao inquilino o direito de renovar
--	--	---	--

Como ler. Cada pergunta tem uma resposta curta, destacada com o fio dourado, que responde ao essencial em duas ou três frases. Abaixo dela vem o detalhe, e ao final a base legal, para quem quiser conferir. Com pressa, leia só as respostas curtas: são cinco minutos.

Versão em PDF de advsantana.com/perguntas-e-respostas/contrato-imobiliario/, setembro de 2026. Material informativo (Provimento 205/2021 da OAB); não constitui parecer nem substitui a consulta a um advogado.

BLOCO 1 · PERGUNTAS 1 A 6

Antes de comprar

01 O que conferir antes de comprar um imóvel?

A matrícula atualizada, as certidões do imóvel e, sobretudo, as certidões do vendedor: processos, execuções, dívidas fiscais e trabalhistas. O imóvel pode estar limpo e o vendedor, não.

Se o vendedor responde a execução que pode levá-lo à insolvência, a venda pode ser desfeita como fraude, e o comprador de boa-fé precisa provar que conferiu as certidões. É a diligência mais barata e a mais esquecida.

AS CERTIDÕES QUE NÃO PODEM FALTAR

- | | |
|---|---|
| ☐ Matrícula atualizada, com ônus e ações | ☐ Certidão trabalhista do vendedor |
| ☐ Certidão negativa de IPTU e de débitos municipais | ☐ Débitos federais e estaduais do vendedor |
| ☐ Declaração de quitação do condomínio | ☐ Protestos em nome do vendedor |
| ☐ Distribuição cível, de execuções e de família do vendedor (estado e Justiça Federal) | ☐ Se o vendedor é empresa: contrato social e certidões da empresa e dos sócios |

BASE LEGAL Código de Processo Civil, art. 792; STJ, Súmula 375; Lei 7.433/1985.

02 Dei um sinal. Posso desistir? E o vendedor?

Depende do que o contrato chama o sinal. Se as arras são confirmatórias, ninguém pode desistir: quem descumpre indeniza. Se são penitenciais, qualquer um pode desistir: o comprador perde o sinal; o vendedor devolve em dobro.

A maioria dos contratos não diz qual é, e a discussão começa aí. A lei presume as arras confirmatórias, o que significa que o comprador que desiste pode dever mais do que o sinal.

BASE LEGAL Código Civil, arts. 417 a 420.

03 Assinei um contrato particular. O imóvel já é meu?

Não. O imóvel só passa a ser seu com o registro da escritura na matrícula. O contrato particular, mesmo pago, dá o direito de exigir a escritura; não dá a propriedade.

Acima de trinta salários mínimos, a transferência exige escritura pública. O compromisso de compra e venda pode ser registrado na matrícula, o que impede o vendedor de vender a outro e protege o comprador contra terceiros.

BASE LEGAL Código Civil, arts. 108, 1.245 e 1.417; Lei 6.015/1973, art. 167.

04 O imóvel tem dívida de condomínio ou IPTU. Quem paga?

O imóvel. As dívidas de condomínio e de IPTU acompanham o bem, e o comprador responde por elas mesmo que sejam anteriores à compra. Por isso se exige a quitação ou se retém o valor no preço.

O contrato pode dizer que o vendedor responde, e ele responde perante o comprador; mas o condomínio e a prefeitura cobram de quem é dono agora.

BASE LEGAL Código Civil, art. 1.345; Código Tributário Nacional, art. 130.

05 Comprei de uma pessoa casada. O cônjuge precisa assinar?

Precisa, salvo no regime de separação total. A venda de imóvel por pessoa casada sem a concordância do cônjuge pode ser anulada por ele em até dois anos.

O mesmo vale para o vendedor em união estável, com a cautela de que a união pode não constar em lugar nenhum. Perguntar e registrar a resposta no contrato protege o comprador.

BASE LEGAL Código Civil, arts. 1.647, I, e 1.649.

06 A imobiliária ou o corretor respondem por alguma coisa?

O corretor deve prestar as informações sobre o negócio e sobre os riscos que conhece, e responde pelos prejuízos que causar por omissão. Não substitui a diligência do comprador nem o advogado.

A comissão é devida quando o corretor aproxima as partes e o negócio se conclui, ainda que depois se desfaça por arrependimento. Isso também precisa estar escrito.

BASE LEGAL Código Civil, arts. 722 a 729.

BLOCO 2 · PERGUNTAS 7 A 9

Financiamento e imóvel na planta

07 Financiei com alienação fiduciária. O imóvel é meu?

Você tem a posse e o direito de ficar com ele quando quitar. Até lá, a propriedade é do banco. No atraso, o banco intima você para pagar em 15 dias; sem pagamento, o imóvel passa ao banco e vai a leilão.

Depois do leilão, se o valor não cobrir a dívida, você não deve mais nada; se sobrar, o banco devolve. A lei de 2023 encurtou prazos e limitou discussões, e por isso é preciso agir na intimação.

BASE LEGAL Lei 9.514/1997, arts. 22 a 27, com a redação da Lei 14.711/2023.

08 Comprei na planta e a obra atrasou. Quais são os meus direitos?

A construtora tem uma tolerância de até 180 dias, se prevista no contrato. Passado esse prazo, você pode desfazer o negócio e receber tudo de volta, com correção, ou manter a compra e receber uma indenização por mês de atraso.

Se você é quem desiste, sem atraso da obra, a construtora pode reter parte do que foi pago: até 25% em regra, e até 50% quando o empreendimento tem patrimônio de afetação. A devolução pode ser feita só depois da conclusão da obra.

BASE LEGAL Lei 4.591/1964, arts. 43-A e 67-A, incluídos pela Lei 13.786/2018.

09 Posso trocar de banco no meio do financiamento?

Pode. A portabilidade permite levar o financiamento para outro banco com juros menores, sem novo ITBI e sem custo de escritura, pagando apenas as despesas de registro. O banco atual tem prazo para responder e não pode impedir.

Vale comparar o custo efetivo total das duas propostas, não só a taxa, e conferir se o novo banco exige seguro ou tarifa que anule a vantagem.

BASE LEGAL Resolução CMN 5.057/2022 (portabilidade de crédito imobiliário).

BLOCO 3 · PERGUNTAS 10 A 15

Alugar e ser inquilino

10 Quais garantias o locador pode exigir?

Uma, e só uma, entre caução (até três aluguéis), fiança, seguro-fiança ou cessão de quotas de fundo de investimento. Exigir duas é nulo e é contravenção.

A caução em dinheiro fica em conta poupança e é devolvida com os rendimentos. O seguro-fiança é o que mais cresce, porque evita a discussão com o fiador.

BASE LEGAL Lei 8.245/1991, arts. 37, 38 e 43.

11 Sou fiador. Até quando respondo?

Até a devolução do imóvel, mesmo que o contrato tenha virado por prazo indeterminado, salvo se o contrato disser o contrário. Você pode se exonerar da fiança na prorrogação, avisando o locador, e continua responsável por 120 dias.

Você não responde por aumento de aluguel ou prazo combinado sem a sua assinatura. E a fiança de pessoa casada sem a assinatura do cônjuge é inteiramente nula.

BASE LEGAL Lei 8.245/1991, arts. 39 e 40, X; Código Civil, arts. 835 e 1.647, III; STJ, Súmulas 214 e 332.

12 O aluguel pode subir quanto e quando?

Uma vez por ano, pelo índice que o contrato escolher. Sem índice, não há reajuste automático. Depois de três anos de contrato, qualquer das partes pode pedir a revisão do valor ao preço de mercado.

O IGP-M oscilou tanto nos últimos anos que muitos contratos migraram para o IPCA. Vale escolher o índice conscientemente, e não pelo modelo.

BASE LEGAL Lei 8.245/1991, arts. 17, 18 e 19; Lei 10.192/2001, art. 2º.

13 Quero sair antes do prazo. Quanto pago?

A multa do contrato, proporcional ao tempo que falta. Uma multa de três aluguéis num contrato de 30 meses, com 10 meses cumpridos, cai a dois. Se o contrato já virou por prazo indeterminado, basta avisar com 30 dias.

O locador, ao contrário, não pode retomar o imóvel antes do prazo, salvo as hipóteses da lei. Depois do prazo, na locação residencial, pode pedir de volta com aviso de 30 dias.

BASE LEGAL Lei 8.245/1991, arts. 4º, 6º e 46.

14 Reformei o imóvel alugado. Tenho direito a ser indenizado?

Pelas benfeitorias necessárias, sim, sempre. Pelas úteis, só se o locador autorizou. Pelas de embelezamento, não. E o contrato pode afastar a indenização de todas, o que a maioria faz.

A vistoria de entrada, com fotos datadas, é o que decide as discussões de saída sobre o estado do imóvel. Sem ela, presume-se que o imóvel foi entregue em bom estado e devolvido pior.

BASE LEGAL Lei 8.245/1991, arts. 35 e 36; Código Civil, art. 96.

15 Alugo um ponto comercial há anos. Posso ser obrigado a sair?

Se o contrato é de cinco anos ou mais, ou a soma dos contratos escritos chega a cinco anos, e você explora o mesmo ramo há três, tem direito à renovação obrigatória, por ação proposta entre um ano e seis meses antes do fim.

Perder o prazo da ação renovatória perde o direito. É a data mais importante do calendário de quem tem loja, clínica ou escritório em imóvel alugado.

BASE LEGAL Lei 8.245/1991, arts. 51 a 53.

BLOCO 4 · PERGUNTAS 16 A 18

Vender e transferir

16 Vendi um imóvel. Pago imposto?

Paga 15% sobre o ganho, a diferença entre o preço de venda e o valor da declaração, com redução para imóveis antigos. Não paga se vender o único imóvel por até R\$ 440 mil, ou se usar o dinheiro para comprar outro imóvel residencial em 180 dias.

O imposto vence no mês seguinte à venda, e a isenção dos 180 dias só pode ser usada uma vez a cada cinco anos. Muita gente paga o que não devia por não conhecer as reduções pelo tempo de posse.

BASE LEGAL Lei 8.981/1995, art. 21; Lei 9.250/1995, art. 23; Lei 11.196/2005, art. 39; Lei 7.713/1988, art. 18.

17 Quem paga o ITBI e a escritura?

Por lei, o comprador paga o ITBI e, por costume, a escritura e o registro. O contrato pode combinar de outro jeito. Em Goiânia, o ITBI é de 2% sobre o valor da venda ou o de referência da prefeitura, o que for maior.

O comprador só recebe a propriedade com o registro, e o registro só é feito com o ITBI pago. O custo total de cartório e imposto costuma ficar entre 4% e 5% do valor do imóvel e deve entrar na conta desde o início.

BASE LEGAL Constituição, art. 156, II; Código Tributário Nacional, art. 35; Lei municipal de Goiânia.

18 Quero passar o imóvel para os filhos ou para uma holding. É contrato de venda?

Não. Para os filhos, é doação, com ITCMD e as cláusulas de proteção que as perguntas e respostas sobre holding explicam. Para a holding, é integralização de capital, com isenção de ITBI até o valor do capital e sem imposto de renda se feita pelo valor da declaração.

Simular uma venda para evitar o ITCMD é o erro mais caro dessa área: a operação pode ser desfeita e o imposto cobrado com multa.

BASE LEGAL Código Civil, arts. 538 e 544; Constituição, art. 156, § 2º, I; Lei 9.249/1995, art. 23.

BLOCO 5 · PERGUNTAS 19 E 20

O que fazer agora

19 O que não fazer antes de assinar?

Não pagar sinal sem contrato escrito que diga o que o sinal é; não assinar compromisso sem as certidões do vendedor; não aceitar fiador sem a assinatura do cônjuge; não fechar aluguel comercial de longo prazo sem saber o que a renovatória significa para o locador.

NÃO FAÇA

- Não pague sinal por mensagem. Sem contrato, o sinal vira discussão sobre devolução e arrependimento.
- Não confie só na matrícula limpa. O risco costuma estar nas certidões do vendedor.
- Não assine contrato de aluguel de modelo sem ler garantia, índice, multa e benfeitorias.

FAÇA

- Exija as certidões com validade de 30 dias. E guarde-as: são a prova da sua boa-fé.
- Registre o compromisso na matrícula. Custa pouco e impede a venda a outro.
- Faça a vistoria com fotos datadas, na entrada e na saída de qualquer locação.

20 O que levar para a primeira reunião?

Com a lista abaixo, é possível dizer na primeira conversa se o negócio está seguro, o que falta conferir e o que precisa mudar no contrato.

LISTA PARA A PRIMEIRA REUNIÃO

- | | |
|--|---|
| ☐ Matrícula atualizada e certidões já obtidas | ☐ Simulação ou contrato do financiamento |
| ☐ Minuta do contrato ou da proposta, se houver | ☐ No aluguel: contrato vigente, vistoria de entrada, comprovantes de pagamento |
| ☐ Comprovante do sinal e mensagens trocadas com a outra parte | ☐ Na venda: declaração de imposto de renda com o valor do imóvel |
| ☐ Documentos do vendedor ou do locatário: identidade, estado civil, contrato social | ☐ Na planta: memorial de incorporação e cronograma da obra |

Uma nota sobre os valores. Os limites de isenção do imposto de renda, as alíquotas de ITBI e os custos de cartório mudam por lei e por município. Os números deste material são os vigentes em setembro de 2026 em Goiânia e devem ser conferidos na data de cada negócio.



Santana Advocacia & Consultoria

Av. T-10, n. 1.040 · Setor Bueno · Goiânia, GO
(62) 99394-1489 · contato@advsantana.com · advsantana.com
Sede em Goiânia · Brasil e Portugal