



**ATENÇÃO,
CONSUMIDOR**

PROTEJA-SE NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

orientações para prevenção contra práticas
abusivas nas relações de consumo envolvendo
compra e venda de imóveis



MPRS

Ministério Público
do Rio Grande do Sul



Elaboração:

**Centro de Apoio Operacional do Consumidor
e da Ordem Econômica**

Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul

O objetivo desta cartilha é orientar os consumidores acerca da compra de imóveis usados (revenda) e novos (prontos ou na planta), bem como de lote ou terreno, abordando, também, aspectos acerca da compra com financiamento, destacando orientações procedimentais, eventuais riscos e formas de sanar irregularidades.

PONTOS-CHAVE

1. IMÓVEL USADO (REVENDA).....	03
2. IMÓVEL NOVO PRONTO.....	05
3. IMÓVEL NA PLANTA (INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA).....	06
4. LOTE OU TERRENO.....	08
5. COMPRA COM FINANCIAMENTO.....	10
6. CONFIRA NOSSAS DICAS.....	11
7. ENCONTRE AJUDA.....	13

1.

IMÓVEL USADO (REVENDA):

Imóvel já construído, com matrícula individualizada, vendido por pessoa física ou jurídica, o qual já teve ao menos um proprietário habitante ou ocupante.

DOCUMENTOS ESSENCIAIS

- Matrícula atualizada (emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis há, no máximo, 30 dias)
- Certidão de ônus reais
- Certidão negativa de débitos de IPTU
- Declaração de inexistência de débitos de condomínio
- Habite-se
- Averbação da construção civil.



Atenção!

- ➔ Verifique na matrícula se inexistem gravames (como hipoteca, penhora, usufruto), se a descrição do imóvel está correta, se o nome do vendedor coincide com o que consta na matrícula, bem como a data da emissão do documento.
- ➔ Desconfie de promessas de regularização futura, contratos particulares sem registro e pagamentos antes da análise da matrícula!



Sobre o HABITE-SE:



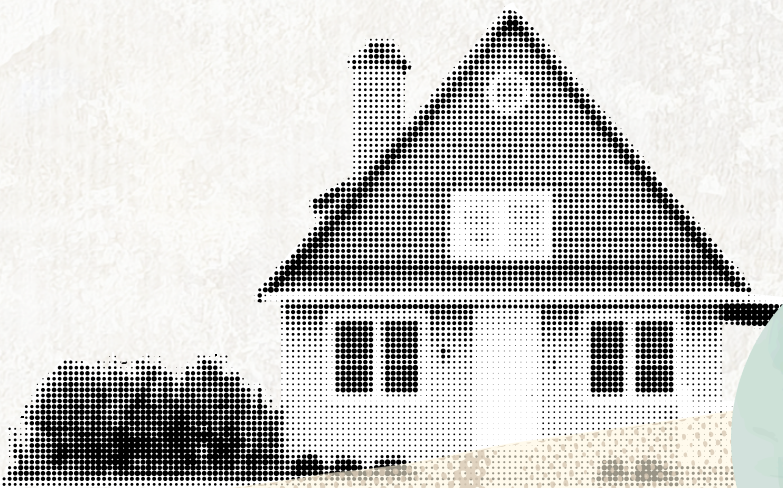
O Habite-se, ou Certificado de Conclusão de Obra, é um documento emitido pela prefeitura que atesta que um imóvel (novo ou reformado) foi construído ou reformado conforme o projeto aprovado e as normas legais, autorizando sua ocupação para fins residenciais, comerciais ou industriais, sendo necessário para a averbação da construção no registro de imóveis e essencial para a regularização e uso legal do imóvel.

Para que serve:

- **Autoriza o uso:** Libera o imóvel para moradia ou uso comercial/industrial.
- **Garante regularidade:** Comprova que a obra seguiu as exigências municipais (segurança, acessibilidade, infraestrutura) e o projeto aprovado.
- **Regulariza o imóvel:** Permite o registro da construção na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.
- **Facilita financiamentos:** É exigido por bancos para financiamento imobiliário.

Como funciona a emissão:

- **Solicitação:** O responsável pela obra (construtor ou proprietário) solicita o documento à prefeitura após a conclusão da obra.
- **Vistoria:** A prefeitura realiza uma fiscalização (vistoria técnica) para verificar se a construção está de acordo com o projeto aprovado e as normas (elétricas, hidráulicas, bombeiros, etc.).
- **Emissão:** Após aprovação da vistoria, a prefeitura emite o Habite-se (ou Carta de Habitação/Certificado de Conclusão de Obra, dependendo do município).
- **Registro:** O documento, junto com outras certidões, deve ser levado ao Cartório de Registro de Imóveis para averbar a construção na matrícula do imóvel.





IMÓVEL NOVO PRONTO:

Imóvel recém-construído, já finalizado, vendido pela construtora ou incorporadora, o qual nunca foi habitado ou utilizado.

DOCUMENTOS ESSENCIAIS

- Matrícula individualizada
- Habite-se
- Averbação da construção
- Memorial descritivo
- Comprovação de situação regular do condomínio.

Atenção!

- ➔ Fique atento em caso de imóvel sem habite-se, construção não averbada ou divergência entre o prometido e o entregue! Não efetue a compra até que a situação do imóvel seja regularizada.
- ➔ Solicite o laudo de vistoria do imóvel. Com esse documento, faça uma visita para conferir se o estado do imóvel está de acordo com o laudo.
- ➔ Consulte a reputação da construtora e do condomínio, tanto em órgãos de proteção ao consumidor, quanto em sites e fóruns.

IMÓVEL NA PLANTA (INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA):

Compra de imóvel ainda em construção ou não iniciado.

DOCUMENTOS ESSENCIAIS

- Registro do memorial de incorporação
- Matrícula do terreno
- Projeto aprovado
- Memorial descritivo
- Contrato com quadro-resumo

Atenção!

➔ Fique atento em caso de venda sem incorporação registrada, promessas verbais e pressão para assinatura imediata!

➔ A data de entrega das chaves pela construtora deve estar prevista no contrato e só pode ser ultrapassado em até 180 dias. Após esse período, poderá ser promovida pelo adquirente a resolução do contrato, com a devolução do valor total pago corrigido, em até 60 dias corridos (art. 43-A, §1º, da Lei nº 4.591/64).

➔ A multa pelo atraso é obrigatória e não pode ser inferior a 1% do valor efetivamente pago, para cada mês de atraso (art. 43-A, §2º, da Lei nº 4.591/64).

➔ Os prejuízos sofridos em razão do atraso na entrega da obra podem ser exigidos judicialmente em até 10 anos (art. 205 do Código Civil).



Recomendações:



- Realize pesquisa sobre a construtora, se há reclamações em órgãos oficiais como Procon, Consumidor.gov.br, etc.
- Verifique certidões judiciais para apurar eventual composição no polo passivo em demandas do ramo imobiliário
- Visite outros empreendimentos já entregues, a fim de apurar a qualidade construtiva e de acabamento; e
- Pesquise junto aos órgãos municipais (prefeituras) e estaduais (secretarias) a existência de algum plano ou concessão (atual ou futura) de desapropriação urbana no endereço onde o imóvel está localizado.

4.

LOTE OU TERRENO:

Compra de lote ou terreno urbano ou rural, geralmente sem construção.



DOCUMENTOS ESSENCIAIS

- Matrícula individual e atualizada do lote ou terreno
- Registro do loteamento
- Aprovação municipal
- Certidão de ônus reais e ações
- Certidão negativa de débitos
- Verificação de infraestrutura e
- Verificação de restrições ambientais

Atenção! Não compreenda frações ideais em loteamentos irregulares ou promessas sem garantia.

Atenção!

- ➔ Fique atento em caso de venda de fração ideal como lote, loteamento irregular ou promessas sem garantia!
- ➔ Antes de comprar, visite o local do loteamento e analise a área. Procure registrar fotos e vídeos do local.
- ➔ Verifique se o projeto do loteamento foi regularmente aprovado pela prefeitura municipal.
- ➔ Localize o terreno mostrado na planta aprovada pela prefeitura, e veja se tem saneamento básico e serviços essenciais como luz, água, transporte coletivo, estabelecimentos comerciais próximos, etc.
- ➔ Verifique o cronograma de obras do loteamento. Por meio dele, você saberá em quanto tempo serão finalizadas as obras de infraestrutura – como abertura de ruas, drenagem, iluminação pública – e poderá acompanhar os prazos nele previstos.
- ➔ Se o empreendimento já estiver concluído, verifique se todas as obras previstas no projeto e no cronograma foram devidamente realizadas.
- ➔ Visite o Cartório de Registro de Imóveis competente, a fim de verificar se o loteamento foi devidamente registrado, e solicite a Certidão de Propriedade atualizada.

5.

COMPRA COM FINANCIAMENTO:

Compra com recursos de instituição financeira, normalmente com alienação fiduciária.

➔ Pontos de atenção:

- Valor total
- Entrada
- Taxa de juros
- CET (custo efetivo total)
- Seguros
- Condições de inadimplência

Alertas e Recomendações:

- Compare taxas de juros entre bancos e consulte o Custo Efetivo Total (CET) do empréstimo.
- Analise condições do contrato de financiamento, incluindo seguros obrigatórios.
- Tenha ciência de que há risco de perda do imóvel em caso de inadimplência e financiamento de imóvel irregular.
- Sempre peça uma planilha com a evolução da dívida para ter ideia de quanto será pago até o final do contrato. Essa informação é um direito básico do consumidor, previsto no art. 6, III do CDC.
- É recomendado ter pelo menos 20% da entrada do imóvel. E lembre-se: seu endividamento não deve consumir, em média, mais do que 30% de sua renda (somando todas as suas outras dívidas).
- Em caso de morte ou invalidez do comprador que consta como participante da renda para obter o financiamento, a parte da pessoa falecida ou inválida é quitada de forma proporcional ao percentual que consta do contrato. O financiamento continua devido, proporcionalmente, para a outra parte.



6.

CONFIRA NOSSAS DICAS

- Atente-se para a veracidade dos documentos
- Pesquise sobre o histórico do imóvel e verifique se existe disputa legal
- Visite o imóvel antes de efetuar a compra (em caso de imóvel pronto)
- Verifique se o imóvel possui dívidas pendentes e, em caso positivo, negocie com o vendedor para que sejam quitadas antes da compra
- Cuidado com a oferta de condições facilitadoras para financiamento imobiliário, cobrando taxas antecipadas para acelerar a liberação do crédito
- Cuidado com a exigência de pagamento antecipado sem garantias
- Analise a documentação para verificar eventuais inconsistências
- Corretores de imóveis devem ser credenciados no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI). Verifique se estes estão realmente habilitados a intermediar transações imobiliárias
- Cuidado com a pressão para fechar negócio rapidamente, pois é comum que o vendedor provoque um senso de urgência para impedir a análise fidedigna da proposta

- Cuidado com cláusulas incompletas ou genéricas
- A taxa de Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária (SATI) – valor cobrado pelo vendedor do imóvel em razão do serviço de esclarecimento de dúvidas, confecção e organização dos documentos da compra e venda – é considerada abusiva, pois tudo que está incluído nela não é serviço adicional, mas faz parte do próprio negócio e constitui obrigação da construtora ou da incorporadora, que tem o dever de prestar ao consumidor informações claras, adequadas e precisas acerca de seus produtos e serviços
- É seu direito contestar a Taxa SATI e, caso já tenha realizado o pagamento dela, você pode pedir a devolução em dobro desse valor cobrado indevidamente, sendo possível exigir a devolução judicialmente em até 3 (três) anos após a data de assinatura do contrato.
- O Código de Defesa do Consumidor estabelece que, nas vendas fora do estabelecimento comercial, o consumidor pode desistir da compra em um prazo de até 7 (sete) dias, a contar de sua assinatura.
- Antes de finalizar qualquer negócio, consulte órgãos oficiais, como o PROCON, para se informar acerca da existência de reclamações contra a incorporadora, construtora ou intermediária/vendedora.
- Antes de assinar o contrato, não esqueça de rubricar todas as páginas e solicite que seu contrato seja assinado na presença de testemunhas e do vendedor.
- Exija uma via do contrato original, com reconhecimento de firma de todas as assinaturas e registre-o no Cartório de Registro de Imóveis competente.



ENCONTRE AJUDA

Promotoria de Justiça de Defesa do Consumidor de Porto Alegre

- 📍 Rua Santana, 440 A, 7º andar - Bairro Santana, Porto Alegre - RS, CEP 90040-371

Promotoria Especializada Cível da Comarca de Santa Maria

- 📍 Alameda Montevideo, 253 - Nossa Sra. de Lourdes, Santa Maria - RS, CEP 97050-030

1º Promotoria de Justiça Especializada de Caxias do Sul

- 📍 Avenida Independência, 2372, Caxias do Sul, CEP 95082380

1ª Promotoria de Justiça Especializada de Pelotas

- 📍 Rua Vinte e Nove de Junho, 80, CEP 96075178

Defensoria Pública do Estado

- 📍 Núcleo de Defesa do Consumidor e Tutelas Coletivas (Nudecontu), nudecontu@defensoria.rs.def.br, Porto Alegre/RS

Defensoria Pública do Município de Santa Maria

- 📍 End: Alameda Montevideo, 313 - Sala 108, Nossa Senhora das Dores, Santa Maria/RS, 97050-545 - Alô Defensoria 129 ou 0800 2000 129 e-mail santamaria@defensoria.rs.def.br


Procon Municipal de Santa Maria

- 📍 Av. Rio Branco, 639 - Centro, Santa Maria - RS, 97010-421 - Atendimento online (<https://www.santamaria.rs.gov.br/procon>) - (55) 3174-1556 e (55) 9 9178-3621 e-mail atendimento.proconsm@gmail.com







Procon/RS

 Sete de Setembro, 539 - Centro Histórico,
Porto Alegre/RS, 90010-190 - (51) 3287-6200


Procon Municipal de Porto Alegre

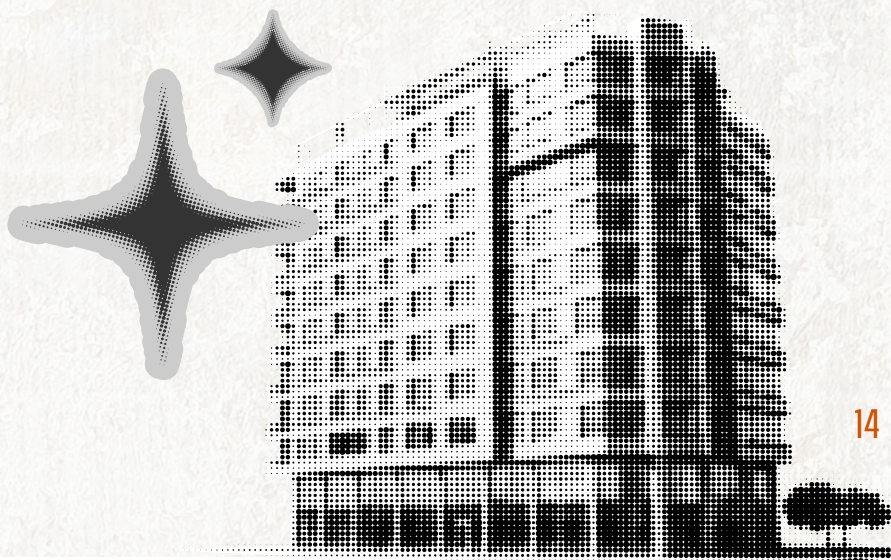
 R. Sete de Setembro, 723 - Centro Histórico,
Porto Alegre - RS, 90010-190

Procon/Caxias do Sul

 Av. Itália, nº 109 - sala térrea - São Pelegrino,
Caxias do Sul - RS, 95010-040

Procon Municipal de Pelotas

 Praça Rio Branco, 07 - Centro, Pelotas
- RS, 96010-340



REFERÊNCIAS:

ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DE LOTEAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO - AELO. LOTE LEGAL. Cartilha Legal. 2025. Disponível em: [Praça Rio Branco, 07 - Centro, Pelotas - RS, 96010-340](#). Acesso em 18/01/2026.

BOSCARDIN, Ivan Mercadante. Cuidados na compra de imóveis. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/cuidados-na-compra-de-imovel/159611249>. Acesso em 19/01/2026.

CALDEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS. Quais cuidados você precisa ter no momento de comprar terreno em loteamentos?. Disponível em: <https://caldeiraadv.com.br/quais-cuidados-voce-precisa-ter-no-momento-de-comprar-terreno-em-loteamentos/>. Acesso em 18/01/2026.

COMISSÃO DE DIREITO IMOBILIÁRIO DA OAB JOINVILLE. Cuidados Essenciais na Aquisição de Imóveis: Guia para Cidadãos Conscientes. Ordem dos advogados do Brasil. Disponível em: https://www.oabjoinville.org.br/documentos_c/055c56ce91dfc7c8f6316d2494d7b6c1.pdf. Acesso em 19/01/2026.

INSTITUTO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - IDEC. Contrato de um imóvel usado: como proceder. Disponibilizado em 25/07/2011. Disponível em: [Praça Rio Branco, 07 - Centro, Pelotas - RS, 96010-340](#). Acesso em 19/01/2026.

NUNES, Rizzato. Veja os cuidados antes de comprar a casa própria. PROCON-RS. Disponibilizada em 31/05/2010. Disponível em: <https://procon.rs.gov.br/veja-os-cuidados-antes-de-comprar-a-casa-propria>. Acesso em 19/01/2026.

SANTOS, Géssica Guimarães; SCARANO, Vanessa Montilha. Cuidados na compra de imóveis - Uma perspectiva jurídica. Disponibilizada em 30/07/2025. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/435648/cuidados-na-compra-de-imoveis--uma-perspectiva-juridica>. Acesso em 19/01/2026

SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE - SMAMUS. Prefeitura de Porto Alegre. Emissão Habite-se. Porto Alegre, 09/01/2024. Disponível em: [Praça Rio Branco, 07 - Centro, Pelotas - RS, 96010-340](#). Acesso em 19/01/2026.



MPRS
Ministério Público
do Rio Grande do Sul

