

CHECKLIST PRELIMINAR

DUE DILIGENCE IMOBILIÁRIA

O que observar antes de adquirir um imóvel

O QUE É A DUE DILIGENCE IMOBILIÁRIA?

A due diligence imobiliária é uma investigação jurídica preventiva realizada antes da conclusão de uma negociação. Seu objetivo é examinar o imóvel, as partes envolvidas e as condições do negócio para identificar riscos que possam comprometer a segurança da aquisição.

A análise pode abranger documentos registrais, fiscais, urbanísticos, condominiais, pessoais e contratuais. As diligências necessárias variam conforme as características do imóvel, das partes e da própria operação.

PONTO DE ATENÇÃO

**REUNIR DOCUMENTOS
NÃO É O MESMO QUE
ANALISAR RISCOS.**

A due diligence exige interpretar as informações em conjunto e compreender os efeitos jurídicos que elas podem produzir naquela negociação.

O IMÓVEL, O VENDEDOR E A REGULARIDADE

Verificações iniciais que ajudam a identificar pontos de atenção na operação imobiliária.

01 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- ☐ Matrícula atualizada
- ☐ Situação registral do imóvel
- ☐ Existência de ônus ou restrições
- ☐ Regularidade da construção e compatibilidade entre a situação física e documental

02 DOCUMENTAÇÃO DO VENDEDOR

- ☐ Identificação e legitimidade para a venda
- ☐ Estado civil e regime de bens, quando aplicável
- ☐ Certidões judiciais e extrajudiciais pertinentes
- ☐ Situações patrimoniais ou processuais que possam repercutir sobre o negócio

03 DÉBITOS E REGULARIDADE

- ☐ Situação fiscal e tributária
- ☐ Regularidade urbanística
- ☐ Existência de débitos vinculados ao imóvel
- ☐ Obrigações condominiais, quando aplicável

POSSE, UTILIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO

Aspectos práticos e contratuais que também integram a avaliação da compra.

04 POSSE E UTILIZAÇÃO

- ☐ Situação atual de ocupação do imóvel
- ☐ Existência de locação ou direitos de terceiros
- ☐ Compatibilidade do imóvel com a utilização pretendida pelo comprador

05 NEGOCIAÇÃO E CONTRATO

- ☐ Preço e condições de pagamento
- ☐ Condições para entrega da posse e das chaves
- ☐ Responsabilidade por débitos e despesas
- ☐ Condições para formalização e registro da aquisição

O CHECKLIST INDICA O QUE DEVE SER OBSERVADO.

A due diligence revela o que essas informações significam para a segurança da operação.

ANTES DE CONCLUIR A NEGOCIAÇÃO

- Este checklist tem caráter exclusivamente informativo e apresenta apenas algumas das verificações que podem ser necessárias em uma operação imobiliária.
- A relação não é exaustiva. Os documentos e as diligências variam conforme as características do imóvel, das partes e do próprio negócio.
- A obtenção dos documentos, por si só, não constitui uma due diligence imobiliária. A análise jurídica exige interpretação conjunta, identificação de riscos e avaliação de seus possíveis efeitos.

**ESTE MATERIAL NÃO SUBSTITUI A ANÁLISE JURÍDICA
INDIVIDUALIZADA REALIZADA POR ADVOGADO ESPECIALIZADO.**

**PRECISA DE UMA
ANÁLISE JURÍDICA DA
SUA OPERAÇÃO?**

FALE COM A KELLY PÊGO ADVOCACIA

(61) 98337-5489

@kellypego.adv

kellypego.adv@gmail.com

www.kellypegoadvocacia.com.br