

Guia prático sobre Direito Imobiliário

Todos os direitos reservados

©digital world

Introdução

O que é direito imobiliário

O direito imobiliário é um ramo do direito privado que lida, como o nome já aponta, que estuda e lida com as relações jurídicas e de direito que envolvam a posse, compra, venda, doação, sucessão, troca e propriedade de bens imóveis, inclusive a incorporação imobiliária.

Dessa forma, é uma área do direito que, embora tenha um objeto de estudo bem definido, trabalha com diferentes campos do direito, como o direito contratual, do consumidor, da família, civil, entre outros.

Trata-se de uma área que sempre apresentará relevância social, uma vez que a circulação de imóveis entre diferentes pessoas é inevitável na sociedade em que vivemos.

Dessa forma, o direito imobiliário é uma área que permite a atuação do profissional do direito em diferentes níveis, se apresentando como um ramo do direito bastante frutífero e interessante para advogados que procuram se

especializar nas relações jurídicas envolvendo bens imóveis.

Qual a legislação aplicável ao direito imobiliário?

Como falamos anteriormente, o direito imobiliário trabalha com diferentes ramos do direito. Portanto, dispõe de várias legislações distintas, que complementam o trabalho do profissional da área a partir da situação específica.

Entre as leis que regem os bens imóveis, a mais relevante e mais utilizada pelo especialista em direito imobiliário é o Código Civil de 2002, uma vez que o mesmo traz a maior parte dos regramentos que envolvem os bens imóveis, o direito da família, sucessões e contratos.

O Novo Código de Processo Civil também é bastante utilizado, uma vez que muito do direito imobiliário também envolve a disputa processual, além de estabelecer prazos.

Outras legislações importantes para o direito imobiliário são: lei do condomínio, lei do inquilinato, lei do sistema financeiro de habitação e o Código de Defesa do Consumidor.

Dessa forma, é possível perceber que o advogado especialista em direito imobiliário deve estudar e se atualizar constantemente sobre variadas áreas do direito, como também pode, dentro do direito imobiliário, focar em áreas específicas, como a sucessão de bens imóveis ou a usucapião extrajudicial ou judicial.

Conheça os principais termos do direito imobiliário

O direito imobiliário, como os demais ramos do direito, possui uma variedade de termos específicos utilizados para tipificar relações jurídicas que envolvem bens imóveis.

Entretanto, por se tratar de uma área do direito que tem uma relação muito próxima com questões comerciais, envolvendo compra e venda de propriedades, o direito imobiliário absorveu alguns dos termos dessas áreas.

Confira abaixo alguns dos termos mais utilizados no cotidiano dos profissionais do direito imobiliário.

Due diligence (diligência prévia)

A due diligence é um procedimento de pesquisa que pretende averiguar a legalidade e regulamentação dos documentos que envolvem o bem imóvel que é objeto de compra e venda entre pessoas, além de fazer pesquisa a respeito dos envolvidos no ato comercial.

Ela tem como objetivo, portanto, dar mais segurança jurídica na transação do bem imóvel entre as partes, reduzindo riscos para quem está comprando e para quem está vendendo.

Matrícula

A matrícula imobiliária é o documento que determina a legalidade do bem imóvel em questão, apresentando o proprietário legítimo do bem, sua descrição e seu histórico.

A matrícula, portanto, apresenta tudo o que ocorreu no imóvel desde a sua concepção até o momento em que se encontra, apresentando modificações na estrutura, donos atuais e antigos, vendas, penhoras, dívidas, entre outras informações.

É, portanto, um documento de extrema importância no direito imobiliário, primordial dentro do ramo de atuação.

Promessa de compra e venda

A promessa de compra e venda é um contrato que tem como objetivo firmar o compromisso entre partes da comercialização futura de algum bem. No caso do direito imobiliário, um bem imóvel.

No contrato de promessa de compra e venda se estipula o bem vendido, o valor e a forma de pagamento antes da venda de fato, dando mais segurança jurídica para ambas as partes.

É um tipo de contrato muito utilizado na compra de imóveis “na planta”, que já estão