

Regularização da Construção

O Guia Essencial para **corretores de imóveis**



AUTOR: Fauzer Miura



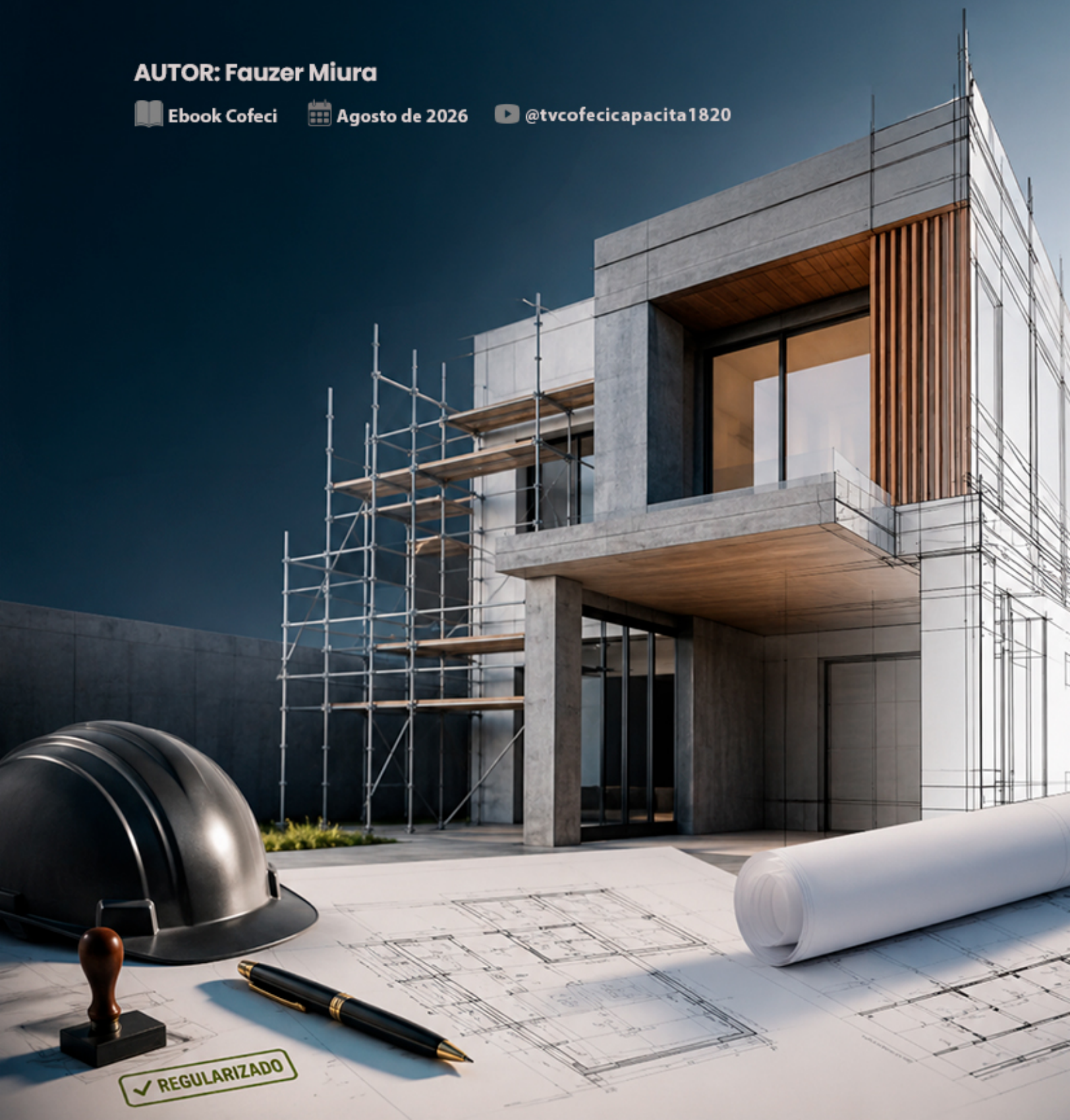
Ebook Cofeci



Agosto de 2026



@tvcofecicapacita1820



Introdução

Regularização da Construção - O Guia Essencial para corretores de imóveis

Uma negociação imobiliária pode estar praticamente concluída e, ainda assim, ser interrompida por um problema documental. Em muitos casos, a causa é a falta de regularização da construção.

Por isso, compreender esse processo é essencial para o corretor de imóveis. Mais do que evitar contratemplos, esse conhecimento proporciona segurança jurídica, fortalece a credibilidade profissional e aumenta as chances de uma venda bem-sucedida.

Neste ebook, você entenderá por que a regularização da construção deve ser uma das primeiras verificações em qualquer captação de imóvel.



Capítulo 1

Por que a regularização pode impedir uma venda?

Imagine a seguinte situação: o financiamento foi aprovado, as partes estão prontas para assinar o contrato, mas o banco interrompe o processo.

O motivo é simples: a área construída do imóvel não corresponde ao que está registrado na matrícula.

Entenda, todo imóvel possui duas realidades:

A realidade física: o que foi efetivamente construído.

A realidade jurídica: o que está oficialmente registrado na matrícula.

Quando essas informações não coincidem, significa que a construção não foi averbada, ou seja, não está regularizada.

Quais são os impactos dessa irregularidade?

A ausência de averbação pode gerar diversos problemas durante a negociação:

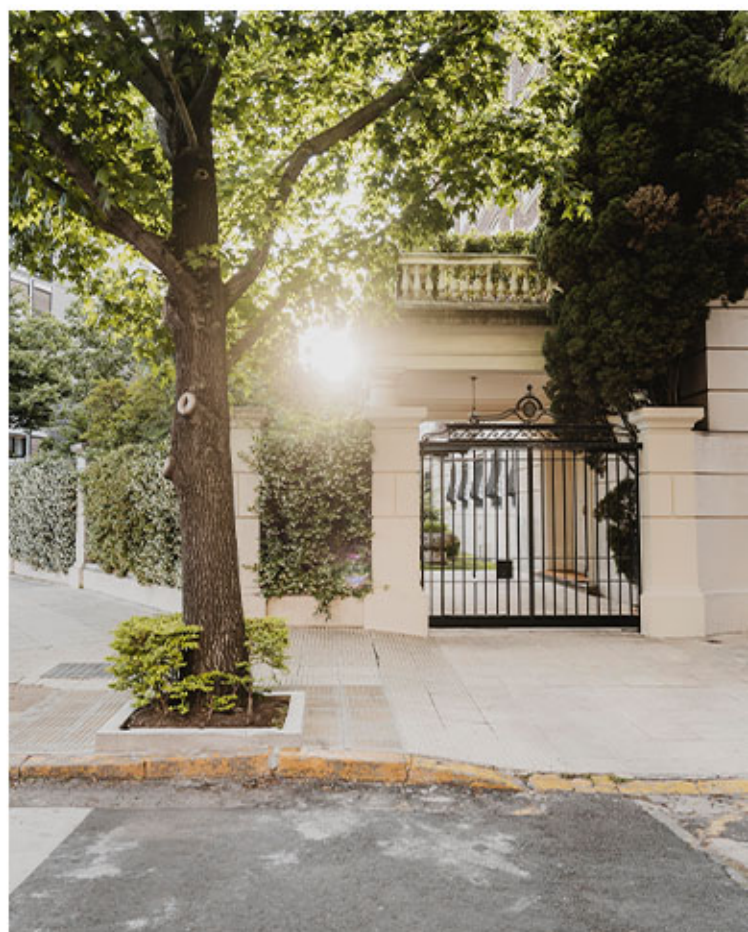
Financiamento bancário: instituições financeiras podem recusar o crédito até que a situação seja regularizada.

Segurança jurídica: o comprador pode adquirir um imóvel diferente daquele oficialmente registrado.

Risco de perda da negociação: um problema documental pode comprometer uma venda já encaminhada.

Importante:

A regularização da construção não é apenas uma exigência burocrática. Ela protege compradores, vendedores e também o corretor de imóveis.



Todo imóvel possui duas realidades



O papel do corretor

Um dos maiores diferenciais de um bom corretor é identificar possíveis problemas antes que eles comprometam a negociação.

Por isso, toda captação deve começar com uma pergunta fundamental:

A construção está totalmente averbada na matrícula do imóvel?

Se a resposta for incerta ou desconhecida, o primeiro passo é investigar a documentação antes de anunciar ou iniciar a comercialização.

Essa simples verificação pode evitar atrasos, retrabalho e até o cancelamento da venda.

Em resumo:

- Verifique se a construção corresponde ao que consta na matrícula.
- Construções não averbadas podem impedir financiamentos e comprometer a negociação.
- A análise documental deve fazer parte da rotina de toda captação.
- Segurança jurídica também é um diferencial competitivo para o corretor.



*Segurança jurídica
também é um diferencial*



SIGA-NOS NO @tvcofecicapacita1820

Capítulo 2

Os três documentos que revelam a verdadeira situação do imóvel

Cada imóvel possui um histórico que precisa ser conhecido antes de qualquer negociação. Essa "biografia" está registrada em documentos que revelam sua situação jurídica, fiscal e física.

Para realizar uma captação segura, o corretor deve analisar três informações, por isso, estes são os três documentos indispensáveis:

1. Matrícula do imóvel

A matrícula é o documento oficial do imóvel. Nela constam informações como:

- propriedade;
- histórico de registros;
- ônus e gravames;
- averbações da construção.

É o principal documento para verificar se a edificação está devidamente regularizada.

2. Cadastro Municipal (IPTU)

O cadastro da prefeitura é utilizado para fins tributários e de planejamento urbano, como cobrança do IPTU e definição do zoneamento.

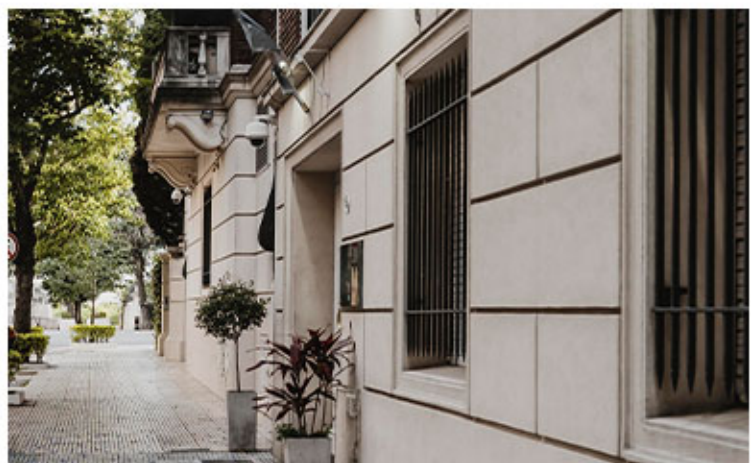
Atenção:

Estar regular perante a prefeitura não significa que a construção esteja regularizada no Cartório de Registro de Imóveis. São sistemas independentes e as informações podem não estar sincronizadas.

3. Vistoria in loco

A visita ao imóvel é indispensável para conferir se a construção existente corresponde ao que consta na documentação, especialmente em relação à área construída.

A comparação entre os documentos e a realidade do imóvel ajuda a identificar possíveis divergências antes que elas comprometam a negociação.



A matrícula é o documento oficial do imóvel



SISTEMA
COFECI-CRECI



SIGA-NOS NO @tvcofecicapacita1820

A regra é simples:

Quando matrícula, cadastro municipal e vistoria contam a mesma história, o imóvel tende a estar regularizado.

Quando há divergência entre eles, existe um sinal de alerta que precisa ser investigado.

Checklist para uma captação segura

Antes de anunciar um imóvel, adote esta rotina de conferência:

- Solicite uma certidão de matrícula atualizada (emitida, preferencialmente, nos últimos 30 dias).
- Solicite o cadastro municipal ou carnê do IPTU.
- Compare a área construída informada nos documentos com a construção existente no imóvel.



Boas práticas evitam grandes problemas

Essas verificações são simples, rápidas e fazem parte da atuação preventiva do corretor de imóveis.

Ao identificar inconsistências logo no início da captação, é possível evitar atrasos, impedir o cancelamento de negociações e preservar a segurança das partes envolvidas.

Mais do que proteger a venda, esse cuidado fortalece a credibilidade e a reputação do profissional no mercado.

Boas práticas evitam grandes problemas



Capítulo 3

Da obra ao registro: os documentos que garantem a regularização



Obra concluída não significa obra regular

Uma construção pode estar pronta, com excelente acabamento e alto padrão de qualidade, mas ainda assim apresentar irregularidades documentais.

Isso acontece porque a regularidade de um imóvel não depende apenas da execução da obra, mas também do cumprimento das exigências legais e do correto registro de toda a documentação.

Em outras palavras, qualidade construtiva e regularização documental são aspectos.

Os três marcos da regularização

Para que uma construção possa ser regularmente registrada, é fundamental que ela passe por três etapas documentais.

1. Alvará de Construção

É a autorização emitida pela prefeitura para o início da obra.

O documento estabelece parâmetros como:

- área autorizada;
- número de pavimentos;
- recuos obrigatórios;
- taxa de ocupação do terreno.

2. Responsável Técnico

Toda obra deve contar com um profissional legalmente habilitado, que assume a responsabilidade técnica pelo projeto e pela execução.

Essa responsabilidade é formalizada por meio de:

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), emitida por engenheiros registrados no CREA ou

RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), emitido por arquitetos registrados no CAU.

A definição do responsável depende das características da obra e das atribuições legais de cada profissional.

*Obra concluída não
significa obra regular*



SISTEMA
COFECI-CRECI



SIGA-NOS NO @tvcofecicapacita1820

3. Certificado de Conclusão da Obra

Conhecido como Habite-se, CVC0 ou Auto de Conclusão, conforme a legislação de cada município, esse documento comprova que a construção foi executada de acordo com o projeto aprovado. Sem esse certificado, a averbação da construção no Registro de Imóveis, em regra, não poderá ser realizada.

O erro mais comum

Uma das situações mais frequentes ocorre quando o proprietário realiza uma reforma ou ampliação sem atualizar o projeto aprovado e sem obter um novo alvará.

Nesses casos, a construção existe fisicamente, mas a área adicional não possui reconhecimento legal.

Essa divergência pode impedir financiamentos, atrasar negociações e exigir um processo posterior de regularização.

Atenção:

Nem toda construção existente está legalmente regularizada. Sempre confirme se a documentação acompanha as alterações realizadas no imóvel.

Perguntas essenciais durante a visita ao imóvel

Ao realizar uma captação, inclua estas perguntas na sua rotina:

- O imóvel possui Alvará de Construção?
- O proprietário possui o Habite-se ou documento equivalente emitido pelo município?

Se não houver respostas claras ou a documentação não puder ser apresentada, o ideal é orientar o proprietário a regularizar a situação antes da comercialização.

Essa postura reduz riscos, transmite segurança ao cliente e fortalece sua atuação profissional.

O corretor também protege a negociação

O papel do corretor vai além da intermediação da venda.

Identificar pendências documentais antes da negociação evita problemas futuros, protege compradores e vendedores e preserva a credibilidade do profissional.

A atenção aos detalhes, especialmente aos documentos, é um dos principais diferenciais de quem atua com responsabilidade e excelência no mercado imobiliário.

O papel do corretor vai além da intermediação da venda



Capítulo 4

Checklist final: documentos essenciais para a averbação da construção

Na etapa final da regularização, é comum que o Cartório de Registro de Imóveis solicite documentos complementares.

Na maioria das vezes, isso não significa que exista uma irregularidade na construção. O problema costuma estar apenas na ausência de algum documento necessário para concluir o processo. Por isso, manter um checklist atualizado é uma das formas mais eficientes de evitar atrasos e garantir mais agilidade na averbação.

O checklist da averbação

Antes de concluir uma negociação envolvendo construções ainda não averbadas, confirme se a documentação reúne os seguintes itens:

- Requerimento de averbação

Documento utilizado para solicitar formalmente a averbação da construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

- Alvará de Construção

Comprova que a obra foi autorizada pelo município e executada dentro dos parâmetros aprovados.

- Certificado de Conclusão da Obra

Também chamado de Habite-se, CVCO ou Auto de Conclusão, conforme o município, atesta que a obra foi concluída de acordo com o projeto aprovado.

- ART ou RRT do responsável técnico

Comprova a responsabilidade técnica do engenheiro ou arquiteto responsável pelo projeto e pela execução da obra.



Manter um checklist atualizado



Registro de Imóveis cada vez mais digital

O processo de registro imobiliário evoluiu significativamente com a integração dos cartórios aos sistemas eletrônicos nacionais.

Por meio do Operador Nacional do Sistema Eletrônico de Registro de Imóveis (ONREI), é possível acompanhar o andamento dos protocolos, os prazos de prenotação e diversas etapas do processo de forma eletrônica, trazendo mais transparência e eficiência aos serviços registrais.

Dica:

Conhecer o fluxo documental e acompanhar o processo de registro ajuda o corretor a prestar um atendimento mais seguro e orientado ao cliente.

O papel do corretor

O corretor de imóveis não precisa dominar todas as etapas técnicas da regularização, mas deve saber identificar possíveis pendências e fazer as perguntas certas no momento da captação.

Quando surgirem situações mais complexas, o caminho mais seguro é orientar o cliente a buscar profissionais especializados em regularização imobiliária,

engenharia, arquitetura ou direito imobiliário.

Essa atuação preventiva reduz riscos, evita atrasos e contribui para negociações mais seguras.

Coloque em prática

Adote este checklist como parte da sua rotina profissional e utilize-o nas próximas captações de imóveis.

Uma simples conferência documental pode evitar retrabalho, preservar sua credibilidade e aumentar a segurança de todas as partes envolvidas na negociação.



Adote um checklist



Conclusão

A regularização da construção é uma etapa indispensável para a segurança das transações imobiliárias.

Ao verificar a documentação antes da comercialização, o corretor atua de forma preventiva, reduz riscos, transmite confiança aos clientes e agrega ainda mais valor ao seu trabalho.

Mais do que intermediar negócios, o profissional que conhece os aspectos da regularização contribui para que cada negociação seja concluída com transparência, segurança jurídica e tranquilidade para compradores e vendedores.

Baixe nossos ebooks

